

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

Yhteiskunta ja ihmisten tarpeet muuttuvat kiihtyvällä vauhdilla. Yritysten ja niissä työskentelevien ihmisten asumisen tarpeet eivät ole vähiten yhteiskunnan muutokseen vaikuttava tekijä. Palvelut syntyvät aina tarpeeseen. Lyhytaikaista vuokrausta kalustetuissa asunnoissa on harjoitettu vuosikymmenet, eli kyse ei ole uudesta ilmiöstä.

Kalustettujen asuntojen lyhytaikainen vuokraus on rikastuttanut työn perässä matkaavien, perheiden ja kenen tahansa väliaikaista kotia tarvitsevan asumisen mahdollisuuksia.

Kalustettu asunto on kodinomainen ja moneen tarpeeseen oiva vaihtoehto muille asumismuodoille. Mikäli Suomi ja erityisesti Helsinki olisivat pelkästään hotellikapasiteettinsa varassa, niin suuri osa Helsinkiin kohdistuvasta potentiaalisesta tulovirrasta jäisi saamatta. Kalustetun asunnon lyhytaikainen vuokraus ei syö pelkästään jo olemassa olevaa kysyntää, vaan on luonut täysin uutta kysyntää. Yksipuolisella tarjonnalla erilaisten asumistarpeiden tyydyttäminen ei olisi yksinkertaisesti mahdollista. Kalustetun asunnon lyhytaikainen vuokraus edustaa hybridiasumista, jonka avulla voidaan optimoida kiinteistöjen käyttöastetta ja hyötysuhdetta.

Kalustettujen asuntojen vuokrauksella voidaan todeta olevan myös positiivisia kansantaloudellisia vaikutuksia, joista esimerkkinä edellisessä kappaleessa kuvattu asumisen uuden kysynnän luominen. Näin ollen vuokra-asuntojen kysynnän kasvu luo työpaikkoja ja sitä kautta lisää verotuloja.

Yhteiskunta ja sen kansalaisten tarpeet muuttuvat liikkuvan työn tekemisen lisäksi myös muilta osin. Suuntaus omistusasumisesta vuokra-asumiseen on vallinnut jo pitkään etenkin nuoren sukupolven keskuudessa. Material, kuten asunnon ja sen kalusteiden, omistaminen ei ole enää nykytrendin mukainen päämäärä. Rahat halutaan sijoittaa toisaalle ja/tai käyttää esimerkiksi asumisen palveluihin, joista hyviä esimerkkejä ovat siivous- ravinto- ja viihdepalvelut. Kalustettujen asuntojen lyhytaikainen vuokraus vastaa tähänkin asumistarpeeseen.

Kalustettu asunto on erinomainen, ja usein myös ainoa potentiaalinen vaihtoehto silloin, kun kodissa tapahtuu ennalta-arvaamaton vahinko (esim. vesivahinko) tai muu perheen arkeen vaikuttava kriisitilanne. Tällöin on erittäin tärkeää, että tilapäinen koti löytyy oman kodin läheisyydestä. Varsinkin lapsiperheiden tapauksessa, kodin ja tilapäiskodin lyhyt välimatka tuo turvallisuuden tunnetta sekä vähentää tarpeetonta arjen logistiikan uudelleenorganisointia (koulut, päiväkodit, lasten harrastukset ja kaverit jne.). Pahimmassa tapauksessa nämä logistiikkaongelmat voivat eskaloitua merkittäviksi lisäkustannuksiksi, niin välittömästi kuin välillisestikin.

Kalustetut lyhytaikaisesti vuokratut asunnot tarjoavat ketterän asumisratkaisun sekä työn perässä maahan muuttaville ihmisille, että maan rajojen sisällä toimiville projektityöläisille. Nämä ihmiset arvostavat asunnon sijaintia työpaikan läheisyydessä, ruoanlaiton ja pyykkäyksen mahdollisuutta, sekä asumisen kodinomaisuutta. Lisäksi työn perässä maahan muuttaville, normaalissa suomalaisessa yhteisössä asuminen, on osa kotouttamisprosessia.

Valtamediassa on ollut myös esillä lyhytaikaiseen vuokraukseen kohdistuneet häiriökäyttäytymisen tapaukset. Ensinnäkin, ei ole näyttöä siitä, että lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyisi perinteistä asunnon vuokrausta enemmän häiriökäyttäytymistä. Lisäksi merkillepantavaa on se, että lyhytaikainen asuminen voidaan keskeyttää vuokraajan toimesta tarvittaessa jopa välittömästi, mikäli häiriöitä ilmenee. Vuorostaan perinteisessä vuokrasuhteessa häiriötä aiheuttavan asukkaan häätäminen voi olla pitkän ja kivisen tien päässä. Taloyhtiön järjestyssäännöt ovat kaikille samat,

riippumatta siitä, millä perusteella huoneistoissa asutaan. Häiriökäyttäytymistä ei sallita missään tapauksessa ja puollammekin huoneiston hallintaanoton täydentämistä kohdassa I kuvatulla tavalla.

Taloyhtiöiden huoli mahdollisesti nousevista vesikustannuksista on ymmärrettävää, ja on luonnollista, että kustannukset peritään kaikilta osakkailta/vuokralaisilta tasapuolisesti, taloyhtiön määrittämän säännön mukaan.

Joustavasti vuokrattavissa oleva kalustettu asunto saattaa olla talon vakituisellekin asukkaallekin hyvä vaihtoehto silloin, kun omaan kotiin tai asumiseen kohdistuvan ennalta-arvaamattoman muuttujan vuoksi tarvitaan tilapäistä asuntoa.

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 olettamasääntöihin (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 enemmistöpäätöksellä kestäväen 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 §. Jälkiasennettujen 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 enemmistöpäätös

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

-

Lapveteläinen Ari
Hiisi Experience Group Oy