

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Asunto-osakeyhtiölain päivittäminen on tarpeen uusien asunto-osakeyhtiöihin liittyvien ilmiöiden vuoksi. Mietinnön jatkovalmistelu on joiltakin osin aiheellista sääntelyn toimivuuden varmistamiseksi.

2. Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Asuinhuoneiston lyhyt vuokrauksesta saattaa aiheutua asunto-osakeyhtiölle huomattavaa haittaa, jonka sääntelemisen täsmällisesti on haastavaa. Vaikuttaa siltä, että osa merkittävä osa kysymyksistä jää ratkaistavaksi oikeuskäytännössä. Joka tapauksessa on tärkeää täydentää hallintaanottoa koskevaa sääntelyä.

Kanta-Hämeen käräjäoikeus kannattaa osakkeenomistajalle säädettävää velvollisuutta tietää kenelle huoneisto on luovutettu käytettäväksi.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Konkurssihakemuksesta päättämisen säätämistä yhtiökokouksen tehtäväksi on perusteltua asunto-osakeyhtiöissä toiminnan erityislaatuisuuden vuoksi.

Lainsäädännön systematiikan kannalta vuokrasopimuksen päättymisestä saattaisi olla johdonmukaisempaa säätää huoneenvuokralaeissa.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus sisältää osakehuoneistoon pääsyn ja huoneiston haltuun ottamisen osalta varsin yksityiskohtaisia säännöksiä. Niiden karsimista tulisi pohtia jatkovalmistelussa.

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 § ja 18:2a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Vesimittarin vikatilanteissa joudutaan veden kulutus arvioimaan. Ehdotetusta säännöksestä ei liene siinä suurta apua, ei tosin haittaakaan.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Jatkovalmistelussa tulisi tarkastella vielä uudelleen säännösten suhdetta yleiseen saantosuojaan ja niiden paikkaa lainsäädännössä.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

Uudet säännökset tulevat todennäköisesti lisäämään asiamääriä tuomioistuimissa. Mietintöä olisi syytä täydentää niiden vaikutusten arvioinnilla.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

Käräjäoikeus kannattaa ehdotusta.

Palomäki Petteri
Kanta-Hämeen käräjäoikeus