

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Lapin lyhytvuokraajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto asunto-osakeyhtiölain uudistamista koskevasta mietinnöstä. Keskitymme lausunnossamme ainoastaan lyhytvuokrausta koskeviin ehdotuksiin.

Lyhytvuokraus on tärkeä osa matkailuelinkeinoa, erityisesti Lapissa, jossa majoituskapasiteetin kasvattaminen hotelleilla ei yksin riitä vastaamaan kysyntään. Lainsäädännön tulee turvata osakkaiden omaisuudensuoja ja mahdollisuus harjoittaa lyhytvuokrausta. Samalla tulee säilyttää nykyinen selkeä sääntö: hallintaanotto on mahdollista vain merkittävien ja toistuvien häiriöiden vuoksi, ei vähäisten valitusten tai ennakoluulojen perusteella.

turvataan lainsäädännöllä.

Rovaniemen polarisoituneen tilanteen vuoksi toivomme, että asuntoyhtiölain uudistaminen etenee mahdollisimman pian vahvistettavaksi.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Yhtiökokouksen toimivalta kieltää lyhytvuokraus

Mietinnössä on tunnistettu, että olisi omaisuudensuojan kannalta ongelmallista, jos yhtiökokouksen määräenemmistö voisi ennalta kieltää tai rajoittaa sellaista lyhytvuokrausta, josta ei aiheudu merkittävää haittaa tai lisäkustannuksia. Lapin lyhytvuokraajat ry yhtyy tähän arvioon.

Lyhyt vuokraus on laillinen huoneiston käyttötapa, joka kuuluu osakkaan hallintaoikeuden piiriin. Yhtiökokouksen oikeutta rajoittaa tätä ilman merkittävää perustetta ei tule lisätä lakiin. Määräaikainenkin kiello olisi omiaan aiheuttamaan epävarmuutta ja väärinkäytöksiä, erityisesti taloyhtiöissä, joissa osa osakkaista suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti lyhyt vuokraukseen.

Hallintaanotto

Kannatamme sitä, että hallintaanoton edellytyksenä säilyy vaatimus merkittävästä ja toistuvasta häiriöstä. Yksittäiset valitukset tai naapurisovun piiriin kuuluvat tavanomaiset häiriöt eivät saa muodostaa hallintaanoton perustetta.

On tärkeää säilyttää korkea kynnys hallintaanottoon. Muussa tapauksessa vaarana on, että lyhyt vuokrausta vastustavat osakkaat pyrkivät keinotekoisesti rakentamaan valituksia hallintaanotto menettelyn käynnistämiseksi. Tämä heikentäisi osakkaiden omaisuudensuojaa ja loisi tarpeetonta epävarmuutta.

Lisäkustannukset ja haitat

Ehdotuksessa mainittu mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan lyhyt vuokrauksesta aiheutuvan lisäkustannuksen tai haitan vuoksi tulee määritellä tarkkarajaisesti. Pelkkä erilainen elämäntapa tai se, etteivät asukkaat tunne toisiaan, ei saa muodostaa hallintaanoton perustetta. Myös kustannusten ja haittojen on oltava selkeästi osoitettavissa, todellisia ja vähäistä suurempia.

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 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-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:

-

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:

-

Notko Tuomas
Lapin Lyhytvuokraajat ry - Lapin Lyhytvuokraajat Ry