

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry kiittää asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamisen lausuntamahdollisuudesta. Kokonaisuutena Kalustettujen Asuntojen Toimijoiden (KAT ry:n) hallitus ja jäsenet pitävät esitysluonnoksen tavoitteita sekä mietinnön sisältöä hyvänä ja kannatettavana ja jopa tarpeellisena esimerkiksi häiriötilanteisiin reagoimisen suhteen.

Ammattimaisia, alalla toimivia yrityksiä edustavana yhdistyksenä, KAT ry toivoo juuri tämän kaltaista lakia. Olemme lausuneet myös aiemmin lyhytvuokrauksesta rakentamislainsäädännön muuttamisen lausuntopyynnön yhteydessä (esitys hallitukselle viivästynyt) ja toivoneet lakeja toiminnan selkeyttämiseksi ja päätöksenteon tueksi.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Asuinhuoneistojen lyhytvuokraus on yleistynyt laajasti. Se on ilmiönä herättänyt vilkasta keskustelua eri toimijoissa asian äärellä. Lyhytvuokrausta on vaikea määritellä yksiselitteisesti, mutta se eroaa perinteisestä vuokrasuhteesta, sillä asukas ei tee muuttoilmoitusta ja oleskelu voi kestää päiviä, viikkoja tai pidempään, esimerkiksi projektityössä tai muilla komennusmatkoilla. Lyhytvuokraus poikkeaa tavanomaisesta vuokrauksesta mm. siten, että siinä tarjotaan pääsääntöisesti kalustettua asuntoa, mikä palvelee monenlaisia tarpeita; matkailua, työkomennuksia tai tilapäistä asumista. Lyhytvuokraus on käytännössä levinnyt koko Suomeen, yleisintä se on kaupungeissa ja matkailualueilla, kuten Helsingissä, (Tampereella) ja Rovaniemellä, joissa tilapäisen majoituksen kysyntä on suurinta. Ei voi myöskään jättää huomiotta, että lyhytvuokraus on kehittynyt halutuksi palvelumuodoksi kysynnän kautta, eli käyttäjät suosivat kodinomaista asumista silloinkin, kun syy on jokin muu kuin vakinainen asuminen.

Nykytilanteessa Asunto-osakeyhtiölaki antaa osakkeenomistajalle laajan oikeuden hallita ja käyttää huoneistoaan – myös luovuttaa se toisen käytettäväksi. Laki ei itsessään rajoita lyhytvuokrausta. Ongelmia syntyy, jos lyhytvuokraus alkaa aiheuttaa häiriötä. Taloyhtiöllä on jo nyt mahdollisuus ryhtyä toimenpiteisiin ja ottaa jopa huoneisto yhtiön hallintaan. Perusteina nykyisestä laista voidaan käyttää kohtaa ”Häiritsevä elämä:” Olisi kannatettavaa, että tätä pykälää sovellettaisiin ylipäätään nyt tunteiden sävyttämään keskusteluun siitä, mikä on häiriökäyttäytymistä ja mikä ei. Lain mukaan häiriöiden tulee olla jatkuvia tai toistuvia ja vaikuttaa muiden asukkaiden elämään. Nykylain mukaan taloyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa, antamalla ensin osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus. Varoitus on toimitettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai muulle asunnossa oleskelevalle henkilölle. Jos osakkeenomistaja oikaisee tilanteen viivytyksettä, hallintaanottoa ei voida toteuttaa.

Oikeusministeriön työryhmän ehdottamat uudet säädökset selkeyttäisivät lyhytvuokrauksen tilannetta. Ehdotuksen mukaan huoneiston hallintaanotto olisi jatkossa mahdollista, jos sen lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu taloyhtiölle asuinkäytöstä poikkeavia merkittäviä lisäkustannuksia tai haittaa. Täsmennys on merkittävä, koska nykyisessä laissa ei ole nimenomaista lyhytvuokrausta koskevaa säännöstä, ja hallintaanoton perusteiden soveltaminen on ollut osin tulkinnanvaraista. Sääntelyn tavoitteena on, että taloyhtiö voisi puuttua lyhytvuokraukseen, jos siitä aiheutuu todellisia ja konkreettisia kielteisiä vaikutuksia. Tavoitteessa on huomioitu, että suurin osa lyhytvuokrasuhteista sujuu täysin ongelmitta, ja osakkaan oikeus vapaasti vuokrata asuntoaan on tärkeää.

Hyviä parannuksia olisivat myös mm.

- tiedonsaantioikeus ja osakkaan velvollisuudet. Osakkaan tiedonsaantioikeus

huoneistoaan koskien parantuisi, sillä ehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus

saada taloyhtiöltä viipymättä esimerkiksi vahinkoraportteja ja kirjallisia

häiriöilmoituksia. Tämä olisi merkittävä helpotus häiriötilanteiden selvittämiseen ja

mahdollistaisi tarvittavat toimenpiteet riittävällä näytöllä.

- lakiin ehdotettu lisäys osakkaan velvollisuudesta auttaa taloyhtiötä

vahingonkorvauksen vaatimisessa vuokralaiselta esimerkiksi luovuttamalla

yhteystiedot yhtiölle. Tämä parantaisi ylipäätään osakkaan mahdollisuutta kuulla ja vaikuttaa häiriötilanteisiin ja lisäisi taloyhtiön ja osakkaan välistä vuorovaikutusta.

- hallintaanottomenettelyn kehittäminen siten, että lakiin mahdollistaisi hallintaanoton

edellytyksenä olevan varoituksen ja hallintaanottopäätöksen sähköisen tiedoksiannon.

Yhdistyksemme jäsenten kannalta on merkittävää, että mahdolliset häiriötekijät on mahdollista kitkeä pois. Mietinnön ehdotus ohjaa myös kiinnittämään huomioita ennakoivasti esimerkiksi

asuntoa käyttävien ohjeistukseen, mm. kulttuurierot huomioiden. Muutosehdotukset selkeyttäisivät voimaan tullessaan pelisääntöjä. Samalla ne

tasapainottaisivat osakkeenomistajien oikeuksia ja taloyhtiön tarvetta puuttua ongelmiin.

Kaikki tämä on tärkeää niin asukkaiden asumisrauhan kuin kiinteistön arvon säilyttämisen kannalta.

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 säätämisyjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisyjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

-

28. Häätakeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynnistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa häätakeskusjärjestelmän 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:

-

Yliviikari Riitta
Kalustettujen asuntojen toimijat Ry - Ammattimaisesti toimivia
yritysjäseniään edustava yhdistys