

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen on yksi esimerkki viime vuosien aikana voimakkaasti kasvaneesta ja suurelta osin alustatalouteen perustuvasta toiminnasta. Toiminta on nykyisellään muuntautunut usein jo ammattimaiseksi liiketoiminnaksi. Tämänkaltaiseen ammattimaiseen toimintaan ei käytännössä sovelleta toimialaa koskevaa lainsäädäntöä, minkä vuoksi eri toimijoiden vastuut, velvoitteet ja oikeudet jäävät epäselviksi tai kokonaan ratkaisematta.

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan on yleistynyt asuinhuoneistoissa. Siinä toimijoina ovat sinänsä yksityishenkilöt, mutta välittäjänä toimivan alustan tarjoaa useimmiten yritys, jonka toiminta on normaalia alustaliiketoimintaa. Ammattimaisessa toiminnassa ei jaeta muussa käytössä olevia huoneistoja. Tavoitteena on saada investoinneille huoneenvuokrausta parempi tuotto. Huoneistot hankitaan majoituksen tarjoamista varten ja ne ovat tyhjinä silloin, kun huoneistoon ei majoitu matkailijoita. Majoitukseen käytettävät huoneistot ovat samaan aikaan myös poissa vapailta vuokramarkkinoilta.

Alustataloudelle on tyyppillistä toimialaa koskevan erityislainsäädännön noudattamatta jättäminen tai ainakin vastuun siirtäminen pois alustan tarjoajalta. Alustatalouden toimijat ovat usein suuria, monikansallisia yrityksiä, jotka eivät maksa liiketuloksestaan eikä komissioistaan veroja Suomeen.

MaRa pitää välttämättömänä, että ammattimaisella majoitustoiminnalla tulee olla samat säännöt ja verotus siitä riippumatta, harjoitetaanko toimintaa hotellirakennuksessa tai esimerkiksi asuinkerrostalossa.

Edellä mainitun ja tasapuolisten kilpailuolosuhteiden saavuttaminen edellyttää sen vuoksi uutta sääntelyä. MaRa pitää välttämättömänä, että ammattimainen lyhytaikainen majoitustoiminta asuinhuoneistoissa tulee saattaa sääntelyn piiriin.

Näitä haittoja olisi mahdollista ehkäistä tehokkaammin, jos taloyhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan ja tarvittaessa esimerkiksi kieltää asuntojen vuokraaminen tai käyttäminen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Se edellyttäisi, että huoneiston haltuunottoa koskevia säännöksiä kevennettäisiin tilanteissa, joissa haltuunoton peruste on aiheutunut lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta. Haltuunoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista lyhytaikaiselle majoitustoiminnalle tunnusomaisissa tilanteissa, joissa häiriöt aiheutuvat useiden eri majoittujien toimesta eikä ole todennäköistä, että häiriöiden aiheuttajat ovat enää paikalla siinä vaiheessa, kun haltuunottomenettely voidaan käynnistää. Huoneiston haltuunottoa koskevien säännösten keventäminen ei siten yksinomaan riitä edellä mainittujen haittojen ja ongelmien poistamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölaki nykyisessä muodossaan vaikeuttaa osaltaan tasapuolisten kilpailuolosuhteiden saavuttamista. Laki perustuu osakkaiden vastuiden määrittelyyn ja osakkaiden yhdenvertaisuuden takaamiseen. Laki soveltuu erittäin huonosti tilanteeseen, jossa jotkut osakkaat harjoittavat asuinhuoneistoissa ammattimaista liiketoimintaa. Esimerkkinä voi mainita tilanteen, jossa tavallinen kotivakuutus ei korvaa ammattimaisessa majoitustoiminnassa aiheutunutta vahinkoa, jolloin vahinko voi päättyä asunto-osakeyhtiön eli viime kädessä kaikkien osakkaiden vastattavaksi. Asuinhuoneiston omistava osakas on yksin vastuussa vahingosta vain, jos on itse menetellyt huolimattomasti.

Keskeisin ongelma edellä mainittujen haittojen ja ongelmien poistamiseksi liittyy laissa siihen, että asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen vaikuttaa osakkaan huoneiston hallintaoikeuteen, jota voidaan rajoittaa ainoastaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Tällaisen rajoittavan määräyksen lisääminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Mikäli taloyhtiössä on lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavia osakkaita, on heidän suostumustaan toiminnan kieltämiseen käytännössä mahdoton saada. MaRa pitää perusteltuna keventää laissa vaatimusta siitä, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen tai sen rajoittaminen edellyttäisi kaikkien osakkaiden suostumusta.

Arviomuistiossa on käsitelty asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelisääntöjä ja mahdollisia rajoituksia. Tältä osin on esitetty erilaisia vaihtoehtoja. Tarkoituksenmukaisemmaksi etenemistavaksi ja säädösvalmistelun lähtökohdaksi on esitetty I-vaihtoehtoa, jonka mukaan asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokraamista ei ole tarpeen rajoittaa. Muutokset koskisivat sen mukaan vain huoneiston hallintaan ottamisen perusteiden täydentämistä siinä tapauksessa, että asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle lisäkustannuksia tai muuta merkittävää haittaa. Koska huoneiston hallintaan ottaminen on edellä kohdassa 2 mainitulla tavalla usein ongelmallista, tämä MaRan näkemyksen mukaan ole yksinomaan riittävä keino haittojen ja ongelmien poistamiseksi.

Arviomuistiossa esitettyjen D- ja E-vaihtoehtojen mukaan yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöllä tehtyjen päätösten perusteella yhtiöjärjestyksestä olisi mahdollista muuttaa niin, että siinä asetettaisiin rajoituksia asuinhuoneiston lyhytaikaiselle vuokraamiselle joko useammalle kuin tietylle määrälle eri henkilöitä yhtiön tilikauden aikana tai määriteltäisiin pääosin asumiseen tarkoitettujen osakehuoneiston lyhytaikainen vuokraaminen enintään tiettyyn vuorokausien määrään kalenterivuoden aikana.

MaRa pitää esitetyistä vaihtoehtoista perusteltuna E-vaihtoehtoa, joka ottaisi D-vaihtoehtoa paremmin huomioon erilaiset tilanteet taloyhtiössä, perustuisi osakkaiden määräenemmistön tahtoon eikä vanhoissa taloyhtiöissä yleensä rajoittaisi kohtuuttomasti osakkaiden oikeutta päättää asuntonsa käytöstä. Samalla se estäisi riittäväällä tavalla asuinhuoneistojen käytön pääosin majoitustoimintaan rinnastuvaan elinkeinotoimintaan.

Perusteltua olisi myös, että huoneiston käyttötarkoitusta voitaisiin tietyissä tilanteissa muuttaa myös ilman huoneistoa hallinnoivan osakkaan suostumusta. Tämä edellyttäisi kuitenkin tilanteen rajaamista tiukasti esimerkiksi sellaisiin tilanteisiin, joissa huoneistoa käytetään häiriötä aiheuttavaan majoitustoimintaan.

Esitetyssä D-vaihtoehdossa mainittujen käyttäjätahojen ylittyminen yhtiön tilikauden aikana tulisi olla huoneiston hallintaan ottamisen peruste. Samalla olisi perusteltua harkita muutosta siitä, että vahingonkorvausvastuu siirtyisi huoneiston omistavalle osakkaalle. Osakkaalle syntyisi niin sanotusti

isännänvastuu käyttäjän huoneistossa aiheuttamista vahingoista siinä tapauksessa, jos huoneiston sallittu vuotuinen käyttäjätahojen määrä ylittyisi. Näin huoneistossa majoitustoimintaa harjoittava vastaisi majoittujien taloyhtiölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Koska kyse on ammattimaisesta toiminnasta, on perusteltua, että se pitää sisällään paitsi mahdollisuuden suurempiin tuottoihin mutta samalla myös suuremmat riskit.

4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määrä-aikojen alkamisen selvennys

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä lisäävä osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistö päätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Hämäläinen Sami
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry