

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Pidämme työryhmän ehdotuksia monelta osin perusteltuina. On tärkeää, että asunto-osakeyhtiölaki pysyy ymmärrettävänä ja ennustettavana myös tavalliselle osakkaalle, eikä lakiin lisätä ylisääntelyä, joka vaikeuttaisi yksityisten henkilöiden tai pienyritysten toimintaa.

Lain tulee säilyttää selkeä tasapaino osakkaiden oikeuksien, taloyhtiön hallinnon ja yhteisöllisyyden välillä — ei heikentää omaisuudensuojaa tai elinkeinovapautta.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Tuemme Suomen Vuokranantajien lausunnon linjaa. On erittäin tärkeää, että lyhytvuokraus säilyy sallittuna ilman, että yhtiökokous voi enemmistöpäätöksellä kieltää sitä.

Lyhytvuokraus on laillinen ja vakiintunut käytötapa, eikä sen rajoittaminen saa olla mahdollista pelkän enemmistön mielipiteen perusteella.

Lyhytvuokraus on monessa kaupungissa, erityisesti Rovaniemellä ja Lapin matkailukeskuksissa, merkittävä osa majoituskapasiteettia ja paikallista taloutta.

Sen kieltäminen johtaisi laajaan negatiivisten vaikutusten ketjuun:

- Asuntojen arvon lasku useissa taloyhtiöissä, etenkin keskustan alueilla.
- Rakennushankkeiden pysähtyminen, koska monet kohteet perustuvat matkailijoille suunnattuun lyhytvuokraukseen.
- Matkailuelinkeinon romahdus: tuhansien työpaikkojen ja miljoonien verotulojen menettäminen.

Lyhyt vuokraus ei poikkea käyttötarkoitukseltaan asumisesta, vaan se on nykyaikainen ja joustava asumisen muoto.

Mahdolliset ongelmatilanteet tulee ratkaista samalla tavalla kuin pitkäaikaisessa asumisessa — vain todellisten ja toistuvien häiriöiden perusteella.

Hallintaanoton kynnystä ei tule madaltaa. Yksittäiset valitukset tai naapurien mielipiteet eivät saa riittää hallintaanoton perusteeksi.

On myös tärkeää, että lainsäädäntö estää perusteettomat ja kateuteen perustuvat valitukset.

Lopuksi toteamme:

Lyhyt vuokraus on Lapin elinkeinoelämän ja matkailun kivijalka. Jos sen harjoittaminen vaikeutuu, Rovaniemen talous ja majoituskapasiteetti romahtavat.

Lain tulee selkeästi turvata osakkaiden oikeus käyttää omaisuuttaan myös lyhyt vuokraukseen.

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 mahdollistaa paremmin huoneistojen joustavan käytön esimerkiksi majoitustoimintaan.

Käyttötarkoituksen muutosprosessin keventäminen on tärkeää erityisesti niissä kaupungeissa, joissa kysyntä vaihtelee kausittain.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Ehdotus on kannatettava. Mikäli tavoitteena on helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa, myös verolainsäädäntöä tulee päivittää siten, ettei purkautumisesta aiheudu kohtuuttomia veroseuraamuksia osakkaille.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Kannatamme ehdotettua muutosta, jossa päätösvalta yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin siirtyy hallitukselta yhtiökokoukselle.

Ehdotus lisää osakkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja voi monissa tapauksissa pelastaa yhtiön toiminnan.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Hallintaanottoperusteiden täydentäminen on perusteltua vain siltä osin, kun kyse on toistuvista ja merkittävistä häiriöistä.

On tärkeää säilyttää korkea kynnys, jotta perusteettomat toimenpiteet eivät vaaranna yksityishenkilöiden omaisuudensuojaa.

Lyhyt vuokrauksen yhteydessä mahdolliset häiriöt tulee käsitellä samalla objektiivisella tasolla kuin pitkäaikaisen vuokralaisen osalta.

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:

Kannatamme muutosta. Tiedonsaantioikeus lisää läpinäkyvyyttä ja vastuullisuutta myös lyhyt vuokraustoiminnassa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Pidämme muutosta tarpeellisenä. AHVL:n ja AOYL:n yhteensovittaminen on tärkeää käytännön tilanteiden hallinnan kannalta.

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 arvioitane vaikutuksista.

Mietinnössä ei ole riittävästi huomioitu lyhyt vuokrauksen kieltöjen tai rajoitusten vaikutuksia paikallisiin talouksiin, rakennusalaan ja matkailusektoriin.

Erityisesti Lapissa ja Rovaniemellä lyhyt vuokraus on suoraan sidoksissa matkailutuloihin, yksityisiin investointeihin ja koko alueen elinvoimaisuuteen.

Jos lyhyt vuokraus rajoitetaan, vaikutukset olisivat dramaattiset:

- Rakennushankkeiden pysähtyminen → työpaikkojen menetys rakennusallalla
- Majoituskapasiteetin supistuminen → matkailutulojen ja verokertymän romahtaminen
- Asuntojen arvon lasku → sijoittajien vetäytyminen ja negatiivinen vaikutus koko kaupungin kiinteistömarkkinaan

On välttämätöntä, että vaikutusarviointiin sisällytetään nämä alueelliset ja taloudelliset vaikutukset, koska ne ovat erityisen merkittäviä Lapin kaltaisissa sesonkiperusteisissa kunnissa.

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:

Kannatamme Suomen Vuokranantajien esitystä, että haltuunottoa kevyemmistä puuttumisen keinoista säädetään erikseen.

Tällöin yksittäisiin todellisiin ongelmiin voidaan puuttua tehokkaasti, mutta ilman että koko lyhyt vuokraustoimintaa vaarannetaan.

Samalla tulee varmistaa, että yhtiökokousten enemmistöpäätöksillä ei voida rajoittaa lyhyt vuokrausta, koska se loukkaisi omaisuuden suoja.

28. Häätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätäkeskusjärjestelmän 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:

Kannatamme yhtenäisen tiedonsaantioikeuden säätämistä sekä asunto-osakeyhtiöille että vuokranantajille.

Tämä tukisi vastuullista toimintaa ja auttaisi hallintaanotto perusteiden objektiivista arviointia.

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:

Lyhyt vuokraus on elintärkeä osa Suomen matkailuelinkeinoa ja monen kaupungin, erityisesti Rovaniemen, taloudellista rakennetta.

Lainsäädännön tulee turvata osakkaiden oikeus harjoittaa laillista lyhyt vuokraustoimintaa ja säilyttää korkea kynnys hallintaanotolle.

Mikään laki ei saa sallia omaisuuden käyttörajoituksia tai hallintaanottoja ilman todellisia, todennettavissa olevia ja merkittäviä perusteita.

Jos lyhytvuokrausta rajoitetaan, menetetään työpaikkoja, verotuloja ja investointeja — ja samalla koko Lapin matkailun kasvu vaarantuu.

Eemil Sirviö
Host It Oy