

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 vuokraustoiminnan liiallisella rajoittamisella tulisi olemaan merkittävä negatiivinen vaikutus Suomen kansantalouteen - työttömyys tulisi kasvamaan, matkailutulo pienenisi, työperäinen liikkuvuus heikkenisi puhumattakaan kuolevista ravintoloista. Liiallinen lyhyt vuokrakseen rajoittaminen olisi valtava isku ravintola-alalle ottaen huomioon, että ihmisten liikkuvuudella on suora vaikutus ravintolapalveluiden kysyntään. Lyhyt vuokrakseen rajoittaminen tulisi vähentämään ihmisten työ- ja vapaa-ajan liikkumista huomattavasti, sillä nykyinen hotelli- ja hostellitarrjonta ei pysty vastaamaan nykypäivän majoittujien toiveisiin ja tarpeisiin kodinomaisen majoituksen osalta eikä näiden toimijoiden tarjonta yksin riitä palvelemaan kaikkea kysyntää. On huomionarvoista, että majoitus- ja ravintola-ala on yksi Suomen suurimmista työllistäjistä ja tälläkin hetkellä useat ravintolatoimijat ovat henkitoreissaan liiketoiminnallisesti.

Oikeusministeriön työryhmän ehdottamat uudet säädökset selkeyttäisivät monia lyhyt vuokraukseen liittyviä pulmatilanteita taloyhtiöissä.

Toivomme, että lyhyt vuokrakseen käsite määritellään asunto-osakeyhtiölaissa tai siinä viitataan rakentamislain tulevaan määritelmään, jotta tulkintaerimielisyyksiltä välttyään. Ehdotuksen mukaan huoneiston hallintaanotto olisi jatkossa mahdollista, jos lyhytaikaisesta vuokrakseen aiheutuu taloyhtiölle, asuinkäytöstä poikkeavia ja merkittäviä lisäkustannuksia tai haittaa. Täsmennys on merkittävä, koska nykyisessä laissa ei ole nimenomaista lyhyt vuokrausta koskevaa säännöstä, ja hallintaanoton perusteiden soveltaminen on ollut osin tulkinnanvaraista. On kannatettavaa, että taloyhtiö voisi puuttua lyhyt vuokraukseen, jos siitä aiheutuu todellisia ja konkreettisia kielteisiä

vaikutuksia. Hallintaanoton kynns tulee kuitenkin säilyttää korkeana omaisuudensuojan turvaamiseksi.

Ehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus saada taloyhtiöltä viipymättä esimerkiksi vahinkoraportteja ja kirjallisia häiriöilmoituksia. Tämä olisi merkittävä helpotus häiriötilanteiden selvittämiseen ja mahdollistaisi tarvittavat toimenpiteet riittävällä näytöllä. Ehdotettu lisäys osakkaan velvollisuudesta auttaa taloyhtiötä vahingonkorvauksen vaatimisessa vuokralaiselta, esimerkiksi luovuttamalla vuokralaisen yhteystiedot

taloyhtiölle. Tämä parantaisi ylipäättään osakkaan mahdollisuutta kuulla ja vaikuttaa häiriötilanteisiin ja lisäisi taloyhtiön ja osakkaan välistä vuorovaikutusta.

Tavoitteessa on myös huomioitu, että suurin osa lyhytvuokrasuhteista sujuu täysin ongelmitta, ja osakkaan oikeus vapaasti vuokrata asuntoaan on tärkeää.

Korostamme, että tulevan sääntelyn tulee olla selkeää, rajattua ja yhdenmukaista suhteessa rakentamis- ja alueiden käyttölakeihin. On erittäin tärkeää, että rakentamis-, alueidenkäyttö- ja asunto osakeyhtiölainsäädäntö sovitetaan yhteen, jotta vältytään ristiriidoilta eri lainsäädäntöjen kesken. Näemme kuitenkin erillisyyden rakentamisoikeudellisen ja asunto-osakeyhtiöoikeudellisen sääntelyn välillä perusteltuna ja säilyttämisen arvoisena.

Heleats Oy on hotelli- ja ravintola-alan asiantuntijayritys.

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 kiinteistöosaakeyhtiön 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-osaakeyhtiölle 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:

-

Veikkolainen Markus
Pitoo Oy

Veikkolainen Markus
Heleats Oy