

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Lausunto asunto-osakeyhtiölain muutosehdotuksiin: lyhytvuokrauksen ja hallintaanoton sääntely

1. Johdanto

Lyhytvuokraus on Suomessa vakiintunut ja laillinen asumisen muoto, jota harjoittavat sekä yksityiset osakkaat että yritykset. Se on kiinteä osa nykyistä asuntomarkkinaa ja tärkeä osa majoituskapasiteettia, erityisesti Lapin matkailualueilla, joissa se tukee alueen elinvoimaa, työllisyyttä ja verotuloja.

Lainsäädännön tulee tunnistaa tämä todellisuus ja turvata osakkaiden oikeus käyttää asuntoaan myös lyhytaikaiseen vuokraukseen.

Kaiken sääntelyn on perustuttava perustuslain 15 §:n mukaiseen omaisuudensuojaan sekä 18 §:n mukaiseen elinkeinovapauteen.

2. Omaisuudensuoja ja asunto-osakeyhtiölain periaatteet

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 9 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus käyttää huoneistoaan sen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Jos yhtiöjärjestyksessä huoneisto on määritelty asuinhuoneistoksi, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää sitä asumiseen – riippumatta siitä, onko kyse pitkä- vai lyhytaikaisesta asumisesta.

Lyhytvuokraus on asumista. Asukas oleskelee huoneistossa, käyttää sitä majoittumiseen ja asuinympäristön tavanomaisella tavalla. Tämä erottaa lyhytvuokituksen muista liiketoiminnoista.

Myös Korkein oikeus (KKO 2021:24) on ratkaisussaan todennut, että lyhytvuokraus ei muuta huoneiston käyttötarkoitusta eikä sitä voida ilman nimenomaista yhtiöjärjestyksensä määräästä kieltää.

Tämä oikeuskäytäntö on vahva viesti siitä, että yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ei tule voida rajoittaa tai kieltää lyhytvuokrausta. Tällainen mahdollisuus olisi ristiriidassa sekä omaisuuden suojan että yhdenvertaisuuden periaatteen kanssa, ja loisi vaarallisen ennakkotapauksen, jossa enemmistö voisi puuttua yksittäisen osakkaan lailliseen omistusoikeuteen ilman perusteltua syytä.

3. Hallintaanoton kynnys ja oikeusturva

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n mukaan osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan vain, jos osakkeenomistaja tai hänen vuokralaisensa toistuvasti ja vakavasti rikkoo lakia, yhtiöjärjестystä tai huoneiston käyttötarkoitusta.

Lain perustelujen (HE 24/2009 vp) mukaan hallintaanotto on poikkeuksellinen ja viimesijainen toimenpide, jota voidaan käyttää vain, jos muut keinot eivät riitä.

Hallintaanoton kynnys on tarkoituksella pidetty korkealla – eikä sitä saa madaltaa yksittäisten valitusten, satunnaisten häiriöiden tai yleisen matkailijavastaisuuden perusteella.

Mikäli yksittäiset tai subjektiiviset häiriöhavainnot riittäisivät hallintaanottoon, avattaisiin tie väärinkäytöksille ja naapurikateuteen perustuville prosesseille.

Hallintaanoton on perustuttava näyttöön merkittävästä ja toistuvasta häiriöstä, ei mielipiteisiin, oletuksiin tai yksittäisiin ilmoituksiin.

Lisäksi mahdollisten lisäkustannusten tai haittojen on oltava tosiasiallisesti osoitettavissa ja määrältään merkittäviä – ei vain koettuja haittoja tai mielipideperäistä häiriötä.

4. Lyhytvuokraus on asumista – ei elinkeinotoiminnan väärinkäyttöä

Lyhyt vuokraus täyttää asumisen tunnusmerkit: huoneistoa käytetään majoittumiseen, oleskeluun ja arjen elämään. Se eroaa vain keston osalta pitkäaikaisesta asumisesta.

Useissa kunnissa, kuten Rovaniemellä, lyhyt vuokraus on myös kirjattu kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kannalta asumisen piiriin, ei majoitusliiketoiminnaksi.

Lyhyt vuokraus ei näin ollen muuta kiinteistön käyttötarkoitusta eikä vaadi elinkeinoluvan kaltaista sääntelyä.

Tätä tukee myös oikeuskäytäntö, jossa on katsottu, että asuinhuoneiston käyttö Airbnb-tyyppiseen vuokraukseen on sallittua, jos huoneistoa käytetään pääasiallisesti asumiseen eikä toiminta aiheuta olennaista haittaa muille osakkaille.

5. Taloudelliset ja alueelliset vaikutukset

Lapissa lyhyt vuokraus on keskeinen osa matkailuelinkeinoa.

Rovaniemen matkailu – erityisesti joulukauden ja revontulimatkailun aikana – on suurelta osin riippuvainen sijoitusasunnoissa yöpyvistä matkailijoista.

Ilman näitä asuntoja Lapin majoituskapasiteetti ei riittäisi vastaamaan kysyntään.

Lyhyt vuokrauksen rajoittaminen heikentäisi välittömästi alueen työllisyyttä ja verotuloja.

Se heikentäisi myös paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä: matkailijat käyttävät lyhyt vuokra-asunnoissa yöpyessään ravintoloita, ohjelmapalveluita, kuljetuksia, siivous- ja huoltopalveluita sekä kulttuuritapahtumia.

Yhden matkailijan käyttämä euro kiertää paikallistaloudessa useita kertoja.

Rovaniemellä seisoo useita kerrostalotyömaita, jotka odottavat varmuutta lyhyt vuokrauksen sallittavuudesta.

Epävarmuus estää investointeja ja hidastaa alueen kehitystä.

Selkeä, lain suojaama oikeus harjoittaa lyhyt vuokrausta loisi luottamusta, investointeja ja uusia työpaikkoja.

6. Yhteisöllisyys ja häiriöiden hallinta

Taloyhtiöiden yhteisöllisyyttä ei edistä se, että lyhytvuokrausta harjoittavia osakkaita kohdellaan lähtökohtaisesti epäluuloisesti.

Käytännössä myös lyhytvuokraajat itse ovat ensimmäisiä, jotka haluavat puuttua todellisiin häiriöihin – sillä vastuullinen vuokraustoiminta perustuu luottamukseen ja hyvään maineeseen.

Jos asunnossa vietetään häiritsevää elämää, sama hallintaanoton kynnys tulee koskea sekä pitkäaikaisia että lyhytaikaisia asukkaita.

Eri asumismuotoja ei tule asettaa lain edessä eriarvoiseen asemaan.

Kannatamme kuitenkin Suomen Vuokranantajien esitystä siitä, että hallintaanottoa kevyempi puuttumismahdollisuus kirjataan lakiin.

Tällainen välitaso antaisi taloyhtiölle mahdollisuuden huomauttaa tai velvoittaa osakasta ryhtymään korjaaviin toimiin ennen hallintaanottoa, esimerkiksi jos vuokranantaja on selvästi välinpitämätön valvonnan suhteen.

Tämä turvaisi sekä osakkaiden että muiden asukkaiden oikeudet ja vähentäisi turhia riitoja.

7. Johtopäätökset

Lyhytvuokraus on laillinen, luvallinen ja yhteiskunnallisesti merkittävä huoneiston käyttötapa.

Sitä ei tule rajoittaa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, eikä hallintaanoton kynnystä tule madaltaa.

Lainsäädännön on perustuttava perustuslain takaamaan omaisuudensuojaan, yhdenvertaisuuteen ja elinkeinovapauteen.

Rajoittava sääntely ei vähentäisi todellisia häiriöitä, mutta se vaarantaisi investoinnit, työllisyyden ja alueellisen elinvoiman.

Lyhytvuokraus tuo matkailu- ja majoitusallalle uusia yrittäjiä, joista monet kasvavat myöhemmin myös hotellitoimijoiksi ja kiinteistönkehittäjiksi.

Jos lainsäädäntö luo epävarmuutta, tämä kehitysketju katkeaa.

Siksi hallintaanottoa ja lyhytvuokrauksen rajoittamista koskevan sääntelyn tulee pysyä tiukkana, oikeudenmukaisena ja näyttöön perustuvana.

Mikään laki ei saa sallia asunnon haltuunottoa tai vuokrauskiellon määräämistä naapurikateuden, matkailijavastaisuuden tai perusteettomien valitusten perusteella.

Yhteenvedona toteamme:

Lyhyt vuokrauksen tulevaisuus on turvattava, jotta Suomi – ja erityisesti Lappi – säilyttää asemansa vetovoimaisena, kestävän ja vastuullisen matkailun maana.

Tämä on sekä paikallistalouden että koko kansantalouden etu.

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 säätämisyjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisyjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

-

28. Häätakeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätakeskusjärjestelmän 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:

-

Autioniemi Antti
Sininen Jättiläinen Oy