

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Finanssiala ry (FA) oli edustettuna lausuttavana olevan mietinnön laatineessa työryhmässä. FA yhtyy mietinnön pääkohtiin. On kuitenkin muistettava, ettei erityisesti asunto-osakeyhtiön hallitun alasajon tarpeen taustalla olevaan yhteiskunnalliseen kehitykseen, kuten väestön keskittymiseen, voida suoraan vaikuttaa asunto-osakeyhtiölailla.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

FA kannattaa työryhmämietinnön ehdotusta, jonka mukaan asuinhuoneisto voitaisiin ottaa yhtiön hallintaan lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan vuoksi. Merkittävyyskynnys on tarpeen sovitettaessa yhteen vuokranantajan omaisuudensuojaa ja asukkaiden kotirauhaa ja yhtiön omaisuudensuojaa.

FA tukee myös ehdotusta siitä, että lyhyt vuokrausta harjoittavan osakkeenomistajan on myötävaikutettava lyhyt vuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaamiseen antamalla yhtiölle tarpeellisia tietoja. Muistiossa mainittuun tapaan ehdotus noudattaa nykyistä oikeustilaa, mutta selkeyttää sitä. Ehdotus voi aiheuttaa vuokranantajille jonkin verran lisätyötä, mutta vahingonkorvausvaatimuksen kohdistaminen vahingon tosiasiallisesti aiheuttaneeseen vuokralaiseen vuokranantajan sijaan lienee myös viimeksi mainitun edun mukaista.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta. Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta on mietinnössä todetulla tavalla yksi mahdollinen keino mukautua esimerkiksi liiketilojen vähentyneeseen kysyntään väestöltään vähenevillä alueilla. Vastikkeettoman hankinnan helpottaminen voi myös vähentää

riskiä osakkeiden luovuttamisesta bulvaanille, jolla ei ole aikomusta tai mahdollisuutta maksaa huoneiston vastikkeita.

Osakkeenomistajia suojaa odottamattomilta taloudellisilta vaikutuksilta määräenemmistön edellyttäminen hankintapäätöksessä tilanteissa, joissa hankittaviin osakkeisiin kohdistuu maksamattomia vastikkeita tai yhtiölainaosuuksia.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA tukee työryhmän ehdotusta. Käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen voi olla mietinnössä todetusti tarpeellista muutettaessa liiketiloja kysynnän puutteessa asuinhuoneistoiksi. Päätökseltä edellytettävä korotettu määräenemmistö sekä sen laskemistapa, jossa ei huomioida muutoksen kohteena olevan huoneiston osakkeenomistajan ääniä, suojaavat riittävästi muutosta mahdollisesti vastustavia osakkeenomistajia.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta, joka vastaa hyvin ryhmälle annettua tehtävää ehdottaen keinoja yhtiön hallittuun alasajoon. Selvitystilaa ja luovuttamista koskevan päätöksen edellytyksenä olevien selvitysvaatimusten keventäminen on tarkoituksenmukaista, kun selvitystilan käynnistäminen ja luovuttamispäätöksen tekeminen joka tapauksessa edellyttää, että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuu osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Määräenemmistövaatimus suojaa selvitysmenettelyn käynnistämistä vastustavaa osakkeenomistajaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Työryhmän ehdotus on asianmukainen. FA ei tosin pidä ehdottoman tarpeellisena muuttaa konkurssiin hakeutumista koskevaa toimivaltasäännöstä työryhmän ehdottamalla tavalla niin, että konkurssiin hakeutumisesta päättää ensisijaisesti yhtiökokous. Toimivallan säilyttäminen ensisijaisesti hallituksella olisi joustavampaa. Kun hallituksella kuitenkin on mahdollisuus päättää konkurssiin hakeutumisesta poikkeuksellisen kiireen vallitessa, on ehdotettu ratkaisu hyväksyttävissä. Tätä puoltaa myös mahdollisuus esittää yhtiökokouksessa vaihtoehtoja konkurssille.

Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksia koskevat ehdotukset selkeyttävät oikeustilaa. Ehdotus kuukauden mittaisesta ”rauhotusajasta” ennen osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden lakkaamista on useimmissa tapauksissa ammattivelkojen hyväksyttävissä, koska konkurssipesän haltuunotto vie joka tapauksessa pesänhoitajalta jonkin aikaa.

Osakkeenomistajien asumisesta huoneistoissa hallintaoikeuden päättymisen jälkeen ei ole tarpeen säätää erikseen. Käytännössä huoneistojen pitäminen asuttuna konkurssimenettelyn aikana on usein

pesänkin intressissä, koska se kerryttää pesään varoja ja helpottaa välittömien kunnossapitotarpeiden havaitsemista.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotuksia. Uusi hallintaanotto peruste on tarkoituksella väljästi muotoiltu, mutta hallintaan otettavan huoneiston omistajan ja asukkaan oikeusturva on huomioitu korkealla soveltamiskynnyksellä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei kommentteja.

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:

FA kannattaa työryhmän ehdotuksia.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Lunastusoikeuden tosiasiallisen merkityksen säilyttämiseksi on tarpeen ulottaa lunastusoikeus myös murto-osaisiin saantoihin. Lunastusoikeudesta säädettyjen poikkeusten ulottamista myös avopuolisoon voidaan mahdollisesti tarkastella myöhemmin, koska avoliitot ovat yleisiä. Käytännössä murto-osaisia saantoja avopuolisoiden välillä esiintyykin jonkin verran, vaikka poikkeuksen piiriin pääsee avioliiton solmimalla.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

FA kannattaa työryhmän esitystä, jolle on selkeä käytännön tarve asunto-osakeyhtiöiden luottihakemusten käsittelyssä.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ei kommentteja.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta, joka selkeyttää oikeustilaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän 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:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta. Erityisesti muun kuin vähäarvoisen tai arvottoman omaisuuden osalta voidaan jatkovalmistelussa vielä ottaa kantaa omaisuuden oikean omistajan oikeussuojaan tilanteissa, joissa huoneistossa on esimerkiksi varastettua omaisuutta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

FA kannattaa työryhmän 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 arvioitane vaikutuksista.

Ei kommentteja mietinnössä tunnistettujen vaikutusten lisäksi.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

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

Ei kommentteja.

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

Ei kommentteja.

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Ei kommentteja.

28. Häätokeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätokeskusjärjestelmän 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:

FA toivoo hätäkeskustietojen luovuttamisen mahdollistavien lakimuutosten valmistelun käynnistyvän jo tällä hallituskaudella.

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

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

Ei kommentteja.

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

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

FA yhtyy työryhmän johtopäätökseen siitä, että isännöinnin kokonaisvaltaista oikeudellista tarkastelua on hyvä jatkaa lähivuosina. Yleisesti ottaen ammattimaisen isännöinnin saatavuus ja riittävä laatutaso ovat yhtiön omaisuuden kunnossapidon ja sille haettavan lainarahoituksen saatavuuden kannalta tärkeitä.

Laitila Antti
Finanssialan Keskusliitto