

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta –
HE 250/2022 vp**

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 28 000 jäsentä.

Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Suomen Vuokranantajat kannattaa hallituksen esitykseen otettua muotoilua koskien muutostyön kustannus- ja kunnossapitovastuuta sekä yhtiön dokumentointivelvoitetta muutostyöstä. On tärkeää, että myös osakkaan esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön soveltuvat säännökset noudattavat samoja pääsääntöjä kuin muutkin osakkaiden toteuttamat muutostyöt. Näin säänneltynä lisäys on looginen kokonaisuus ja noudattaa jo nykyään asunto-osakeyhtiölaissa voimassa olevia lähtökohtia osakkaiden toteuttamista muutostöistä ja siten selkeyttää säännöksen soveltamista ja tulkintaa.

Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä nimenomaista kirjausta perusteluissa siitä, että osakkaan muutostyön toteutusta on mahdollista arvioida myös vuokralaisen tarpeesta lähtien. Tämä lisää vuokranantajaosakkaan mahdollisuutta hyödyntää huoneistoa erilaisten vuokralaisten tarpeet huomioiden. Nimenomainen maininta perusteluissa siitä, ettei osakkaan tarvitse perustella muutoksen tarvetta, on myös tarpeellinen. Suomen Vuokranantajat yhtyy hallituksen esityksessä esitettyyn näkemykseen siitä, että osakkaalle asetettu kustannusvastuu (toteutus, hoito, kunnossapito) tulee käytännössä riittävällä tavalla rajoittamaan esteettömyyttä parantavia muutoksia satunnaisia tarpeita varten. Se, että muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia, hillitsee myös oikeuden liiallista laajentumista.

Hallituksen esityksen perusteluissa on todettu, että yhtiöjärjestysmuutos koskien osakkaan velvoitteita muutostyöhön liittyen voisi olla yhtiön muutostyölle antaman suostumuksen edellytyksenä. Yhtiöjärjestysmuutos koskien osakkaan vastuita ja velvoitteita on toki mahdollista tehdä yhtiön niin halutessa, mutta Suomen Vuokranantajat ei pidä järkevänä kirjausta siitä, että yhtiöjärjestysmuutos voisi olla edellytys yhtiön suostumukselle. Ehdotamme kyseisen kirjauksen poistamista perusteluista.

Vaikka yhtiöjärjestysmuutokseen ei sovellettaisikaan suostumusvaatimusta, yhtiöjärjestysmuutos edellyttää kuitenkin yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöstä. Yhtiökokouksessa kukin osakas saa äänestää haluamallaan tavalla. Tämä voisi siten käytännössä johtaa tilanteeseen, jossa osa osakkaista pystyisi yhtiöjärjestysmuutosta vastustamalla estämään yhtiön suostumuksen antamisen jopa ilman perusteltua syytä. Tällaisessa tilanteessa muutostyön tekemistä haluava osakas joutuisi käytännössä hakemaan tuomioistuimelta luvan muutostyön suorittamiseen, mitä ei voida pitää kohtuullisena edellä kuvatussa tilanteessa.

Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Suomen Vuokranantajat kannattaa sitä, että asumisen kestävyyttä parantava uudistus on mahdollista tehdä nimenomaan enemmistöpäätöksellä ja jo ennen uudistuksen tavanmukaistumista. Pidämme myös hyvänä sitä, että tällainen kestävyyttä parantava uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös siten, että se kohdistuu vain osaan osakehuoneistoista ja hyödyttää vain osaa osakkaista siten kuin AOYL 6:32.5:ssa säädetään.

Hallituksen esityksen perusteluissa on maininta koskien päätöksentekoa 6:32.5:n mukaan. Perusteluissa nyt olevan kirjauksen mukaan osakkeenomistajat vastaavat tällaisen uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Suomen Vuokranantajien käsityksen mukaan tämä kuitenkin poikkeaa vallitsevasta käytännöstä. Tällä hetkellä 6:32:n mukaan päätettyä hanketta pidetään yleisesti yhtiön hankkeena, jossa kunnossapitovastuu jää yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kyseinen kirjaus tulisi siten muuttaa.

Vastikkeenmaksuvelvollisuus vaihtelee eri yhtiöissä yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten mukaisesti. Käytössä on hyvin monia vaihtelevia määräyksiä koskien autopaikkaosakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuutta. Joissakin yhtiöissä autopaikkaosakkaat on velvoitettu maksamaan ainoastaan hoitovastiketta ja joissakin yhtiöissä autopaikkaosakkaat on saatettu jopa kokonaan vapauttaa vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Tätä kentällä olevien vastikkeenmaksukäytäntöjen moninaisuutta ajatellen olisi selkeämpää on oikeudenmukaisempaa, että AOYL 6:32.5:n soveltamistilanteiden kohdalla vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista riippumatta siitä, mitä yhtiöjärjestys asiasta määrää.

Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskevan sääntelyn pois jättäminen

Suomen Vuokranantajat kannattaa päätöstä jättää pois hallituksen esityksestä säännökset koskien osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Elina Skarra
Päälakimies
elina.skarra@vuokranantajat.fi
+358 50 366 9446

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi