



Lausunto asunto-osakeyhtiölain uudistusehdotukseen

Asianumero: VN/25642/2023

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

Lausunnonantaja: As Oy Honkatie 20, Kokkola

1. Sijoittajaosakkaiden remonttikustannukset

Pidämme tärkeänä, että uudessa asunto-osakeyhtiölaissa turvataan osakkaiden yhdenvertaisuus ja asumiskustannusten kohtuullisuus. Nykykäytännössä sijoittajaosakkaan tekemien remonttien kulut voivat tietyissä tilanteissa jäädä muiden osakkaiden maksettaviksi, esimerkiksi yhtiön vastuulle kuuluvien linjasaneerausten tai muiden laajojen korjausten yhteydessä. Tämä aiheuttaa epäreiluuden tunnetta sekä taloudellista taakkaa erityisesti niille osakkaille, jotka käyttävät asuntoaan omana kotinaan.

Ehdotamme, että lakiin kirjataan selkeä periaate: sijoittajaosakkaan omaan vuokratoimintaan liittyviä remonteja ei voida siirtää yhtiön tai muiden osakkaiden kustannettavaksi. Sijoittaja vastaa itse kaikista sellaisista kunnostus- ja muutostöistä, jotka liittyvät hänen liiketoiminnalliseen hyötyynsä.

2. Lähtötilanteen kartoitus huoneiston ostettaessa

A) Kun sijoittajaosakas ostaa huoneiston ja aikoo laittaa sen vuokralle, hänen on toimitettava kuntoraportti välittömästi taloyhtiön isännöitsijälle ja hallitukselle. Näin saadaan luotettava lähtötilanne huoneiston kunnosta ennen vuokraustoiminnan aloittamista. Jos raportissa ilmenee taloyhtiön vastuulle kuuluvia korjaustarpeita, vastaa niiden toteuttamisesta ja kustannuksista taloyhtiö.

3. Sijoittajaosakkaan vastuu kunnossapidosta

B) Kun huoneisto on sijoittajan vuokratyössä, sijoittajaosakas on vastuussa kaikesta kunnossapidosta ja korjauksista, jotka koskevat huoneiston sisäosia ja vuokralaisen käyttöön liittyviä varusteita (esimerkiksi hanat, wc-istuin, putkistojen sisäosat yms.). Näin vältetään tilanne, jossa vuokratoiminnasta aiheutuvat kulut siirtyvät muiden osakkaiden maksettavaksi.

Lisäksi esitämme mallia, jossa sijoittajaosakas maksaa vuokratuloistaan 40 %:n erillisen maksun taloyhtiölle ennakkomaksuna mahdollisia vuokralaisen aiheuttamia vahinkoja ja korjauksia varten. Tämän lisäksi sijoittajaosakas maksaa normaalin hoitovastikkeen. Mallissa noudatettaisiin muuten tavanomaista taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa.

4. Oikeus rajoittaa huoneiston vuokraamista

C) Taloyhtiössämme asuu runsaasti eläkeläisiä, joiden taloudelliset resurssit ovat rajalliset. On kohtuutonta, että heidän täytyisi kantaa taloudellinen vastuu vahingoista, joita vuokralaiset saattavat aiheuttaa. Tämän vuoksi katsomme, että taloyhtiöllä tulee olla oikeus rajoittaa tai estää huoneiston vuokraaminen, jos siihen on perusteltu syy. Lisäksi tämän rajoituksen tulisi olla osakkaiden ja ostajien tiedossa jo ennen huoneiston myyntiä.

Yhteenveto

As Oy Honkatie 20 katsoo, että asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on tarpeen vahvistaa yhtiöiden ja vakituisesti asuvien osakkaiden asemaa siten, että sijoittajaosakkaiden vuokratoiminnasta aiheutuvat kulut eivät kohtuuttomasti siirry muiden osakkaiden kannettavaksi. Tämä edistäisi yhdenvertaisuutta, asumiskustannusten kohtuullisuutta sekä yhteisöllisyyttä taloyhtiöissä.

Asukkaat

As Oy Honkatie 20, Kokkola

Annika Huima

Lotta Korkiakangas

Mariya Ilcheva