

19.1.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Asia: HE 250/2022 vp

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen ehdotusta uuden 2 momentin lisäämisestä AOYL 5 luvun 8 §:ään, jonka mukaan osakkeenomistaja saisi oikeuden kustannuksellaan tehdä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantavan muutostyön sillä edellytyksellä, ettei muutostyöstä aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille.

Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voisivat olla esimerkiksi kulkuluiska ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet yhteisiin tiloihin sekä yhteisen saunatilan seinään asennettava istuin. Tämän kaltaiset muutostyöt ovat omiaan myös lisäämään kyseisen osakehuoneiston esteettömyyden ohella myös huoneistojen monikäyttöisyyttä. Liikehuoneistojen osalta esteetön kulku laajentaa huoneiston käyttömahdollisuuksia ja huoneistossa toimivan yrityksen mahdollisuuksia tarjota palveluitaan.

19.1.2023

Asunto-osakeyhtiö on yksityinen toimija, jonka omistajina ovat yleensä yhtiön rakennuksessa olevissa huoneistoissa asuvat osakkaat. Yhtiön rakennus on aikanaan rakennettu voimassa olevan säädösten, rakennusmääräysten ja rakennusluvan mukaisesti. Lähtökohtana on siis, että rakennuksen tulee täyttää rakennusajankohtansa vaatimukset esimerkiksi esteettömyyden osalta. Valtaosa asuinrakennuskannasta ei kuitenkaan täytä tämän päivän rakennusmääräysten mukaisia vaatimuksia esteettömyyden osalta.

Kiinteistöliitto katsoo, että esteettömyyttä asuinrakennuksissa edistetään parhaiten nykyisin saatavilla olevilla avustuksilla (ARA) ja nyt hallituksen esitykseen sisältyvällä osakkaan oikeudella esteettömyyttä parantaviin muutostöihin yhtiön tiloissa. Lisäksi yhtiön rakennuksesta asunnon ostoa tai vuokraamista harkitsevalla henkilöllä on aina mahdollisuus selvittää yhtiön tilojen esteettömyyttä.

Kiinteistöliitto pitää myös tärkeänä, että esityksen mukaan työn teettävä osakas vastaisi paitsi uudistuksen toteuttamisen, myös ylläpidon, uusimisen ja poistamisen kustannuksista. Käytännössä osakas voi usein saada näiden omaa kotona-asumista helpottavien muutostöiden tekemiseen yhteiskunnan rahoitusta, kuten sosiaalitoimen korvauksen vammaispalvelulain mukaisista asunnonmuutostöistä tai vakuutuskorvauksen. Muutostyökustannuksia ei tulisi jäädä yhtiön ja siten muiden osakkaiden maksettavaksi.

Samalla pidämme myös tärkeänä sitä, että esityksen mukaan muutostyön teettänyt osakkeenomistaja vastaa myös sen vastaisen kunnossapidon aiheuttamista kuluista. Kunnossapitovastuun tuleekin muiden osaksmuutostöiden tapaan kuulua huoneiston kulloisellekin osakkaalle, eli myös siirtyä osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä osakkeiden uudelle omistajalle. Kiinteistöliitto pitää hyvänä sitä, että esityksessä on otettu huomioon tiedon välittyminen muutostyöstä ja kunnossapitovastuusta tehokkaasti uudelle omistajalle.

Edelleen pidämme hyvänä sitä, että esityksen mukaan osakkailla on oikeus ehtojen asettamiseen vastaavalla tavalla kuin osakehuoneistossa tapahtuvan muutostyön osalta (AOY 5 luvun 3 §) sellaisen muutoksen osalta, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Tällaiseksi haitaksi katsottaisiin myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskeva rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttava seikka. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Tässä yhteydessä on otettava huomioon myös rakennussuojelun ja pelastuslain asettamat vaateet.

Muutostyön kunnossapitovastuun tavoin myös vastuu muutostyön elinkaarensa lopulla aiheuttamista kustannuksista tulee esityksen mukaisesti olla pääsääntöisesti huoneiston kulloisellakin osakkeenomistajalla. Vastuun tulee

19.1.2023

kattaa kaikki muutostyön uudistamisesta, peruskorjauksesta tai asennuksen purkamisesta ja tilojen aiempaan tasoon ennallistamisesta aiheutuvat kustannukset, jollei yhtiön ja osakkeenomistajan välillä muuta sovita.

Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa.

Kiinteistöliitto pitää esityksen ehdotusta asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttamisesta vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä kannatettavana. Pidämme järkevänä lähtökohtaa, että tällaiset uudistukset olisi mahdollista toteuttaa asunto-osakeyhtiössä kaikkien osakkeenomistajien rahoittamana siten, että päätös asiassa tehtäisiin AOYL 6 luvun 26 §:n mukaisella enemmistöpäätöksellä.

Käytön kestävyden merkittävän parannuksen määrittäminen voi kuitenkin käytännössä olla haasteellista ja jäädä tulkinnanvaraiseksi. Ylipäätään nyt esitykseen sisältyvä uusi 3 kohta on läheistä sukua saman pykälän tavanmukaisia vaatimuksia koskevalle 1 kohdalle. Määrittelyn selkeyttämiseksi olisi järkevää tehdä vertailua samankaltaisen uudistuksen yleisyyteen ylipäätään rakentamisessa, eli myös korjausrakentamisessa. Nykyiselläänkin AOYL 6 luvun 31 §:n 1 kohdan mukaisten uudistusten kohdalla tavanomaisuuden arvioinnissa tehdään jo vertailua uudistuotantoon.

Esityksen mukaan on tarkoitus mahdollistaa sellaisten uudistusten rahoittaminen kaikkien osakkaiden toimesta, jotka ovat vasta *yleistymässä uustuotannossa*. Tältä osin tilanne poikkeaisikin nykyisestä. Pidämme tärkeänä huolehtia myös siitä, että sääntely ei sellaisenaan aseta erilaisia teknologioita eri asemaan, vaan on osaltaan teknologianeutraalia. Tavanomaisuutta arvioitaessa tulisi huomioida myös uudistukselle saatavissa oleva yhteiskunnan tukirahoitus tai sääntely ja uudistuksen varaan rakentuvien palvelujen yleistymisen tavanomaisuutta arvioitaessa.

Esimerkiksi sähköautojen latauspisteiden ja niiden tarvitseman sähköinfrastruktuurin osalta kehitys on etenkin kasvukeskuksissa ollut nopeaa myös korjausrakentamisessa. Tähän on osaltaan vaikuttanut ARA:n myöntämä avustus. Toisaalta myös ns. latauspistelain säätämisen myötä olisi jopa ristiriitaista katsoa tämän kaltainen uudistus muuksi kuin tavanomaiseksi.

19.1.2023

Sähköautojen latausjärjestelmät

Ehdotetulla muutoksella pyritään sähköautojen latauspisteitä koskevan päätöksenteon ja kustannustenjaon selkeyttämiseen. Toisaalta käytännöt ovat jo osin vakiintuneetkin.

Pidämme tärkeänä, että latausjärjestelmistä päättämisen ja kustannustenjaon eri vaihtoehdot mainitaan nyt selkeämmin perusteluissa. Tältä osin emme pitäneet riittävänä aiemman hallituksen esitysluonnoksen viittausta latauspistelain esitöihin, vaan kannustimme kirjoittamaan menettelyvaihtoehdot auki myös ehdotettua muutosta koskeviin perusteluihin. Pidämme selkeyden vuoksi tärkeänä, että perusteluissa nyt pitkälti vahvistetaan jo muotoutuneet käytännöt.

Sen sijaan pidämme ongelmallisena ehdotuksen sivulla 45 säännöskohtaisissa perusteluissa olevaa mainintaa koskien päätöksentekoa 6 luvun 32 §:n 5 momentin mukaan. Maininnan perusteella *osakkeenomistajat vastaavat tällaisen uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti*. Näkemyksemme mukaan tämä poikkeaa vallitsevasta käytännöstä. Tällä hetkellä 6 luvun 32 §:n mukaan päätettyä hanketta pidetään yleisesti yhtiön hankkeena, jossa kunnossapitovastuu jää yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Kiinteistöliitto sinällään kannattaa uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kohdentamista em. tavoin osakkeenomistajien maksettavaksi. Tämä osakkeenomistajien vastuu kunnossapidon kustannuksista niin 6 luvun 32.5 §:n kuin 6 luvun 33 §:n mukaisissa hankkeissa tulisikin mielestämme toteuttaa säätämällä siitä nimenomaisesti laissa. Tämä voitaisiin nähdäksemme toteuttaa siten, että säännöksiin lisättäisiin maininta vastuusta kunnossapidon kustannuksista esimerkiksi seuraavasti: Vastiketta uudistuksen *toteutuksesta sekä kunnossapidosta* aiheutuvista kustannuksista perittäisiin vain niiltä osakkailta, joihin maksuvelvollisuus toteutuskustannusten osalta nykyisinkin kohdistuu.

Huomionarvoista on, että vastikkeenmaksuvelvoitteet autopaikkojen osalta vaihtelevat eri yhtiöissä merkittävästikin. Useissa yhtiöissä autopaikkojen maksuvelvollisuus voi rajoittua vain esimerkiksi hoitovastikkeeseen tai ne voivat olla jopa kokonaan vapautettuja vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Kiinteistöliitto haluaa kiinnittää ympäristövaliokunnan huomiota tähän ja esittää, että AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista, silloin kun yhtiöjärjestyksestä puuttuu vastikkeenmaksuvelvollisuutta koskeva määräys. Muun perusteen puuttuessa vastikkeen perusteena olisi osakkeiden lukumäärä.

19.1.2023

Yhteiskäyttöautot

Kiinteistöliitto katsoo, että yhteiskäyttöautoja koskeva kokonaisuus jää hallituksen esityksessä tulkinnanvaraiseksi. Tulkinnanvaraisuuden vähentämiseksi ja asian selkeyttämiseksi pitäisimme hyvänä sitä, jos kokonaisuutta vielä täsmennettäisiin valiokunnan mietinnössä esimerkiksi seuraavalla tavalla:

”Lähtökohtaisesti yhteiskäyttöauton ostamisesta ei voi päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, eikä yhtiölle auton omaksi hankinnasta syntyviä kustannuksia voi kattaa kaikilta osakkailta perittävillä vastikevaroilla.

Yhteiskäyttöautopalvelua koskevan sopimuksen tekemisestä saa kuitenkin lähtökohtaisesti päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ja yhtiöltä palvelusta perittävät kustannukset saa kattaa kaikilta osakkeenomistajilta perittävin vastikevaroin. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei kuitenkaan saa muodostua yhteiskäyttöauton hankinnasta tai muista yhteiskäyttöautosta syntyvistä kustannuksista johtuen kohtuuttoman ankaraksi.

Päätös autopaikan varaamisesta yhteiskäyttöautolle tai muille yhteiskäyttökulkuneuvoille ohi yhtiön soveltaman autopaikkojen varausjärjestelyn on yleensä ongelmaton yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja tästä voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin”.

Aurinkosähköjärjestelmät

Esityksessä on tuotu esiin myös aurinkosähkön ja muun energian paikallinen tuotanto asunto-osakeyhtiössä sellaisena uudistuksena, johon nyt ehdotettu lisäys voisi soveltua. Asunto-osakeyhtiö on voinut vuoden 2021 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen perustaa paikallisen energiayhteisön, joka voi käyttää kiinteistönsä alueella omaa aurinkosähköä ja myydä ylijäämän verkkoon.

Kun aiemmin aurinkosähköhankkeet mitoitettiin pääasiassa niin, että tuotannon enimmäiskapasiteetti saattoi kattaa taloyhtiön oman (minimi-) kulutuksen, voidaan järjestelmä nyt suunnitella kattamaan paitsi kiinteistösähkön kulutus, myös osakkeenomistajien huoneistoissa tapahtuva kulutus. Tällainen hanke katsotaan nykyisinkin jo lähtökohtaisesti tavanomaiseksi. Mikäli taloyhtiön paikallinen energiantuotanto on mitoitettu yhtiössä ja osakehuoneistoissa käytettäväksi, myynnistä ei koidu veroseuraamuksia.

Pidämme hyvänä esitykseen luonnosvaiheen jälkeen lisättyjä mainintoja siitä, miten aurinkovoimalasta saatava hyöty, eli kiinteistösähkön ylittävä tuotettu sähkö hyödyttää osakkeenomistajia. Kannatamme tältä osin hyödyn jakamista ns. hyvityslaskentamallin mukaisesti, eli ylijäämän jakamista osakkaille omistettujen osakkeiden suhteessa, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Lämmitys- ja viilennysjärjestelmät

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä että, että ehdotetun 6 luvun 31 §:n 1 momentin uuden 3 kohdan soveltamisalan piiriin sisältyisivät myös kestävää käyttöä tukevat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät. Edellä mainittuihin tavanomaisuuden



19.1.2023

haasteisiin kytkeytyen, pidämme tärkeänä, että maalämpöjärjestelmän hankinta on todettu perusteluissa tavanomaiseksi uudistukseksi eli lähtökohtaisesti enemmistöpäätöksin ja kaikkien vastikevaroin toteutettavaksi hankkeeksi. Toivomme valiokunnan huomioivan mietinnössään näkemyksemme, jonka mukaan muutkin sellaiset jo tänä päivänä vakiintuneet vaihtoehdot, kuten maalämpöä vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät tulisi todeta tavanomaisiksi. Samalla myös tavanomaisten uudistusten osalta on huomioitava muodostuvien kustannusten kohtuullisuus, joka osaltaan suojaa osakkeenomistajia ennakoimattomilta asumismenoilta.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
neuvontalakimies

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija