



Lainvalmisteluosasto  
Yksityisoikeuden yksikkö  
Jyrki Jauhiainen

4.3.2010

OM 5/41/2010

**LAUSUNTOPYYNTÖ**

Oikeusministeriössä on laadittu luonnos hallituksen esitykseksi uuden asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 4 momentin selventämiseksi siten, että hissien jälkiasennuksen kustannuksiin osallistumisesta voidaan kokonaan vapauttaa esimerkiksi katutasen liikehuoneistot yhtiössä, jonka kerrostalon ylemmissä kerroksissa on vain asuinhuoneistoja. Ehdotus perustuu asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilmenevään momentin säännöksen tavoitteeseen. Käytännössä on ilmennyt, että muun käyttötarkoituksen huoneistoja koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on eri käyttötarkoituksiin varattuja huoneistoja.

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne esitysluonnoksesta. Voitte välittää lausuntopyynnön myös jäsenillenne ja nämä voivat lausua luonnoksesta suoraan ministeriölle. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään perjantaina 19.3.2010 osoitteeseen: Oikeusministeriö, PL 25, 00023 VALTIO-NEUVOSTO. Lisäksi pyydämme toimittamaan lausunnon sähköisessä muodossa (rtf-tiedostona) osoitteella [oikeusministerio@om.fi](mailto:oikeusministerio@om.fi) ja esityksen valmistelijalle Jyrki Jauhiaiselle ([etunimi.sukumini@om.fi](mailto:etunimi.sukumini@om.fi)).

Lausuntopalautteen arvioinnin ja esityksen valmistelun helpottamiseksi oikeusministeriö pyytää, että palaute esitetään lausunnossa samassa järjestyksessä ja vastaavalla tavalla otsikoituna kuin esitysluonnoksessa

Lisätiedot: Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, puh. 1606 7664, [etunimi.sukumini@om.fi](mailto:etunimi.sukumini@om.fi).

Kehitämme lausuntomenettelyämme. Tämä lausuntopyyntö toimitetaan vain sähköpostilla. Mikäli lausuntopyyntö on lähetetty väärään osoitteeseen, pyydämme ilmoittamaan siitä ja mahdollisesti tiedossanne olevasta oikeasta osoitteesta Anna Aarre-Ahtiolle ([etunimi.sukumini@om.fi](mailto:etunimi.sukumini@om.fi)).

Osastopäällikkö  
Ylijohdaja



Pekka Nurmi

LIITE

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n muuttamisesta

JAKELU

Ympäristöministeriö  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

J:/yhteinen/lavo/lyksitysoikeus/lausuntopyynnöt/2010/AOYL-  
muutos04032010

**Käyntiosoite**  
Eteläesplanadi 10  
00130 HELSINKI

**Postiosoite**  
PL 25  
00023 VALTIONEUVOSTO

**Puhelin**  
(09) 160 03

**Telekopio**  
(09) 1606 7730

**Sähköpostiosoite**  
[oikeusministerio@om.fi](mailto:oikeusministerio@om.fi)

Asukasliitto ry  
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK  
Finanssialan Keskusliitto ry  
Keskuskauppakamari  
Kiinteistövälitysalan keskusliitto ry  
Rakennusteollisuus RT ry  
Suomen Isännöintiliitto ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Kuluttajaliitto ry  
Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry  
Suomen Yrittäjät ry  
Suomen Vuokranantajat  
Vuokralaisten keskusliitto ry

**Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain  
6 luvun 32 §:n muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi uuden asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 4 momenttia siten, että hissien jälkiasennuksen kustannuksista voidaan kokonaan vapauttaa sellaiset muuhun käyttötarkoituksen osakehuoneistot, jotka eivät hyödy hissistä edes osakkeiden arvonnousun muodossa. Tällainen tilanne on esimerkiksi yhtiössä, jossa hissi rakennetaan kerrostaloon, jonka katutasossa on liikehuoneistoja ja autotalleja ja ylemmissä kerroksissa on asuinhuoneistoja. Ehdotus perustuu asunto-osakeyhtiölain sää-

tämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilmenevään momentin säännöksen tavoitteeseen. Käytännössä on ilmennyt, että muun käyttötarkoituksen huoneistoja koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on eri käyttötarkoituksiin varattuja huoneistoja.

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

**PERUSTELUT**

**1 Nykytila**

Uuden asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentin mukaan hissien jälkiasennukseen yhtiön kerrostaloon ei peritä vastiketta saman yhtiön rivitalo- tai osakehuoneistoja hallitsevalta osakkeenomistajilta. Toisaalta säännöstä ei sovelleta vaiheittain toteuttavaan hissien jälkiasennukseen yhtiössä, jossa on useampia kerrostaloja. Lain käsittelyn yhteydessä oli tarkoitus, että vastaava poikkeus koskisi vastikkeen perimistä hissien jälkiasennusta varten katutason liikehuoneistoja hallitsevalta osakkeenomistajilta osalta, jos on syytä olettaa, että uudistus ei lisää heidän huoneistojensa arvoa. Yleensä kerrostalon ylempien kerrosten asuinhuoneistoja palvelevan hissien rakentaminen ei lisää katutason liikehuoneistojen arvoa sen vuoksi, että tällaisten liikehuoneistojen arvo määräytyy pääasiassa

vastaavien liiketilojen eikä saman rakennuksen asuinhuoneistojen arvojen perusteella. Tällaisten liiketilojen ja autotallien osalta kysymykseen tulee vapauttaminen vastikkeemaksuvelvollisuudesta hallituksen esitykseen 24/2009 vp sisältyneen asunto-osakeyhtiölaikiehdotuksen 6 luvun 32 §:n 4 momentin perusteella. (HE 24/2009 vp, s. 140). Ympäristövaliokunta oli samaa mieltä poikkeuksen tarpeellisuudesta ja täydensi, että vastaavasti hissien jälkiasennuskustannuksia ei joutuisi maksamaan katutason asuinhuoneiston osakkeenomistaja sellaisessa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaaan kuuluvassa keskinäisessä osakeyhtiössä, jonka ylempien kerrosten huoneistot ovat liikehuoneistoja. Toisaalta yhtiössä, jonka ylemmissä kerroksissa on sekä asuin- että liikehuoneistoja, hissien jälkiasennus tuottaa etua molemmantyyppisille huoneistoille, minkä vuoksi on perusteltua,

että myös katutaso asuin- ja liikehuoneistojen osakkeenomistajat osallistuvat jälkiasennuksen kustannuksiin. (YmVM 10/2009, s. 18).

Samana pykälän 5 momentin mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu. Säännöstä ei voida katutasossa olevien muun käyttötarkoituksen huoneistojen vapauttamista hissien jälkiasennuksen kustannusten maksamisesta, koska hissien jälkiasennus ei kohdistu osakehuoneistoihin momentissa tarkoitulla tavalla.

Käytännössä on ilmennyt, että muun käyttötarkoituksen huoneistoja koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on tällaisia huoneistoja.

## 2 Ehdotettu muutos

Asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilmenevän tavoitteen mukaisesti ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 4 momenttia muutetaan niin, että hissien jälkiasentamisen kulujen kattamiseksi perittävän vastikkeen maksuvelvollisuudesta voidaan kokonaan vapauttaa sellaiseen tiettyyn käyttötarkoitukseen varatun huoneiston omistaja, joka ei saa etua hissistä edes osakehuoneistonsa arvon nousun muodossa. Tavallisessa asunto-osakeyhtiössä, jossa suurin osa huoneistoalasta on varattu asuinkäyttöön, ehdotetussa säännöksessä tarkoitettu tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneisto voi olla esimerkiksi katutaso autotalli- tai liikehuoneisto. Asunto-osakeyhtiölakia soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi puolestaan olla sellainen, että yhtiön osakehuoneistoilla ei ole yhteistä pääasiallista käyttötarkoitusta (huoneistot ovat esimerkiksi myymälä-, toimisto-, ravintola-, ateljee-, varasto-, työtila-, autopaikka- ja

asuinhuoneistoja). Tämän vuoksi säännös on muotoiltu siten, että se soveltuu myös viimeksi mainittuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (esimerkiksi maanalainen varastohuonehuoneisto, jonne hissi ei kulje voitaisiin vapauttaa kokonaan maksuvelvollisuudesta). Säännöksen mukaan maksuvelvollisuudesta vapauttamisen edellytyksenä on, että osakehuoneisto ei hyödy porrashuoneeseen rakennettavasta hissistä edes osakkeiden arvon nousun muodossa. Momentin poikkeussäännöstä ei sovelleta asunto-osakehuoneistoon, johon on käynti suoraan kadulta, jos ylempien kerrosten huoneistot ovat asuntoja, koska ylempien kerrosten asuntojen arvonnousu lisää jossain määrin myös katutaso asuinhuoneiston arvoa. Tämän vuoksi momentin säännöstä ei sovelleta katutaso olevia tietyn muun käyttötarkoituksen osakehuoneistot vapautetaan maksuvelvollisuudesta tämän momentin perusteella. Muilta osin perustelut vastaavat hallituksen esityksessä 24/2009 vp ja siitä annetussa eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössä YmVM 10/2009 vp. esitettyä.

## 3 Esityksen vaikutukset

Ehdotettu muutos selventää päätöksentekoa hissien jälkiasennuksesta asunto-osakeyhtiössä, jossa on asuinhuoneistojen lisäksi muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja. Ehdotus vastaa uuden asunto-osakeyhtiölain esityksistä ilmenevien sääntelyn tavoitteita ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintaa hissien jälkiasennuksen yhteydessä.

## 4 Asian valmistelu

Ehdotus on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä. Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunnot ympäristöministeriöltä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta, Asukasliitto ry:ltä, Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry:ltä, Keskuskauppakamarilta, Suomen Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Isännöintiliitto ry:ltä, Suomen Kiinteistövälittäjäliitto ry:ltä ja Suomen kuluttajaliitto ry:ltä,

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Rakennusteollisuus ry:ltä, Suomen Vuokranantajat ry:ltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä ja Vuokralaisten keskusliitto ry:ltä. Lausunnonantajat .....

## **5 Voimaantulo**

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivän heinäkuuta 2010 samanaikaisesti kuin uusi asunto-osakeyhtiölaki.

**Laki****asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 22 päivänä joulukuuta annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentti seuraavasti:

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon

porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Tämän laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 20 .

Helsingissä \_\_\_\_\_ päivänä

kuuta 20

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Oikeusministeri *Tuija Brax*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

## **Laki**

### **asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 22 päivänä joulukuuta annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

*Ehdotus*

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, *jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai* jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

*Tämän laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 20 \_\_\_\_\_ .*