

LAUSUNTO
Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos
Ympäristöministeriö
19.1.2023

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

Yleistä

Hallituksen esityksessä on kysymys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta siten, että asunto-osakeyhtiön osakas voisi nykyistä helpommin tehdä esteettömyyttä parantavia muutoksia yhteisiin tiloihin ja että yhtiö voisi nykyistä helpommin toteuttaa kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä parantavia uudistuksia.

Hallituksen esityksen mukaan uusi sääntely toteutettaisiin asunto-osakeyhtiölain mukaisen osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen ja lain menettelyjen puitteissa.

Ympäristöministeriö kannattaa esitystä, jolla tähdätään olemassa olevan rakennuskannan pysymiseen käyttökelpoisena ja käytössä. Tällä tavoin edistetään luonnonvarojen säästeliästä käyttämistä ja hillitään haitallisia päästöjä. Lisäksi esityksellä edistetään asukkaiden ja muiden rakennuksen käyttäjien mahdollisuuksia itsenäiseen liikkumiseen. Esityksen tavoitteet liittyvät siten sekä ekologisen että sosiaalisen kestävyysparantamiseen asumisessa. (vrt. hallituksen esitys kohta 4.3 Ympäristövaikutukset s. 39-40)

Parhaimmillaan ehdotetut asunto-osakeyhtiölain muutokset kannustavat huomioimaan ekologiseen kestävyysparantamiseen ja esteettömyyteen liittyviä tarpeita ja mahdollisuuksia yhtiöissä sekä madaltavat kynnyksiä ryhtyä niitä koskeviin muutoksiin. Ehdotetut säännökset sisältävät kuitenkin tulkinnanvaraisuutta, joten yhtiöt voisivat tarvita lisäkannustimeksi informaatio-ohjausta. Uuden sääntelyn vaikutuksia yhtiöiden toimintaan olisi tarpeellista seurata.

Esteettömyyttä parantava muutostyö yhtiön tiloissa

Hallituksen esityksen mukaan osakkeenomistajalla olisi oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Muutostyöstä olisi ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. (AOYL 5 luku 8 § uusi 2 mom).

Toisin kuin muissa yhtiön hallinnassa olevia tiloja koskevissa muutostöissä, esteettömyyttä parantavissa muutostöissä ei siten tarvittaisi yhtiön suostumusta. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voisi kuitenkin asettaa muutostyölle ehtoja tai kieltää sen lain 5 luvun 3 §:n nojalla, jolloin perusteet liittyvät muutostyöstä yhtiölle tai osakkeenomistajalle aiheutuvaan haittaan.

LAUSUNTO
Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos
Ympäristöministeriö
19.1.2023

Asunto-osakeyhtiölain säännösten lisäksi muutostöissä on noudatettava rakentamista koskevaa lainsäädäntöä, kuten olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä hyvää rakennustapaa, johon asunto-osakeyhtiölaissakin (5 luvun 1 § 2 mom) viitataan. Tämä on lähtökohtaisesti muutostyön toteuttajan eli osakkeenomistajan vastuulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 §:n 5 momentin mukaan rakentamisessa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa (ks. myös hallituksen esitys rakentamislainsiksi, HE 139/2022 vp, 29 §:n 1 mom). Hyvän rakennustavan noudattamiseen viitataan lisäksi mm. rakennustyön suunnittelua koskevissa säännöksissä.

Hyvä rakennustapa on rakennuslalla vanhastaan käytetty joustava rakentamisen laatua määrittelevä ilmaisu. Hyvällä rakennustavalla ymmärretään usein kunakin ajankohtana vallalla olevaa yleistä tietämystä ja käsitystä siitä, millainen rakentaminen sitovien sopimusten ja normien lisäksi täyttää rakentamiseen kohdistuvat odotukset, eli kuinka päästään hyvään ja laadukkaaseen lopputulokseen. Olennaista on käyttää hyväksyttäviä rakentamisen työmenetelmiä ja rakennustuotteita ja varmistaa, että rakennustyö tehdään ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Hyvä rakennustapa kohdistuu kuitenkin ennen kaikkea työn lopputulokseen, ei niinkään työsuoritukseen. Hyvä rakennustapa voi muuttua ajan kuluessa ja uusien rakennustapojen yleistyessä. Olennaiset tekniset vaatimukset määrittävät rakentamisen laadun vähimmäistason. Suunnitelmasta ja sopimuksista voi seurata, että kyseisessä rakennuskohteessa hyvän rakennustavan mukainen taso ylittää rakentamiselle velvoittavassa norminannossa asetetut yksityiskohtaiset vaatimukset. (Hallituksen esitys rakentamislainsiksi HE 139/2022 vp, s. 147)

Hallituksen esityksen säännöskohtaisten perustelujen mukaan muutostyöoikeuden perusteella voisi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia. Perusteluissa on mainittu eräitä esimerkkejä, jotka eivät kuitenkaan ole tyhjentävä luettelo yleisesti esteettömyyttä parantavista muutoksista. Soveltamisessa on tärkeää huomata, että muutostyöoikeus perustuisi kuitenkin osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen tarpeeseen. Muutostyön luonnetta yleisesti esteettömyyttä parantavana olisi siis tarkasteltava yksilön tarpeista lähtien, jolloin muutostyöoikeus voisi koskea hyvinkin erilaisia toimenpiteitä ja niiden toteutuksia, kunhan nämä olisivat edellä todetusti rakentamista koskevan lainsäädännön mukaisia.

Hallituksen esityksen kohdassa 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan (s. 39) on epätarkka toteamus: "Ehdotus helpottaa jossain määrin vammaisille osakkaille myönnettävien esteettömyysavustusten tarkoittamien muutostöiden toteutusta sekä muutosten hoidon ja huollon järjestämistä". Kohdassa tarkoitetaan ilmeisesti vammaispalvelulain mukaisia korvauksia eikä avustuksia.

LAUSUNTO
Matleena Haapala
Lainsäädäntöneuvos
Ympäristöministeriö
19.1.2023

Kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantava uudistus

Hallituksen esityksen mukaan yhtiökokous päättäisi uudistuksesta yksinkertaisella enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti. (AOYL 6 luku 31 § 2 mom uusi 3 kohta)

Toisin kuin muissa yksinkertaisella enemmistöllä hyväksyttävissä uudistuksissa, kestävyysparantamisessa ei edellytettäisi, että uudistus on ajankohtaan nähden tavanmukainen tai yhtiöjärjestyksen mukainen.

Hallituksen esityksen mukaan uudistus voisi koskea asumista sekä rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitoa ja ylläpitoa (esim. energiantuotanto, jätehuolto) tai käyttötarkoituksen mukaista toimintaa (esim. yhteiskäyttöautot).

Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitettaisiin yleisen käsityksen mukaan kestävyyttä parantavia toimia. Selvitykseksi tästä voitaisiin esittää esim. tieteellisen tutkimuksen tuloksia taikka viranomaisten ja muiden riippumattomien tahojen selvityksiä. Ehdotetun säännöksen piiriin kuuluvien uudistusten valmistelu edellyttäisi asunto-osakeyhtiön toimijoilta kiinnostusta ja selonottoa eri mahdollisuuksista. Voitaneen arvioida, että esim. puolueeton tiedonvälitys alan medioissa ja isännöintialalla tarjottava koulutus olisivat ehdotetun säännöksen soveltamista vauhdittavia tekijöitä.

Kuten hallituksen esityksen kohdassa 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan (s. 39) todetaan, ehdotettu lainmuutos voisi vilkastuttaa esim. energiatehokkuuden parantamiseen suunnattujen valtionavustusten hakemista, vaikka välttämättä kyse ei aina olisikaan ehdotetun sääntelyn mukaisesta, ei vielä tavanomaisesta uudistuksesta.