Hallituksen esitys laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 250/2022 vp)

Asiantuntijakuuleminen

Ympäristövaliokunta 20.1.2023

Elina Skarra

Päälakimies / Suomen Vuokranantajat

SUOMEN VUOKRANANTAJAT



Keskeiset huomiot - Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

- Tärkeää, että osakkaan esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön soveltuvat säännökset noudattavat samoja pääsääntöjä kuin muutkin osakkaiden toteuttamat muutostyöt
  - Looginen kokonaisuus, selkeyttää soveltamista ja tulkintaa
- Osakkaan muutostyön toteutusta mahdollista arvioida myös vuokralaisen tarpeesta lähtien sekä osakkaan ei tarvitse perustella muutoksen tarvetta
  - Nimenomaiset kirjaukset näistä kannatettavia ja tarkoituksenmukaisia
- Yhtiöjärjestysmuutos osakkaan vastuista muutostyöhön liittyen ei saisi olla edellytys yhtiön suostumuksen antamiselle, koska osakkaat voivat yhtiökokouksessa vastustaa muutosta ja siten käytännössä evätä yhtiön suostumuksen jopa ilman perusteltua syytä
  - Ehdotamme kyseisen kirjauksen poistamista perusteluista

SUOMEN VUOKRANANTAJAT



Keskeiset huomiot – Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

- Asumisen kestävyyttä parantava uudistus mahdollista tehdä nimenomaan enemmistöpäätöksellä ja jo ennen uudistuksen tavanmukaistumista
  - Kannatettavaa
- Kestävyyttä parantavan uudistuksen toteutus mahdollista myös kohdistuen vain osaan osakehuoneistoista AOYL 6:32.5 mukaisesti
  - Kannatettavaa, mutta perusteluissa oleva kirjaus osakkaiden vastuusta tällaisen uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista poikkeaa vallitsevasta käytännöstä -> kirjausta tulisi muuttaa
- Vastikkeenmaksuvelvollisuus vaihtelee eri yhtiöissä yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten mukaisesti ja käytössä on hyvin vaihtelevia määräyksiä autopaikkaosakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuudesta
  - Selkeämpää ja oikeudenmukaisempaa, että AOYL 6:32.5:n soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista riippumatta yhtiöjärjestysmääräyksestä

SUOMEN VUOKRANANTAJAT



Keskeiset huomiot

- Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskevan sääntelyn pois jättäminen hallituksen esityksestä
  - Kannatettavaa

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Kiitos!

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT