

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



Eduskunnan ympäristövaliokunta
kuuleminen

Jenni Valkama 20.1.2023



Isännöintiiliitto





Esteettömyyttä parantavat muutostyöt

- Isännöintiliitto kannattaa osakkaan muutostyöoikeuden laajentamista yhtiön tiloihin esteettömyyttä parantavien muutostöiden osalta
- Asunto-osakeyhtiölaki mahdollistaa nykyisellään osakehuoneiston ulkopuolisissa tiloissa tehtävien muutostöiden kieltämisen perustelematta
- Yhdenvertaisuuslaki voi kuitenkin velvoittaa sallimaan muutostyöt myös yhtiön tiloissa jo nykyisellään
 - Kieltäminen voidaan katsoa kielletyksi syrjinnäksi
- → muutos selkiyttää tilannetta ja mahdollistaa osakkaan oma-aloitteisen esteettömyyden parantamisen esim. tilanteissa, joissa yhtiö ei ryhdy esteettömyyttä parantaviin hankkeisiin



Yhtiön toimintamahdollisuudet laiminlyöntitilanteissa

- Yhtiöllä oltava esityksessä ehdotetulla tavalla mahdollisuus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella laiminlyöntitilanteessa
- Yhtiön toimintamahdollisuudet pitäisi kuitenkin turvata paremmin myös tilanteessa, jossa osakas laiminlyö sekä kunnossapidon, että velvollisuutensa korvata kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset yhtiölle
- → esim. lakiin perustuva mahdollisuus purkaa muutostyöasennus osakkaan kustannuksella, jos kehotuksista huolimatta laiminlyönnit jatkuvat



Muutostyöoikeus ei tarkoita tilojen luovuttamista yhden osakkaan käyttöön

- Isännöintiliiton käsityksen mukaan muutostyöoikeuden laajentaminen ei tarkoita, että osakkaalle pitäisi luovuttaa yhtiön tiloja yksinomaiseen käyttöön
- Osakkaiden yhdenvertaisuus otettava hankkeissa huomioon
- Esim. porras- tai tuolihissin/nostimen asentaminen porrashuoneeseen ei voi rajoittaa muiden vastaavaa oikeutta, käyttöoikeus annettava myös muille tarvitseville
- → tarpeen ottaa asiaan selkeästi kantaa laissa tai esitöissä
- → ehtojen asettamisessa voi olla haasteita ainakin alkuvaiheessa
- → viittaaminen yhdenvertaisuusperiaatteeseen ei ole riittävää



Muutostyön kunnossapitovastuu

- Haasteita aiheutunee muutostöiden kunnossapitovastuusta pidemmällä aikavälillä
- Muutostyön toteuttanut osakas ja myös mahdollinen osakkeiden uusi omistaja vastuussa kunnossapidosta ja kustannuksista pysyvästi
- Uudelle osakkeiden omistajalle muutostyöasennuksiin liittyvä kunnossapitovastuu ei ole selkeä nykyisinkään, vaikka tieto muutostyöstä annetaan isännöitsijäntodistuksella
- Muutostöihin liittyvästä kunnossapitovastuusta ja aiheutuvista kustannuksista aiheutuu usein erimielisyyksiä
- → olisi tarpeen selventää ja korostaa lain säännöksellä myöhemmän osakkaan vastuuta muutostyöasennusten kunnossapidosta



Asumisen kestävyyttä parantavat uudistukset

- Isännöintiliitto kannattaa esitettyä muutosta, jolla mahdollistetaan asumisen ja kiinteistön muun käytön kestävyyttä edistävien hankkeiden toteuttaminen enemmistöpäätöksellä
- Merkittävyyden arviointi voidaan kokea haastavaksi
 - Edellyttäneen asiantuntijaselvityksiä päätöksenteon tueksi
 - Asiantuntijaselvityksistä aiheutuu kustannuksia, jotka saattavat hidastaa hankkeiden toteuttamista, ellei hankkeiden toteuttamisen kannustimet ole muuten riittäviä
- Avaa mahdollisuuden kiinteistön käytön kestävyys edistämiseen ja mahdollisten uusien innovaatioiden hyödyntämiseen entistä paremmin myös vanhemmassa asuntokannassa.

KIITOS



JENNI VALKAMA

Jenni.valkama@isannointiliitto.fi

050 536 5154



IsännöintiLiitto