

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Lyhyt vuokrauksesta väitetysti tulevien kustannusten tai haittojen perustella asunnon hallintaan oton kynnys on oltava vähintään yhtä korkealla kuin häiritsevän elämän perusteella pitkäaikaisessa vuokrauksessa olevan asunnon hallintaan oton.

Rovaniemellä levitetään muutaman hotellin kustantamana väitteitä kuluista, haitoista ja riskeistä lyhyt vuokraukseen liittyen. Kyseisessä kampanjassa maksullisilla mainoksilla sosiaalisessa mediassa tarjotaan neuvontaa hotellien kanssa kilpailevan lyhyt vuokrauksen estämiseen.

Jos asunto-osakeyhtiö tekee toimia lyhyt vuokrauksen estämiseksi esimerkiksi naapurikateuden tai perusteettomien haittoja koskevien väitteiden takia, siitä tullut vahinko huomataan yleensä vasta, kun taloyhtiössä asuntoja ei saada myytyä tai asuntojen kauppahinnat toteutuvat odotettua matalampina. Silloin joidenkin osakkaiden ja hallituksen toimet saattavat aiheuttaa kymmenien tai satojen tuhansien eurojen haitat yksittäisille osakkaille, jotka yrittävät myydä asuntojaan. Jossain määrin tällainen tilanne alkaa olla realisoitunut jo koko kaupungin tuntemassa As Oy Lossitörmässä, jossa nytkin on tarjolla todella pitkään myynnissä ollut asunto edullisella myyntihinnalla.

Tästä syystä lyhyt vuokrauksen mahdollisiin haittoihin perustuvan hallintaan oton kynnyksen tulee olla korkea ja laissa on tärkeää käyttää sanoja kuten "kohtuuttomia" tai "merkittäviä" kulujen ja haittojen kohdalla.

Lyhyt vuokraajat haluavat laittaa merkittäviä haittoja aiheuttavan toiminnan kuriin itsekin, jos sitä todistettavasti havaitaan. Kukaan ei vaadi oikeutta aiheuttaa kohtuuttomia haittoja tai kuluja. Vastaavasti missään nimessä ei saa kenellekään tulla oikeutta aiheuttaa kenenkään työttömyyttä tosiasiallisessa naapurikateuden takia keksittyjen haittojen perusteella.

Isännöitsijät eivät kukaan voi omalla nimellään julkaista kantaansa, koska aina joku osakas ärtyisi siitä. Siksi haluan antaa myös monille isännöitsijöille äänen omassa lausunnossani. Kunnallispolitiikan ja useiden taloyhtiöiden hallituksissa toimimisen kautta kuulen monien isännöitsijöiden tunteja siitä, että rakentamislain muutos lyhyt vuokrauksen sallimiseksi on todella odotettu. Lähes jokainen isännöitsijä avautuu yksityisesti siitä, miten väsyneitä he ovat lyhyt vuokraukseen liittyvään monenlaiseen naapurikateuteen. He katsovat yleensä, että monien ihmisten reaktio omaan valintaan olla tekemättä lyhyt vuokrausta, on etsiä syitä, miksi sitä ei pitäisi tehdä. Se on ymmärrettävää, koska kukaanhan ei halua tuntea oloaan saamattomaksi.

Tällaisen mielenmaiseman ja ympäristön vallitessa ei olisi todellakaan hyvä, jos lyhyt vuokrauskielto voisi tulla enemmistöpäätöksellä tai yhden asunnon lyhyt vuokraus voitaisiin kieltää ilman nimenomaan merkittävän haitan todistamista. Jos selvästi asiattomalla tavalla hoidetun lyhyt vuokrauksen haitta on merkittävä koko taloyhtiölle, asunnon haltuunottoa tukee myös asuntoaan lyhyt vuokraava naapuri. Siksi selvästi normaalista asumisesta poikkeavan haitan perusteella haltuunoton kannattaisi edellyttää kaikkien muiden osakkaiden yksimielisyyttä. Silloin vältettäisiin se riski, että taloyhtiölle aiheutetaan valtavat oikeudenkäyntikulut hallintaan otolla silloin, kun merkittävää asumisesta poikkeavaa haittaa ei oikeasti olekaan.

Lopuksi haluan sanoa, että jos jokaisessa lyhyt vuokrauskohteessa kävisi Rovaniemellä joka yö poliisit, se muodostaisi Suomen poliisi-tehtävistä pääosan. Rovaniemellä poliisi ei ole ottanut esille kohtuutonta työtaakkaa lyhyt vuokraukseen liittyen. Kun fakta on se, että lyhyt vuokraus on käytännössä aina pääpiirteittäin ongelmattonta, on lyhyt vuokraajienkin etu, että mietinnön ehdottamilla keinoilla voidaan estää sellaiset tapaukset, joissa lyhyt vuokraus aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Näin saadaan hyvät perustelut sallia lyhyt vuokraus rakentamislaisissa 180 vuorokautta vuodessa ja vältetään mainehaittojen syntyminen.

Kiitoksia siis hyvästä mietinnöstä myös monien muiden kohtien osalta ja taloyhtiöiden todellisen edun mukaisesta linjasta.

Tuomas Notko

Notko Invest Oy

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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:

-

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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.

-

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

-

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

-

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:

-

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

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

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

-

Tuomas Notko
Notko Invest Oy