

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Yhtenä Suomen Asianajajien sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Suomen Asianajajien oikeuspoliittisen työn lähtökohta on oikeusvaltion turvaaminen. Lausunnoissaan Suomen Asianajajat pyrkii painottamaan oikeusvaltioperiaatteen toteutumiseen, oikeusturvaan sekä oikeuden saavutettavuuteen, perus ja ihmisoikeuksien sekä asianajajakunnan itsenäisyyden ja riippumattomuuden turvaamiseen liittyviä näkökulmia.

Suomen Asianajajat pitää asunto-osakeyhtiölain (jäljempänä myös AOYL) ajantasaistamista perusteltuna ja ajankohtaisena hankkeena, erityisesti uusien yhteiskunnallisten ilmiöiden, kuten sähköautojen ja lyhytaikaisen vuokraustoiminnan, myötä. Lain kokonaisuudessa on kuitenkin havaittavissa kehityssuunta, jossa sääntely lisääntyy. Tämä voi osaltaan vaikeuttaa lain omaksumista, osakkeenomistajien, hallituksen jäsenten ja ammattimaisten isännöitsijöiden näkökulmasta. On tärkeää, että lain rakenteessa ja sisällössä pyritään selkeyteen ja johdonmukaisuuteen, jotta lain soveltaminen olisi mahdollisimman sujuvaa ja ymmärrettävää kaikille osapuolille. Erityisesti nostamme esiin, että yksityiskohtaisen sääntelyn sijaan olisi perusteltua jättää enemmän liikkumavaraa yhtiökäytännölle. Näin laki palvelisi paremmin erilaisia asunto-osakeyhtiöitä ja mahdollistaisi joustavamman soveltamisen erilaisissa tilanteissa.

Jatkovalmistelussa olisi suositeltavaa kiinnittää erityistä huomiota lain käytettävyyteen ja helppokäyttöisyyteen sekä asunto-osakeyhtiöiden hallinnollisen taakan keventämiseen. Lisäksi lain tulisi mahdollistaa riitaherkissä tilanteissa, kuten kustannusten ja hyötyjen jaossa, selkeät ja oikeudenmukaiset toimintamallit. Tavoitteena tulisi olla, että asunto-osakeyhtiölakia voidaan käyttää ilman oikeustieteellistä erityisosaamista.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Suomen Asianajajat pitää kannatettavana, että lyhytvuokrauksen alueidenkäytöllinen ja rakennusoikeudellinen sääntely pidetään erillään asunto-osakeyhtiötä koskevasta sääntelystä. Näiden väliseen yhteyteen ja termistöjen välisiin tulkintaristiriitoihin tulisi kuitenkin lainsäädännön jatkovalmistelussa kiinnittää huomiota.

Asunto-osakeyhtiölakiin on perusteltua lisätä sääntelyä vain siltä osin kuin asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko ja toiminnan järjestäminen sitä edellyttää. Suomen Asianajajat huomauttaa, että lyhytaikaista vuokrausta ei ole tällä hetkellä määritelty asunto-osakeyhtiölaissa tai muuallakaan voimassa olevassa lainsäädännössä. Tulkinnanvarainen sääntely on omiaan aiheuttamaan erimielisyyksiä asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden välillä. Suomen Asianajajat kehottaa lain jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, että ehdotetut säännökset ja niiden soveltamistilanteet ovat yksiselitteisiä ja muodostavat yhdessä muun lainsäädännön kanssa yhdenmukaisen kokonaisuuden.

Suomen Asianajajat toteaa myös, että koska osakehuoneiston hallintaanotto rajoittaa osakkeenomistajan oikeutta asunnon hyödyntämiseen, hallintaanottoperusteita tulisi voida soveltaa sellaisiin tilanteisiin, joissa hallintaanotolle on riittävän painavat syyt. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain hallintaanottoperusteet soveltuisivat sellaisenaan myös lyhytvuokrauksesta aiheutuviin haittoihin ja häiriöihin, minkä lisäksi ehdotettua 8 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohtaa voitaisiin myös soveltaa lyhytvuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin. Suomen Asianajajat kehottaa lainsäädännön jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiölakiin lisätään uutta yksityiskohtaista sääntelyä vain siltä osin kuin sen tavoitetta ei voida saavuttaa soveltamalla yleisempiä säännöksiä (esim. merkittävien lisäkustannusten aiheuttamisen varalle).

Suomen Asianajajat pitää ehdotettua selvennystä asunto-osakeyhtiölain 24 luvun 2 § 4 momenttiin perusteltuna.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat ei vastusta osakehuoneistoon pääsyä koskevan sääntelyn tarkennusten sisältöä, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, ovatko tarkennukset lainsäädäntötasolla tarpeellisia.

Suomen Asianajajat pitää sähköisessä muodossa annettavan tiedoksiannon mahdollistavaa lainsäädäntöä yleistasolla kannatettavana, mutta ehdotus on sisällöltään liian monipolvinen asunto-osakeyhtiöiden käytäntöjä helpottavaksi ratkaisuksi. Kuten Hoffrén toteaa lausunnossaan, sisällöllinen muutos on nykytilaan nähden vähäinen, mutta ehdotetut tulkinnanvaraiset kriteerit voivat herkästi johtaa epäselvyyteen, onko sähköinen tiedoksianto toimitettu oikein. Erityisen tulkinnanvarainen on heräteviestiin liittyvä ”viestintäkanava, jota vastaanottajan on perusteltua olettaa käyttävän”.

Ehdotamme, että jatkovalmistelussa harkitaan nykytilaan perustuvaa mallia, jossa sähköinen tiedoksianto katsotaan riittäväksi, jos pystytään osoittamaan tiedoksiannon tavoittaneen vastaanottajan (KKO 2024:45).

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää sähköautojen latauspisteistä aiheutuvien kustannusten jakamisperusteiden tarkentamista lähtökohtaisesti kannattavana, mutta kehottaa lainsäädännön jatkovalmistelun yhteydessä kartoittamaan helpommin ymmärrettäviä sääntelyvaihtoehtoja, kuten yhtiössä olemassa olevien vastikeperusteiden soveltamista sähköautojen latauspisteiden kustannusten jakamiseen niissä poikkeustilanteissa, jolloin jakoperusteista ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä. Vaihtoehtoisesti kustannukset voitaisiin jakaa tasan kullekin osakkaalle, joka hyötyy sähköauton latauspisteestä, latauspisteiden lukumäärän perusteella. Asunto-osakeyhtiön osakkailta veloitettavien vastikkeiden perusteiden tulisi kuitenkin Suomen Asianajajien näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti jatkossakin ilmetä yhtiön yhtiöjärjestyksestä.

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:

Suomen Asianajajat pitää muutosta perusteltuna, sillä muutos joustavoittaa alueellisten ja useamman asunto-osakeyhtiön yhteisten pysäköintipaikkaratkaisujen toteuttamista. Lainsäädännön jatkovalmistelussa tulisi kuitenkin varmistaa, että muussa kuin yhtiön omistuksessa olevassa rakennuksessa tai kiinteistöllä sijaitsevien pysäköintipaikkojen käyttöön tai hallintaoikeuteen liittyvät ehdot ja rajoitukset käyvät ilmi mahdollisimman ymmärrettävällä tavalla. Muitakin ehtoja ja rajoituksia kuin vuokraoikeuden voimassaoloaika (jonka tulee ilmetä yhtiöjärjestyksestä) voi seurata esimerkiksi rasite- tai yhteisjärjestelysopimusten ehdoista. Tätä tavoitetta voisi toteuttaa esimerkiksi siten, että osakkeenomistajan kannalta olennaisten ehtojen ja rajoitusten tulisi käydä ilmi osakehuoneiston isännöitsijäntodistuksesta 7 luvun 28 §:n mukaisesti.

Suomen Asianajajat katsoo, että osakeomistukseen perustuvan hallintaoikeuden sallimatta jättäminen olisi epäsymmetristä Veikko Vahteran lausunnossa esitetyllä tavalla, sillä osakeomistukseen perustuva käyttöoikeus voi olla pysyvämpi kuin vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus. Lisäksi keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttaminen pysäköintiyhtiön kautta tarjoaa tiettyjä etuja muihin vaihtoehtoihin nähden, kuten yhteisjärjestelysopimukseen perustuvaan keskitettyyn pysäköintiin. Näitä etuja ovat esimerkiksi kulujen ilmeneminen vuosittaisista tilinpäätöksistä ja yhtiölainsäädännön ohjaama yhteinen päätöksenteko. Ei ole estettä, että pysäköintijärjestelyjä koskevissa yhteisjärjestely- tai hallinnanjakosopimuksissa sovittaisiin vastaavista mekanismeista, mutta yhtiömallissa nämä ovat valmiiksi sisäänrakennettuna. Jos lainsäädännön jatkovalmistelussa päädytään mahdollistamaan pysäköintipaikkojen osakkeistaminen silloin, kun yhtiön hallinta perustuu osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen, olisi perusteltua edellyttää, että omistettu (pysäköinti)yhtiö hallitsee pysäköintipaikkaa omistuksen, kirjatun vuokraoikeuden, rekisteröidyn rasitteen tai yhteisjärjestelyn perusteella.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna ja tarpeellisena.

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Suomen Asianajajat pitää lähtökohtaisesti perusteltuna sujuvoittaa yhtiön tiedonsaantia siten, että yhtiön toiminta pystytään järjestämään asianmukaisesti. Suomen Asianajajat pyytää kuitenkin jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, miten osakkaiden henkilötietojen suoja turvataan perusteettomilta tietopyynnöiltä esimerkiksi häirintätarkoituksessa.

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat ei vastusta vesikustannusten jakamista koskevan sääntelyn toteuttamista ehdotetulla tavalla, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, onko sääntely tarpeellinen toteuttaa lainsäädäntötasolla. Lukuisten yksityiskohtaisten sääntelymuutosten toteuttaminen edellyttää esimerkiksi isännöitsijöiltä ja muilta palveluntarjoajilta resursseja, jotta he

voivat varmistua sääntelyn noudattamisesta. Tämä puolestaan voi nostaa asunto-osakeyhtiöiden hallinnointikuluja.

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat ei vastusta ikkunoiden kunnossapitovastuuta koskevan sääntelyn täsmentämistä, mutta pyytää jatkovalmistelussa kiinnittämään huomiota siihen, onko sääntely tarpeellinen toteuttaa lainsäädäntötasolla. Lukuisten yksityiskohtaisten sääntelymuutosten toteuttaminen edellyttää esimerkiksi isännöitsijöiltä ja muilta palveluntarjoajilta resursseja, jotta he voivat varmistua sääntelyn noudattamisesta. Tämä puolestaan voi nostaa asunto-osakeyhtiöiden hallinnointikuluja.

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna ja tarpeellisenä, jotta yhdessä huoneistossa toteutettujen muutostöiden asunto-osakeyhtiölle aiheuttamat kustannukset voidaan kohdistaa kyseisen asunnon osakkeenomistajaan. Näin vältetään, että kustannukset koituisivat muiden osakkaiden kannettaviksi.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna ja pyytää jatkovalmistelussa harkitsemaan, että 6 luvun 1 §:ään tarkennettaisiin, että ainoa osakkeenomistaja voi päättää yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvista asioista jo ennen kuin se on merkitty osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Tämä selkeyttäisi nykytilaa, jossa asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet omistava taho käytännössä usein alkaa käyttää osakkeenomistajan oikeuksiaan heti omistusoikeuden siirtymisestä alkaen. Tällaiseen tilanteeseen ei liity vastaavaa käytännön haastetta osakkeenomistaja-aseman varmentamisesta kuin sellaisiin asunto-osakeyhtiöihin, joilla on useampia osakkeenomistajia.

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna, mutta pyytää jatkovalmistelussa huomioimaan, että muutos voi olla on omiaan aiheuttamaan asunto-osakeyhtiöille lisääntyvää hallinnollista taakkaa. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista huolehtia siitä, että säännös koskee vain olennaisia tai merkittäviä kuluja.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat yhtyy Vahteran ja Hoffrénin kommentteihin ehdotetuista säännöksistä.

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna. Muutos selkeyttää sääntelyä ja estää mahdolliset epäselvät tilanteet, joissa hallitus voisi nostaa mitättömyyskanteen ja toimia yhtiön edustajana yhtiön vastatessa kanteeseen.

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Suomen Asianajajat pitää muutosehdotusta perusteltuna.

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.

Kuten kohdassa 2 on todettu, lyhyt vuokrausta koskevan erityissääntelyn tulkinvaraisuus voi Suomen Asianajajien näkemyksen mukaan johtaa eneneviin erimielisyyksiin asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden välillä.

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. 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:

Suomen Asianajajat nostaa esiin, että vaikka lainvalmistelun jatkaminen vaikuttaa pääosin perustellulta, jatkovalmistelussa olisi syytä huomioida, että mahdollinen sääntelymuutos voi myös johtaa epätarkoituksenmukaiseen hätäkeskuspuheluiden lisääntymiseen häiritsevän käyttäytymisen kitkemiseksi ja pahimmassa tapauksessa aineiston keräämiseksi. Jatkovalmistelussa tulisikin huomioida, että häiritsevää käyttäytymistä voidaan dokumentoida myös muulla tavoin. Lisäksi nostamme esiin, että osakkeenomistajien henkilötietojen suoja ja muut tietosuojanäkökohdat on syytä huomioida jatkovalmistelussa.

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:

-

Enne Heidi
Suomen Asianajajat