

5.1.2024

VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetettava työryhmä ja sen seurantaryhmä

Asettaminen	<p>Oikeusministeriö on tänään asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi.</p> <p>Oikeusministeriö asettaa samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.</p>
Toimikausi	5.1.2024 – 31.5.2025
Tausta	<p>Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) mukaan asunto-osakeyhtiölaki päivitetään. Lisäksi helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa, taloyhtiöiden hallittua alasajoa sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamista taloyhtiöihin. Hallitusohjelman mukaan varmistetaan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta mahdollistetaan samalla nykyistä parempi puuttuminen haivattuihin ongelmiin.</p> <p>Suomen noin 90 000 taloyhtiössä on yli 1,5 miljoonaa asuntoa, joissa asuu yli 2,6 miljoonaa suomalaista. Tämän johdosta asunto-osakeyhtiölain sääntelyn toimivuudella ja ajantasaisuudella on suuri merkitys. Asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 2010. Lakia on sen voimaantulon jälkeen uudistettu muun muassa asunto-osakeyhtiöiden purkamisen ja uusrakentamisen mahdollistamiseksi sekä sähköisen osakehuoneistorekisterin käyttöön ottamiseksi. Asunto-osakeyhtiölakia on muutettu viime vuosina myös etäosallistumisen helpottamiseksi taloyhtiöiden yhtiökokouksiin</p>

Postiosoite
Postadress

Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress

Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon

0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi
Fax

09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet
E-post, internet

kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

sekä etäkokousten mahdollistamiseksi. Viimeksi lakia muutettiin vuonna 2023 osakkeenomistajien esteettömyyttä parantavien muutostöiden sekä kestäväää asumista edistävien uudistusten helpottamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisen yhteydessä on ilmennyt muutostarpeita, jotka on erityisesti otettava huomioon lakia päivitettäessä. Osakehuoneistojen hallintaanottoa koskevien päätösten tekemistä vaikeuttaa olennaisesti se, että pätevän hallintaanottopäätöksen edellytyksenä olevia tiedoksiantoja ei voida nykyisissä olosuhteissa aina toimittaa ulkomaille. Tästä seuraa tarpeetonta haittaa yhtiöille, joiden on tarpeen käyttää mainittua asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä keinoa esimerkiksi maksamattomien yhtiövastikkeiden tai osakehuoneiston puutteellisen hoidon johdosta.

Suomalaiset asuntomarkkinat ja niiden myötä taloyhtiöiden toimintaedellytykset ovat eriytyneet huomattavasti nk. rakennemuutoksen seurauksena. Tämän johdosta entistä suurempi osa taloyhtiöissä sijaitsee sellaisilla taantuvilla alueilla, joissa yhtiön toiminnan tarkoituksen mukaisesta kiinteistöjen ja rakennusten pidosta voi seurata yhtiölle ja osakkeenomistajille taloudellisia menetyksiä. Viime vuosina joitakin taloyhtiöitä on päätynyt myös konkurssiin. Oletettavaa on, ettei tällaisilla alueilla osakehuoneistoilla on varsinaisen vaihdanta-arvon sijaan usein lähinnä välitöntä käyttöarvoa taloyhtiöiden osakkeenomistajille, joiden voidaan toisaalta katsoa osakkeet hankkiessaan hyväksyneen, että yhtiön purkaminen ja muut olennaiset muutokset edellyttävät lähtökohtaisesti kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Yhtiön purkamista koskevaa päätösvaatimusta on perusteltu sillä, että yhtiön toiminnan jatkuvuudella on keskeinen merkitys muun muassa osakkeenomistajan asumisolosuhteiden kannalta.

Osakehuoneistojen lyhytaikainen vuokraustoiminta on olennaisesti laajentunut viime vuosina. Lyhytaikainen vuokraustoiminta poikkeaa luonteeltaan voimassa olevaa lakia säädettäessä tiedossa olleesta tavanomaisesta vuokraamiskäytännöstä. Tämän johdosta asunto-osakeyhtiölaissa ei ole kiinnitetty erityistä huomiota lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyviin kysymyksiin. Toisaalta osakkeenomistajalla on lain mukaan lähtökohtaisesti ajallisesti rajoittamaton oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi.

Tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisen tavoitteena on vastata pääministeri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin. Hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittujen tarpeiden lisäksi tavoitteena on muutenkin arvioida lain toimivuutta ja esittää tämän perusteella tarvittavia muutoksia sääntelyn ajantasaistamiseksi. Muutokset on tarkoituksenmukaista toteuttaa asunto-osakeyhtiölain osittaisuudistuksena.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytysten varmistamisessa ja siitä aiheutuviin ongelmiin puuttumisessa asunto-osakeyhtiölain merkitys rajoittuu taloyhtiön sekä sen osakkeenomistajien ja asukkaiden välisten suhteiden sääntelyyn. Sama koskee sähköautojen latausmahdollisuuksien asentamiseen mahdollisesti liittyviä muutostarpeita.

Tehtävä

Työryhmän tehtävänä on valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus asunto-osakeyhtiölain ja mahdollisen muun siihen liittyvän lainsäädännön muuttamisesta hallitusohjelmaan liittyvien ja muiden edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Työryhmä voi kuulla tarpeellisiksi katsomiaan asiantuntijoita.

Ensivaiheessa työryhmä valmistelee osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset, jotka sisältävä välimietintö annetaan viimeistään 31.3.2024.

Seurantaryhmän tehtävänä on seurata ja arvioida työryhmän työtä säännöllisesti siten, että työryhmällä on työssään mahdollisuus harkintansa mukaan ottaa huomioon seurantaryhmässä esitetyt näkemykset.

Organisointi**Työryhmä***Puheenjohtaja*

Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

Jäsenet

Lainsäädäntöneuvos Juha Jokinen, oikeusministeriö

Lakiasiaintohtaja Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry

Johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöinti- ja Vuokrausliitto ry

Puheenjohtaja Atik Ali, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry
Johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
Asianajaja Hanna-Mari Manninen, Suomen Asianajajaliitto
Lakiasiaintohtaja Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry

Sihteeri

Erityisasiantuntija Satu Pentikäinen, oikeusministeriö

Seurantaryhmä

Puheenjohtaja

Osastopäällikkö Antti Leinonen, oikeusministeriö

Jäsenet

Hankepäällikkö Paavo Häikiö, maa- ja metsätalousministeriö

Poliisitarkastaja Juha Tuovinen, sisäministeriö

Hallitusneuvos Liisa Huhtala, työ- ja elinkeinoministeriö

Lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen, ympäristöministeriö

Ryhmäpäällikkö Sami Turunen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
ARA

Professori Mia Hoffrén, Juristiliitto ry

Pääsihteeri Raisa Harju, Keskuskauppakamari

Johtaja Aija Tasa, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Johtaja Anu Kärkkäinen, Talonrakennusteollisuus ry

Toimitusjohtaja Tuomas Viljamaa, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Toimitusjohtaja Jussi Mannerberg, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

Vaikuttamistyön päällikkö Tiina Vyyryläinen, Kuluttajaliitto ry

Toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Professori Veikko Vahtera, Tampereen yliopisto

Sihteeri

Erityisasiantuntija Satu Pentikäinen, oikeusministeriö

Kustannukset

Työryhmän ja seurantaryhmän menot maksetaan momentilta 25.01.01.

Työryhmä ja seurantaryhmä hoitavat tehtävänsä virkатыönä. Työryhmän ja seurantaryhmän jäsenille ei makseta kokouspalkkioita eikä kulukorvauksia.

Osastopäällikön sijainen, hallitusneuvos

Anne Hallavainio

Yksikönpäällikkö

Mari Aalto

Jakelu

Työryhmän ja seurantaryhmän puheenjohtaja, jäsenet ja sihteeri

Tiedoksi

Oikeusministeriö:

Kansliapäällikkö

Viestintäjohtaja

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

VN/25642/2023-OM-22

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: