

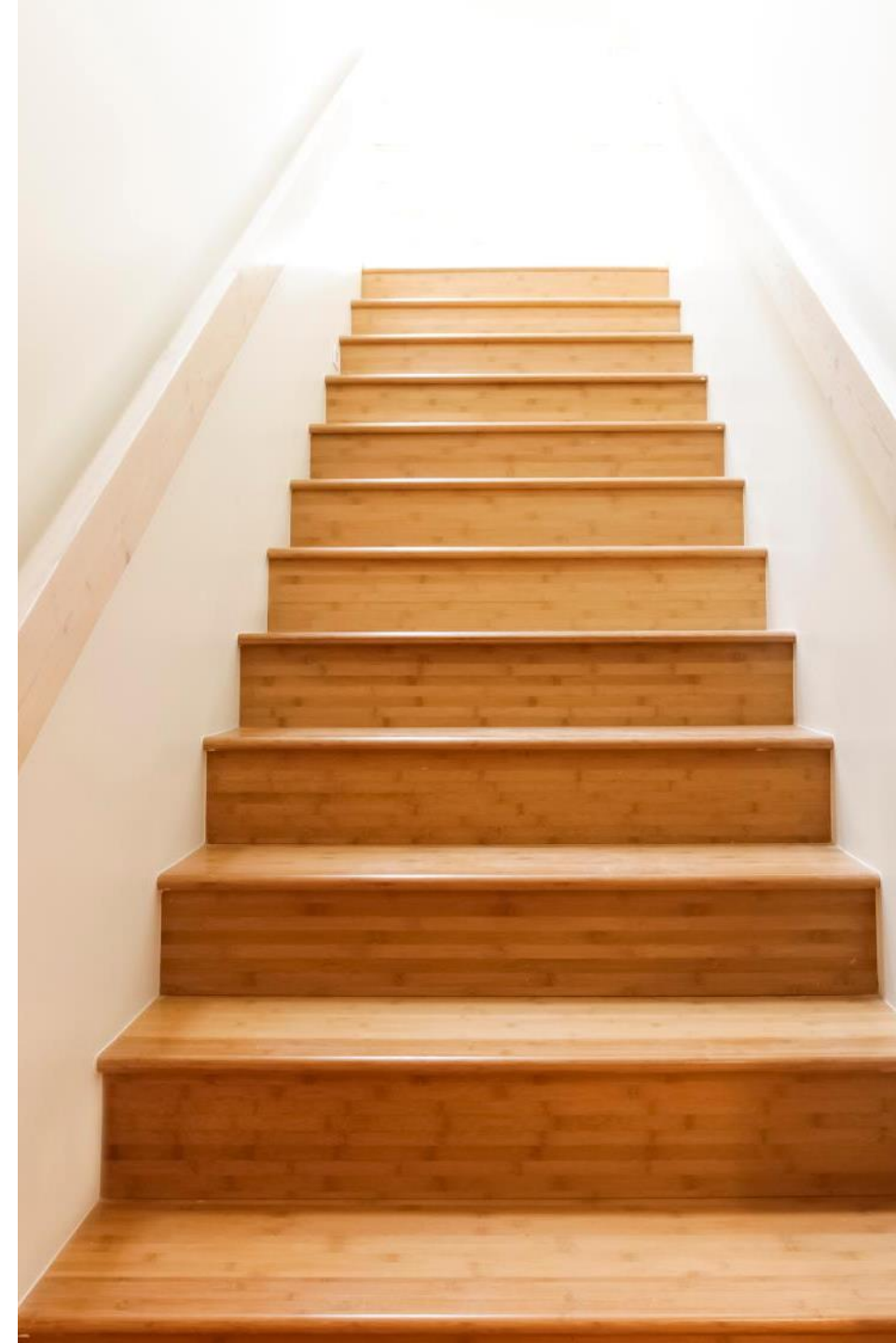


AOYL:n uudistus HE 250/2022 vp ympäristövaliokunta 20.1.23

Virpi Hienonen, johtava lakiasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto ry

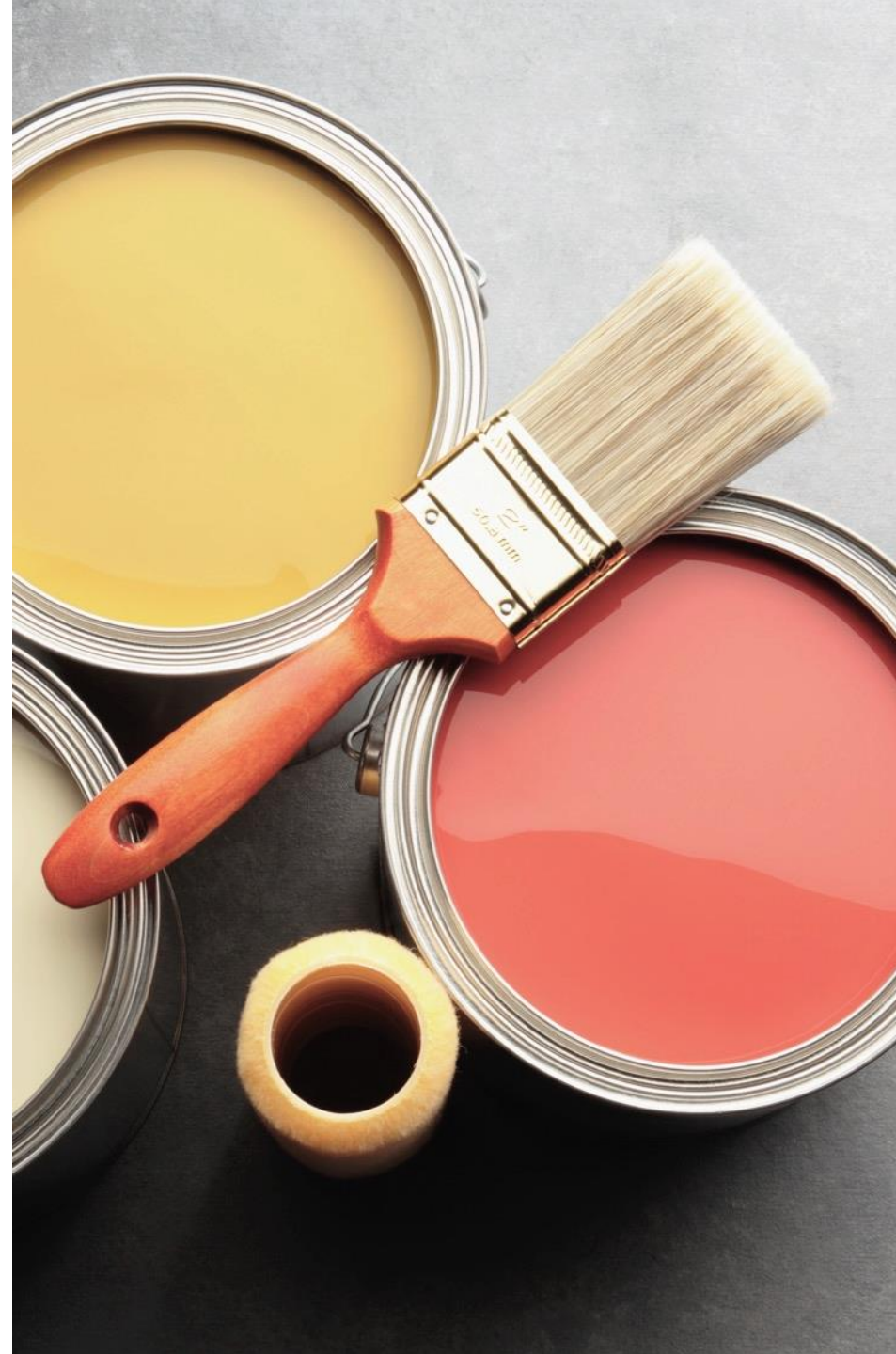
Esteettömyyttä parantavat muutostyöt yhteisissä tiloissa

- Pidämme esitystä hyvänä
 - mahdollistaa asumisen jatkumisen myöhemmin syntyneen liikuntarajoitteen estämättä
- Kannatamme esitystä, jonka mukaisesti
 - osakkaalla on oikeus esteettömyyden parantamiseen
 - ilmoitettava muutostyöstä etukäteen yhtiölle
 - muutostyöstä ei saa aiheutua haittaa yhtiölle eikä yhtiön osakkaille
 - muutostyöstä ei saa aiheutua kustannuksia yhtiölle
 - vastuu kunnossapidosta, huollosta, uusimisesta ja muutostyön poistamisesta on muutostyön teettäjällä (ja osakkeiden uudella omistajalla)



Muut huomiot esteettömyyttä parantavista muutostöistä

- Syntyy väistämättä tulkintatilanteita sen suhteen, aiheutuuko muutostyöstä haittaa yhtiölle tai yhtiön osakkaille
 - Oikeussuojakeinona kuitenkin osakkaan mahdollisuus hakea muutostyöoikeutta tuomioistuimesta, jos yhtiö on muutostyön kieltänyt
- Pidämme tärkeänä, että kokonaisuus tulee esityksen mukaan kattavasti säädellyksi laissa
 - Vastuiden kirjaaminen yhtiöjärjestykseen ei näkemyksemme mukaan ole välttämätöntä



Kestävää asumista edistävät uudistukset

- Kannatamme esitystä asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttamisesta vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä
- Pidämme hyvänä sitä, että
 - sähköautojen latausjärjestelmistä päättämisen ja kustannustenjaon eri vaihtoehdot mainitaan nyt selkeämmin perusteluissa
 - esityksessä on todettu maalämpöhankinnasta voidaan yleensä päättää yksinkertaisella enemmistöllä
 - esitykseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty maininnat 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.

Muut huomiot kestävästä asumista edistävistä uudistuksista 1/3

- Käytön kestävyys **merkittävän parannuksen** määrittäminen voi käytännössä olla haasteellista
- Pidämme tärkeänä, että valiokunnan mietinnössä täsmennettäisiin seuraavia
 - 1) 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa **autopaikkaosakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus** - velvollisuuden tulisi määräytyä AOYL:n perusteella silloin, kun vastikeperuste puuttuu yhtiöjärjestyksestä. Pinta-aloja ei ole aina merkitty yhtiöjärjestyksiin autopaikkojen osalta ja tästä johtuen vastikkeenmaksuvelvollisuuden tulisi määräytyä osakelukumäärän mukaisesti silloin, jos peruste puuttuu yhtiöjärjestyksestä.



Muut huomiot kestävästä asumista edistävästä uudistuksista 2/3

2) Näkemyksemme poikkeaa HE:n sivulla 45 säännöskohtaisissa perusteluissa olevasta maininnasta, jonka mukaan osakkeenomistajat vastaisivat vain tietyille huoneistoille etua tuottavien uudistusten käyttö- ja kunnossapitokuluista suoraan *AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti*.

- On sinänsä perusteltua, että vastuu myös kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista on niillä osakkeenomistajilla, joille uudistus tuottaa etua.
- Asian täsmentämiseksi Kiinteistöliitto esittää, että 6 luvun 32 §:n 5 momenttiin lisättäisiin maininta vastuusta kunnossapidon kustannuksista esimerkiksi seuraavasti: Vastiketta uudistuksen toteutuksesta sekä kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista perittäisiin vain niiltä osakkailta, joihin maksuvelvollisuus toteutuskustannusten osalta nykyisinkin kohdistuu.

Muut huomiot kestävästä asumista edistävistä uudistuksista 3/3

3) Muutkin sellaiset jo tänä päivänä vakiintuneet vaihtoehdot, kuten maalämpöä vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät tulisi todeta tavanomaisiksi ja niiden hankinta yksinkertaisella enemmistöllä päätettävissä olevaksi.

4) Yhteiskäyttöautoja koskeva täsmennysehdotus yleisimpien päätöksentekotilanteiden osalta (esitys yksityiskohtineen lausunnossa).



KIINTEISTÖ LIITTO

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs
00100 Helsinki
(09) 1667 6761
info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala