

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Ulosoton keskushallinto (valtakunnanvoudin kanslia) kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä. Valtakunnanvoudin kanslia pitää esitysluonnosta ja sen tavoitteita hyvinä. Esitysluonnoksella ei ole kuitenkaan varsinaisesti vaikutusta ulosottokaaren mukaiseen ulosottomenettelyssä tapahtuvaan täytäntöönpanoon.

Valtakunnanvoudin kanslia vastaa tässä Yleiset kommentit -osiossa lausuntopyynnön seuraaviin kohtiin: 2 Asuinhuoneiston lyhyt vuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §), 7 Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku) sekä 19 Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §). Muilta osin valtakunnanvoudin kanslialla ei ole lausuttavaa esitysluonnoksen johdosta.

Asuinhuoneiston lyhyt vuokrauksen osalta (kohta 2) valtakunnanvoudin kanslia toteaa, että mikäli asunto-osakeyhtiö ottaisi asunnon hallintaansa lyhyt vuokrauksesta aiheutuvien asuinkäytöstä poikkeavien merkittävien lisäkustannusten tai merkittävän haitan perusteella ja hakisi tämän jälkeen mahdollisen häättöuomion täytäntöönpanoa ulosottihakemuksella, tulisivat ulosottokaaren häättöä koskevat säännökset sovellettaviksi.

Lisäksi todetaan, että vaikka haltuunottooperusteiden laajentamisen vaikutusten arviointi on hankalaa, on mahdollista, että uuden edellä mainitun haltuunottooperusteen lisääminen asunto-osakeyhtiölakiin tulee lisäämään taloyhtiöiden haltuunottomenettelyjä ja sitä kautta mahdollisesti myös häättömenettelyjen määrää ulosotossa.

Osakehuoneistoon pääsyn ja osakehuoneiston ottamisen yhtiön hallintaan osalta (kohta 7) valtakunnanvoudin kanslia toteaa kuten edellä, että mikäli asunto-osakeyhtiö ottaisi asunnon

hallintaansa ja hakisi tämän jälkeen mahdollisen häätötuomion täytäntöönpanoa ulosottohakemuksella, tulisivat ulosottokaaren häätöä koskevat säännökset sovellettaviksi.

Lisäksi todetaan, että vaikka haltuunottooperusteiden laajentamisen vaikutusten arviointi on hankalaa, on mahdollista, että uusien haltuunottooperusteiden lisääminen asunto-osakeyhtiölakiin tulee lisäämään taloyhtiöiden haltuunottomenettelyjä ja sitä kautta mahdollisesti myös häätömenettelyjen määrää ulosotossa.

Yhtiön oikeudesta tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (kohta 19) osalta valtakunnanvoudin kanslia toteaa, että uusi ehdotettu säännös saattaa vähentää häätömenettelyjen määrää ulosotossa tilanteissa, joissa yhtiön hallintaan ottamassa huoneistossa asuva osakas tai asukas on poistunut huoneistosta vapaaehtoisesti, eikä enää käytä huoneistoa. Tällöin asunto-osakeyhtiö voi itse tyhjentää huoneistoon jääneen irtaimiston asunto-osakeyhtiölain säännösten nojalla.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

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 kiinteistöosaakeyhtiön 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 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-osaakeyhtiölle 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:

-

Minkkinen Veikko
Valtakunnanvoudinvirasto

Kvarnström Laura
Ulosottolaitos / valtakunnanvoudin kanslia - Kehittämisen- ja ohjausyksikkö