

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Keskitymme lausunnossamme lyhytvuokrausta koskeviin ehdotuksiin.

Lyhytvuokraus on tärkeä osa nykypäivän matkailua, ihmisten työ- ja vapaa-ajan sekä opiskelunaikaista liikkuvuutta. Erityisesti Lapissa se on ollut viimeisen 10 vuoden aikana tärkeän elinkeinon, matkailun mahdollistaja ja kasvattaja. Paikkakunnilla, joissa matkailukausi on lyhyt, tai jossa matkailua kasvattavat tilapäisesti yksittäiset julkiset tapahtumat tai vuoden pari kestävät teollisuudenalan rakennusprojektit, eivät hotellit kykene tarjoamaan riittävästi majoitusta kannattavasti. Lyhytvuokraus on ainoa keino varmistaa sekä turvata sesonki- ja tapahtumapohjainen ihmisten liikkuvuus, matkailu ja elinkeino.

Asuminen on muuttunut. Isoja läpitalon kerrostalohuoneistoja ei osteta koko elämän kodiksi. Ihmiset muuttavat aiempaa useammin kulloisenkin elämäntilanteensa mukaan, harva todella tuntee taloyhtiössä asuvia naapureitaan. Moni myös pitää vuokra-asumista itselleen sopivana vaihtoehtona omistusasumisen sijaan, se tarjoaa vapautta ja joustavampaa muuttamisen mahdollisuutta. Työn, opiskelun tai perhemuotojen vuoksi kotitaloudella saattaa olla kaksi tai kolmekin asuinpaikkaa, mutta vain yhden tai kahden ihmisen tulot. Lyhytvuokraus mahdollistaa kotitalouksien viime vuosina kohonneiden asumiskustannusten kattamista sekä yleisesti muuttunutta asumista. Keikkatyöläiselle tai tämän työnantajalle hotelliasuminen ei ole vaihtoehto.

Lyhytvuokraus on epävirallisissa tutkimuksissa aiheuttanut vain marginaalisesti häiriöitä. Tämän vuoksi tämän esityksen kohdat lyhytvuokrauksen sääntelystä ja siihen puuttumisesta herättää osin ihmetystä. Asunto-osakeyhtiöillä on jo nykyainsäädännön mukaan riittävä mahdollisuus puuttua järjestyssääntöjä rikkovaan, häiritsevään elämään.

Lainsäädännön tulee turvata osakkaiden omaisuudensuoja ja mahdollisuus harjoittaa tarpeellista lyhyt vuokrausta. Samalla tulee säilyttää nykyinen selkeä sääntö: hallintaanotto on mahdollista vain merkittävien ja toistuvien häiriöiden vuoksi, ei vähäisten valitusten tai ennakkoluulojen perusteella.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Yhtiökokouksen toimivalta kieltää lyhyt vuokraus

Mietinnössä on tunnistettu, että olisi omaisuudensuojan kannalta ongelmallista, jos yhtiökokouksen määräenemmistö voisi ennalta kieltää tai rajoittaa sellaista lyhyt vuokrausta, josta ei aiheudu merkittävää haittaa tai lisäkustannuksia. Yhdymme 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 kieltäminen 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, naapurisovun piiriin kuuluvat tavanomaiset häiriöt sekä joidenkin asukkaiden ennakkoluulot lyhyt vuokrausta ja muunmaalaisia asukkaita sekä eri kulttuureja kohtaan eivät saa muodostaa hallintaanoton perustetta.

On tärkeää säilyttää korkea kynnys hallintaanottoon. Muussa tapauksessa vaarana on, että lyhyt vuokrausta vastustavat osakkaat pyrkivät keinotekoisesti rakentamaan valituksia hallintaanottomenettelyn 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 ja mieluiten poistaa kokonaan. 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 arvioitane 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:

Lyhyt vuokrauksen yleistävyys on luonut alalle erilaisia liiketoimintoja. Yksi niistä on hosting-toiminta, jossa hosting-yritys huolehtii lyhyt vuokrattavan kohteen hoidosta sen omistajan puolesta, mutta kuitenkin niin, että huoneiston omistajalla säilyy omistajuus lyhyt vuokrauskohteeseen.

Sopimusten sisällöt yksityiskohtineen voivat ovat erilaisia eri toimijoiden kesken, mutta pääydin on sama. Esimerkiksi me Rovaniemellä hoidamme ja välitämme toisten ihmisten koteja lyhyt vuokraukseen ja lyhyimmillään tällaiset hosting-jaksot ovat jouluviikkojen mittaisia. Yrityksemme työllistää 10 osa-aikaista työntekijää, joiden jokaisen työn jatkumisen tulevaisuuden määrittää mahdollisesti ensi vuonna voimaan astuvat lyhyt vuokrausta koskevat lait.

Monessa asiayhteydessä ammattimainen lyhyt vuokraus nostetaan negatiivisessa valossa esiin ja pelkäämme hosting-alan tulevaisuuden puolesta. Puollamme ammattimaista hosting-toimintaa, sillä selkeästi huonompi vaihtoehto kaikille asujille olisi, jos lyhyt vuokrauskohteita hoidettaisiin "epäammattimaisesti". Jos ja kun toimintalueella lyhyt vuokraukselle on tarvetta, tulee alueella olemaan kohteita lyhyt vuokrauksessa, hoitaapa niitä ammattilainen tai "epäammattilainen". Ammattimaisten toimijoiden hävittäminen alalta ei poista lyhyt vuokrausta eikä sen tarvetta.

Ammattimainen hosting-yritys tietää kokemuksen kautta, miten asukasta ohjataan toimimaan kohteessa oikein niin, että häiriöitä syntyy mahdollisimman vähän. Ammattimainen toimija kykenee tarjoamaan paikkakunnalla 24/7 päivystyksen ongelmatilanteissa sekä hoitamaan puutteet huoneistoissa nopeasti kuntoon. Ammattimainen host haluaa varmistaa elinkeinonsa myös tulevaisuudessa ja hoitaa sen vuoksi asiat taloyhtiöissä hyvin. Aivan turhaan yritetään tehdä eriarvoiseksi ammattimaiset toimijat vs. harrastelijat / yksittäiset yhden tai kahden kohteen lyhyt vuokraajat tätä aihetta käsiteltäessä.

28. Hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynnistä 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:

-

Laajanen Maria
Cloudberry Dreams Oy - Maria Laajanen