

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä. Suomen Vuokranantajat pitää esitysluonnosta ja sen tavoitteita hyvinä.

Jatkovalmistelussa on tärkeää huolehtia siitä, että asunto-osakeyhtiölaki säilyy myös maallikon näkökulmasta ymmärrettävänä kokonaisuutena ja ylisääntelyä vältetään. On perusteltua, että poikkeukselliset tilanteet jäävät oikeuskäytännön varaan, eikä kaikkeen lähdetä ottamaan kantaa lain tai edes sen perusteluiden tasolla.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Muutoksilla toteutetaan hallitusohjelman lyhytvuokrausta koskevaa kirjausta haittojen puuttumisen osalta. Samanaikaisesti on tärkeää, että ympäristöministeriön esitys rakentamislain muutoksista toteuttaa kirjauksen toiminnan edellytysten varmistamisesta.

Mietinnössä omaksuttu lähestymistapa pitää asuinhuoneistojen rakentamisoikeudellinen ja asunto-osakeyhtiöoikeudellinen sääntely erillään on erittäin perusteltu. Rakentamisoikeudellisella sääntelyllä voidaan hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti varmistaa lyhytaikaisen vuokrauksen edellytykset. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyllä voidaan mahdollistaa se, että ongelmia havaittaessa yhtiöllä on todellinen mahdollisuus puuttua niihin, ja palauttaa asumisrauha yhtiössä.

On tärkeää varmistua siitä, että hallintaanottooperuste ei voi soveltua tilanteisiin, joissa yhtiö ei pysty näyttämään toteen todellisia ja toistuvia objektiivisesti arvioiden muiden asukkaiden elämää haittaavia vaikutuksia. Kynnys hallintaanotolle tulee tämänkin perusteen käyttämisessä olla riittävän korkealla, jotta toiminnan tosiasialliset edellytykset säilyvät. Tältä osin pidämme esitetyn hallintaanottooperusteen muotoilua onnistuneena.

Pidämme myös ehdotusta osakkaan velvollisuudesta myötävaikuttaa vuokralaisen asunto-osakeyhtiölle aiheuttaman vahingon selvittämiseen perusteltuna ja jo nykyistä oikeustilaa vahvistavana. Huolellisesti toimiva vuokranantaja osallistuu jo nykyisellään aktiivisesti vahinkotilanteiden selvittämiseen. Säännös on tarpeen ja käyttökelpoinen sekä lyhyt- että pitkäaikaista vuokraustoimintaa silmällä pitäen.

Niin jatkovalmistelussa kuin myöhemmässä mahdollisessa soveltamiskäytännössäkin on tärkeää pitää mielessä esityksen perustellut lähtökohdat, joiden mukaan esitetyllä säännöksellä on tarkoitus 1) vahvistaa nykytilaa sekä 2) pitää osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuun (KKO 2016:33) sekä 3) tietojen keruun laajuus nykyisellään.

Muita valmistelun aikana selvitettyjä sääntelyvaihtoehtoja lyhytvuokraukselle asunto-osakeyhtiölain osalta ei tule ottaa hallituksen esitykseen. Esimerkiksi lyhytvuokrauksen rajoittaminen määräenemmistö päätöksellä ei voi olla mahdollista jatkossakaan omaisuusensuojan vuoksi.

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:

Ehdotus on perusteltu ja helpottaa mahdollisuuksia muuttaa huoneistojen käyttötarkoitus toiseksi sekä käyttötarkoituksen muutokseen liittyvää päätöksentekoa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on perusteltu. Mikäli asunto-osakeyhtiön toiminnan hallittu alasajo selvitystilan ja yhtiön purkamisen kautta halutaan hallitusohjelmaan kirjattu tavoite huomioiden suhteessa konkurssiin ensisijaiseksi keinoksi yhtiön toiminnan lopettamiseen, myös verolainsäädäntö tulee huomioida. Nykyisellään purkautumisesta yhtiölle ja osakkaille aiheutuvat veroseuraamukset saattavat

muodostaa esteen selvitystilaan hakeutumiselle, minkä vuoksi hallitun alasajon helpottamiseksi tulisi tarkastella myös verolainsäädännön muutostarpeita.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Konkurssin osalta uusi ehdotettu sääntely on onnistunutta. Ensisijaisen toimivallan siirto velallisalioitteisesta konkurssista hallitukselta yhtiökokoukselle huomioi paremmin sen, että joskus osakkaiden joukosta voi löytyä halukkaita rahoittamaan yhtiötä tai ostamaan kanssaosakkaiden huoneistoja siten, että yhtiön toiminta saadaan jatkumaan.

Toisekseen säännökset konkurssin oikeusvaikutuksista osakkaan ja tämän vuokralaisen hallintaoikeuteen ovat tarpeen oikeustilan selventämiseksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssimenettely on monin tavoin erilainen tavallisen osakeyhtiön konkurssiin verraten, ja nämä erityispiirteet tulee huomioida sääntelyssä paremmin. On perusteltua, että osakkaan ja tämän vuokralaisen hallintaoikeus päättyvät samana ajankohtana. Ei ole tarpeen asettaa talon asukkaita keskenään erilaiseen asemaan konkurssissa riippuen huoneiston hallintaperusteesta. Jatkovalmistelussa voisi siten olla vielä paikallaan tarkastella taloyhtiön omien vuokralaisten asemaa asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteissa, ja säätää oikeusvaikutukset myös näiden osalta osakastaja tämän vuokralaista vastaaviksi.

Mietinnössä esitetään myös osakkeenomistajalle velvollisuutta ilmoittaa vuokralaiselle konkurssista. Vuokranantajan laiminlyödessä ilmoitusvelvollisuutensa, hänen tulisi ehdotuksen mukaan korvata vuokralaisen muuttokustannukset, ellei hän voisi osoittaa vuokralaisen tulleen tietoiseksi konkurssista muulla tapaa. Jatkovalmistelussa ehdotetun säännöksen suhdetta AHVL 37 §:n ja LHV 30 §:n mukaiseen ilmoitusvelvollisuuteen ja korvausvastuuseen on vielä tarkennettava, sillä mainittujen säännösten mukainen korvausvelvollisuus on nyt esitettyä laajempi.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Hallintaanottooperusteiden täydentäminen esityksen mukaisesti on perusteltua asumishäiriöihin puuttumisen helpottamiseksi. Täydennettyjen hallintaanottooperusteiden tehokasta soveltamista edesauttaisi merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden sekä vuokranantajien yhtäläinen tiedonsaantioikeus hätäkeskusjärjestelmän tiedoista.

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:

Perusteltu tarkennus kunnossapitovastuusäätelyyn.

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:

Muutos on tärkeä ja tarpeellinen erityisesti sellaisten osakkeenomistajan tiedonsaantitarpeiden toteuttamiseksi, joihin nykyiset tiedonsaantikanavat (esim. kyselyoikeus ja isännöitsijäntodistus liitteineen) eivät riittävästi vastaa. Esitys perusteluineen on muotoiltu onnistuneesti.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tärkeä ja tarpeellinen muutos. On käytännön kannalta tärkeää, että AHVL:n ja AOYL:n säännökset ovat tältä osin yhtenäiset.

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 säätämisyjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisyjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Katsomme, että tupakointikiellon ottaminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen tulisi mahdollistaa määräenemmistöpäätöksellä. Nykyinen viranomaismenettely on liian kankea ja pitkäkestoinen tupakoinnista aiheutuvien haittojen ehkäisemiseksi. Perusoikeuspunninnassa tulisi antaa suurempi painoarvo oikeuteen asua huoneistossa ilman tupakansavun haittoja.

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:

Katsomme, että asunto-osakeyhtiöille sekä vuokranantajille pitäisi säätää yhtenäinen oikeus saada tietoja tarvittavilta osin tiettyyn huoneistoon kohdistuneista häiriöilmoituksista sekä -käynneistä.

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:

-

Ahsanullah Tarik
Suomen Vuokranantajat ry