

HE 250/2022 vp laiksi asunto- osakeyhtiölain muuttamisesta

Ympäristövaliokunnan asiantuntijakuuleminen 20.1.2023

Jyrki Jauhiainen, Oikeusministeriö

HE:n esivalmistelu

- OM:ssä laadittiin virkatyönä arviomuistio asunto-osakeyhtiölain (AOYL) muutostarpeista 10/2020 – julkisuudessa olleet asiat ja kentän aloitteista ja muusta palautteista keskustellen koottu
 - <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>
- Arviomuistiosta lausuntokierros 10/2020 – 1/2021
Lausuntopalvelussa (72 lausuntoa)
- Arviomuistiosta saatujen lausuntojen yhteenveto
 - https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163600/OM_2021_36_ML.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Arviomuistiosta saatu lausuntopalaute

- **Lähes kaikki/selvä enemmistö kannatti hallitusohjelmaan liittyviä ehdotuksia **kestävää asumista edistävien uudistusten** (esim. taloyhtiön paikallisen energian tuotanto) **mahdollistamisesta enemmistöpäätöksellä ja osakkaan muutostyöoikeuden laajentamista yhteisiin tiloihin esteettömyyden parantamiseksi.****
- **Lausunnonantajien kantoja merkittävästi jakoi myöhemmin HE:een sisällytetyistä ehdotuksista vain arvio, jonka mukaan ei ehdoteta esteettömyyden parantamista vastikerahoituksella yksittäisen osakkaan tarpeisiin.**

HE:n perusvalmistelu, lausuntokierros ja jatkovalmistelu

- HE-luonnos laadittiin OM:ssä virkatyönä arviomuistion ja siitä saadun lausuntopalauteen perusteella. HE:n jatkovalmistelu lausuntopalauteen arviointiin perustuen virkatyönä.
 - **HE-luonnos lausuntokierroksella 7-8/2022**
<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=af7c47e0-3c2a-4a28-b0a3-97f7446b7d10>
 - **Lausuntoyhteenveto julkaistiin 4.10.2022 -**
<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>
 - **Lausunnoissa kannatettiin esteettömyyden ja kestävyiden parantamista** koskevia ehdotuksia sellaisenaan tai muutettuna
 - **Arvio lausuntopalauteesta julkaistiin 3.11.2022 -**
https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/d9f2ec47-0225-446a-94d8-738f79563e26/fb675d11-82a6-471f-9769-08439a4c6f5a/YHTEENVETO_20221103050559.PDF

Osakkaalle oikeus tehdä esteettömyyttä parantava muutos yhteisissä tiloissa (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti)

- **Osakkaalla on oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Työstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.**
- Työhön sovelletaan voimassa olevia osakkaan muutostyötä koskevia AOYL:n säännöksiä (lisäys 5 luvun 8 §:n 2 momenttiin, joka siirtyy 3 momentiksi)
 - hyvästä rakennustavasta,
 - muutostyön ilmoittamisesta,
 - Ilmoituksen käsittelystä (ml. Työn ehdot ja työn kieltämisen edellytykset),
 - työn aloittamisesta ja työhön mahdollisesti tarvittavasta viranomaisen luvasta,
 - työstä tuomioistuimen päätöksellä (jos yhtiö kieltänyt),
 - tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa ja
 - vahingonkorvausvastuusta
- Lisäksi sovelletaan AOYL:n yleisiä säännöksiä (esim. yhdenvertaisuus)
 - Esim. kaksi osakasta tarvitsee porrasnostimen – kummallekin käyttöoikeus

Esteettömyyttä parantavan muutostyöoikeuden sisällöstä

- Muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tiloissa
- Parantaa osakkeenomistajan käytettävissä olevissa yhtiön yleisissä tiloissa liikkumisen esteettömyyttä tai toiminnallista esteettömyyttä. Vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia
 - Esim. Ulko-oven sähköinen avausjärjestelmä ja sisäänkäynnin luiska, yleisten tilojen ja sisäänkäynnin valaistuksen parantaminen ja kontrastiraidat porrasaskelmissa
- Käytännössä tarpeen osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta (esim. asukasta avustava liikuntarajoitteinen omainen). Liikehuoneiston osalta muutos voi olla tarpeen asiakkaiden kannalta

Muutostarpeen osoittaminen

- Osakkaan ei tarvitse perustella muutoksen tarvetta $\Leftrightarrow$ tarpeen osoittaminen vapaamuotoisesti helpottaa asian käsittelyä yhtiössä (esim. helpottaa suostumuksen ehtojen määrittelyä)
- Jos yhtiö kieltää muutostyön ja osakas saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi, tuomioistuimen on punnittava muutoksen hyötyjä ja haittoja käytettävissä olevan selvityksen perusteella
- Käytännössä osakkaan kustannusvastuu (toteutus, hoito, kunnossapito) rajoittaa osakkaan halukkuutta esteettömyyttä parantavien muutosten tekemiseen satunnaisia tarpeita varten (esim. asunnon satunnaista lyhytaikaista vuokralaista varten)

Muutostyön ehdot

- Yhtiöllä ja toisilla osakkailla on oikeus asettaa ehtoja muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (AOYL 5 luvun 3 §)
- Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti haitta voi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana tilojen ulkonäköä ja käytettävyyttä heikentävänä seikkana
 - Yhtiö voi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle riittävän hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivaksi

Osakkaan vastuu muutoksesta aiheutuvista muista kuluista AOYL-periaatteiden mukaan

- Osakas vastaa lähtökohtaisesti muutoksen käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu yhtiön rakennuksen ulkovaipan, ulkoven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä taikka tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.
 - Esim. sisäänkäynnin luiskasta ei yleensä aiheutune ylimääräisiä erotettavissa olevia huoltokuluja
 - Osakas vastaa myös muutostyöilmoituksen käsittely- ja valvontakuluista
- Suositeltavaa selvyyden vuoksi todeta velvoitteet muutostyön yhteydessä. Yhtiöjärjestyksessä (yj) voi selvyyden vuoksi määrätä osakkaan vastuusta
 - Yj-muutos voi olla yhtiön suostumuksen edellytys. Yj-muutosta koskevaan päätökseen ei sovelleta AOYL 6 luvun 35 §:n 1 momentin 4 kohdan suostumusvaatimusta
 - Yhtiö voi edellyttää sitoumusta muutoksen hoidosta ja huollosta
 - Yhtiön luvan ehtona voi poisto osakkaan kustannuksella tarpeen lakattua

Miksi EI EHDOTETA esteettömyyden parantamista osakkaan vaatimuksesta yhtiön kustannuksella (kaikilta perittävällä vastikkeella)?

- AOYL:n kannalta katsottuna osakas vastaa itse siitä, että asunnoksi hankittu osakehuoneisto vastaa hänen kulloisiakin tarpeitaan (HE:n 2.1.1.1 kohta sekä siinä mainittu alkuperäisen AOYL:n HE 24/2009, s. 55)
- AOYL:ssa ei ole rakennuksia ja rakentamista koskevaa sääntelyä, joka on maankäytön ja rakentamisen lainsäädännössä (esim. MRL ja VNA rakennuksen esteettömyydestä – ks. HE:n 2.1.3 kohta)
 - VNA:ssa on esim. yhteensovitettu esteettömyyden parannuksen ajoitus ja kustannusvaikutukset yhtiön omien peruskorjaussuunnitelmien kanssa
- Asunto-osakeyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslain 15.1 §:ssä tarkoitettu viranomainen, koulutuksenjärjestäjä, työnantaja eikä tavaroiden tai palveluiden tarjoaja, jolla voi olla velvollisuus omalla kustannuksellaan parantaa esteettömyyttä (ks. HE:n 2.1.2 ja 2.3.1 kohdat)
 - Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan päätöksestä (647b/2019, 11.2.2021) ei käy ilmi, millä perusteella taloyhtiö rinnastettiin laissa ja sen esitöissä mainittuun palveluntarjoajaan
- Rakennusten esteettömyyden parantamista koskevista velvoitteista on tähän asti säädetty em. MRL:ssa ja VNA:ssa ja erityisryhmien tarpeita palvelevien muutosten rahoittamista koskevassa lainsäädännössä

(jatkuu...)

- Rakentamisen lainsäädäntöä pidemmälle menevän velvoitteen asettamisesta voisi aiheutua mittavat lisäkulut taloyhtiöille, koska ikääntyessämme olemme kaikki jossain vaiheessa liikuntarajoitteisia
 - Esim. yli 40.000 hissitöntä porrashuonetta monikerroksissa asuintaloissa. Lisäksi paljon porrashuoneita, joissa sisäänkäynti ja kulku yhteisiin tiloihin ei ole esteetön
 - Huomattava osa em. tiloista on kasvukeskusten ulkopuolella, missä väestö on keskimäärin ikääntyneempää ja maksuvara on pienempi ⇔ parannuksesta maksettava vastike-euro vähentää osakkaan ennestään pienempää maksuvaraa eikä lisää vastaavasti asunnon arvoa (HE:n 1.1.1 ja 5 kohta)
- Asunto-osakeyhtiöissä on yleensä maallikkohallitus ja puolessa yhtiöistä (n. 45.000) ei ole ammatti-isännöitsijää
- Asumismuotojen yhdenvertainen kohtelu ja omaisuudensuoja

Asumisen kestävyyttä parantava uudistus enemmistöpäätöksellä ennen tavanmukaistumista (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta)

- **Yhtiökokouksen enemmistöpäätös uudistuksesta, jolla kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti ja osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi**
 - ”muuten” = momentin 2 kohdan ”tavanomaiset muutokset” –vaatimuksen lisäksi
- Vanhassa taloyhtiössä tällaiseen uudistukseen riittää enemmistöpäätös samaan aikaan kuin uudistus otetaan käyttöön uustuotannossa
 - Täydentää momentin 2 kohdan ”tavanomaiset muutokset” –vaihtoehtoa
 - Tavanomaistumisen osoittamisen sijasta selvitykseksi riittävät esim. tieteellisen tutkimuksen tulokset, uuden innovaation käyttökokemukset ja uudistukseen perustuvien palveluiden tarjonta

Huoneistojen käyttötarkoituksen mukainen käyttö

- Säännös koskee huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisen käytön kestävyysparantamista
 - Asuinhuoneistoissa asumisen lisäksi esim. liikehuoneistojen käytön kestävyyttä parantavat uudistukset
 - Käytöllä tarkoitetaan rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitamisen ja ylläpidon lisäksi kiinteistön, rakennuksen ja huoneistojen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa, kuten asumiseen tavanomaisesti liittyviä toimintoja, mukaan lukien huoneistojen haltijoiden tavanomaiset liikkumismuodot, kuten yksityisautoilu ja pyöräily

Asumisen kestävyysparantumisen osoittaminen

- Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitetaan yleisen käsityksen mukaan tällaisia toimia
 - Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijän tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että uudistus parantaa kestävyyttä
 - Tavanomaistumisen osoittamisen sijasta selvitykseksi riittävät esim. tieteellisen tutkimuksen tulokset, uuden innovaation käyttökokemukset ja uudistukseen perustuvien palveluiden tarjonta
 - Usein viranomaisten tai muiden riippumattomien tahojen selvitykset ja tukitoimien ehdot voivat olla ainakin lähtökohta parannuksen merkittävyyden arvioinnille

Mahdollisia säännöksen soveltamiskohteita

- Taloyhtiön paikalliseen energiatuotantoon ja energian käytön tehostamiseen liittyvät innovaatiot ja uudet palvelut
- Muut luonnonvarojen käyttöä säästävät ja tehostavat innovaatiot ja uudet palvelut (esim. kierrätys ja muu uusiokäyttö sekä jätehuollon kehitys).

AOYL:n yleisten säännösten soveltaminen

- Uudistukseen sovelletaan AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta ja AOYL:n muita säännöksiä mm. uudistuksen vastikevaikutuksen kohtuullisuudesta, osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisestä ja osakkaan oikeudesta yhtiön varoihin ja yhtiön tarkoituksesta
 - Esim. lähtökohtaisesti uudistusta on voitava hyödyntää kaikkien osakehuoneistojen käytössä
 - Myös tällaiselta uudistukselta edellytetään taloudellista kannattavuutta
- Uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös siten, että se kohdistuu vain osaan osakehuoneistoista ja hyödyttää vain osaa osakkaista (ks. AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentti).
 - Nämä osakkaat vastaavat uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti.