

Asiantuntijakuuleminen 20.1.2023

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta HE250/2022 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa. Jäsenkuntaamme kuuluu yli 500 isännöintiyritystä ja 21 paikallisyhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin $\frac{3}{4}$ Suomen isännöinnistä. Ammattimaisen isännöinnin piirissä on noin 55 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoonaa suomalaista. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään.

Kehitämme isännöintiä, asunto-osakeyhtiöiden hallintoa ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa. Tuemme jäsenyrityksiämme toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi asiassa.

1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Isännöintiliitto kannattaa ehdotettua muutosta osakkeenomistajan muutostyöoikeuden laajentamisesta.

Osakkaan muutostyöoikeus on voimassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa rajattu tiukasti koskemaan ainoastaan huoneiston sisäpuolella tehtäviä muutostöitä. Asunto-osakeyhtiöllä, käytännössä yhtiön hallituksella, on tällä hetkellä asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeus perustelematta kieltää osakkailta yhtiön tiloissa tehtävät muutostyöt riippumatta niiden luonteesta. Hallituksen esityksessä kuvatus yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisukäytännön valossa asunto-osakeyhtiöllä voi kuitenkin olla asunto-osakeyhtiölain kieltomahdollisuudesta huolimatta yhdenvertaisuuslain perusteella velvollisuus sallia esteettömyyttä parantavat muutostyöt yhtiön tiloissa. Asunto-osakeyhtiölain muutos selkiyttää tilannetta ja vähentää kielletyn syrjinnän riskiä asunto-osakeyhtiöissä.

Esteettömyyttä parantavia muutoksia on voimassa olevan lain perusteella mahdollista toteuttaa myös yhtiön hankkeena ja vastikerahoitteisesti, mutta osakkaiden enemmistö ei välttämättä katso tämän tyyppisiä muutoksia tarpeellisiksi. Esteettömyyttä edistävät hankkeet voivat jäädä toteuttamatta erityisesti silloin, jos niitä ei pystytä toteuttamaan kustannustehokkaasti osana yhtiön muita korjaushankkeita. Näin ollen on Isännöintiliiton näkemyksen mukaan perusteltua lisätä osakkaiden mahdollisuutta toteuttaa esteettömyyttä parantavia muutostöitä oma-

aloitteisesti ja omalla kustannuksellaan. Esteettömyyden parantamisesta ei kuitenkaan saa aiheutua yhtiölle tai muille osakkaille haittaa.

Lakiehdotuksessa on lausuntopalautteen perusteella otettu huomioon yhtiön toimintamahdollisuuksien turvaaminen tilanteessa, jossa osakas mahdollisesti laiminlyö muutostyöhön liittyvän kunnossapitovastuunsa. Yhtiöllä on esityksen mukaan näissä tilanteissa mahdollisuus teettää muutostyöasennuksen kunnossapito osakkaan kustannuksella. Haasteeksi jää edelleen se, että osakas ei näissä tilanteissa välttämättä maksa yhtiölle kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia vapaaehtoisesti. Tällöin yhtiöllä tulisi olla käytettävissään tehokkaat keinot tilanteen korjaamiseksi ilman, että muutostyön kunnossapito ja kustannukset jäävät pysyvästi yhtiön vastattaviksi. Yhtiöllä pitäisi esimerkiksi olla oikeus purkaa osakkaan muutostyöasennus yhtiön tiloista, jos osakas kehotuksista huolimatta laiminlyö sekä kunnossapitovelvollisuutensa, että velvollisuutensa korvata yhtiölle kunnossapitotöiden teettämisestä aiheutuneet kustannukset.

Käsityksemme mukaan osakkaan muutostyöoikeuden laajentaminen esteettömyyttä parantavien muutostöiden osalta ei tarkoita sitä, että osakkaalla olisi oikeus saada muutostyön toteuttamisella yhtiön tiloja yksinomaiseen käyttöönsä, eikä osakkaalla näin ollen olisi myöskään oikeutta rajoittaa muutostyöasennuksen käyttöä muilta osakkailta. Osakas ei siis voisi asennuttaa porraskäytävään esimerkiksi hissiä, joka olisi avaimella tai muulla tavoin rajoitettuna vain kyseisen osakkaan tai tämän huoneiston käyttäjän käytössä. Jotta tästä asiasta ei syntyisi käytännön soveltamisen tasolla epäselvyyttä, voisi asiaan ottaa selkeämmin kantaa. Nähdäksemme ei ole riittävää, että esityksessä viitataan yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Jos yhtiö sallii yhdelle osakkaalle porrashissin asentamisen, eikä ymmärtämättömyyttään ota muiden myöhempää tarvetta vastaavaan asennukseen huomioon asettaessaan muutostyölle ehtoja, on muiden pystyttävä käyttämään asennusta myös myöhemmän tarpeen ilmetessä. Selkeämpi kannanotto lakiesityksessä ehkäisisi ennalta asiaan liittyviä riitatilanteita.

Osakkaan muutostöiden kunnossapitovastuu on asunto-osakeyhtiölain voimassa olevien säännösten ja vakiintuneen tulkinnan mukaan pysyvästi kyseisen huoneiston osakkaalla, ellei muutostyö rinnastu yhtiön toteuttamiin asennuksiin, tai ellei yhtiö ole hyväksynyt asennusta kunnossapitovastuulleen. Vaikka laissa jo nyt säädetään osakkaan mahdollisuudesta toteuttaa muutostöitä yhtiön luvalla myös huoneiston ulkopuolella, kokonaan huoneistoon liittymättömät muutostyöt ovat Isännöintiliiton käsityksen mukaan harvinaisia. Kun muutostyöt kohdistuvat uuden sääntelyn myötä todennäköisesti laajemmin yhtiön tiloihin, ei välttämättä ole aina selvää, kenen kunnossapitovastuulla mikäkin muutostyö jatkossa on. Epäselvyys tulee todennäköisesti koskemaan erityisesti niitä tilanteita, joissa muutostyön teettänyt osakas on myynyt osakkeensa. Uusi omistaja ei välttämättä ymmärrä vastuutaan huoneiston ulkopuolisen asennuksen kunnossapidosta, vaikka hän olisi saanut muutostyöasennuksesta tiedon isännöitsijäntodistuksella. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan olisikin tarpeen lisätä lakiin selkeä maininta siitä, että muutostyön teettäneen osakkaan lisäksi myös tulevat huoneiston omistajat vastaavat muutostyöasennusten kunnossapidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista.

Esityksen mukaan myös yhtiön tiloissa tehtäviin esteettömyyttä parantaviin muutostöihin sovelletaan voimassa olevia osakkaan muutostyötä koskevia säännöksiä. Näiden jo pitkään sovellettujen säännösten soveltaminen myös muutokseen helpottaa uuden sääntelyn omaksumista käytännössä.

2. Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Isännöintiliitto kannattaa ehdotettua muutosta, jolla mahdollistetaan merkittävästi asumisen ja kiinteistön muun käytön kestävyyttä edistävien hankkeiden toteuttaminen enemmistöpäätöksellä jo ennen niiden yleistymistä uudistuotannossa.

Säännöksen mukaan uudistuksen on parannettava kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi, eikä merkittävyyden arviointi voi perustua esimerkiksi yhtiön/osakkaiden/asukkaiden euromääräiseen säästöön. Merkittävyyden arvioiminen luotettavasti voi osoittautua käytännössä hankalaksi, mikä Isännöintiliiton näkemyksen mukaan voi johtaa siihen, että säännöksessä tarkoitetut hankkeet eivät välttämättä yleisty kovinkaan nopeasti. Hankkeiden edistäminen edellyttäneen aina asiantuntijaselvitysten teettämistä, mistä aiheutuu mahdollisesti ylimääräisiksi miellettyjä kustannuksia. Kustannusvaikutus voi nostaa kynnystä hankkeiden toteuttamiseen, ellei toteuttamiseen ole muuten riittäviä kannustimia. Kokonaisuudessaan esitys avaa kuitenkin mahdollisuuden kiinteistön kestäväää käyttöä edistävien hankkeiden ja uudempien innovaatioiden toteuttamisen entistä helpommin myös vanhemmassa asuntokannassa.

Suomen Isännöintiliitto ry

Jenni Valkama
lakiasiantuntija, OTM
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
+358505365154
jenni.valkama@isannointiliitto.fi