

*Osakkaan muutostöitä,
yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia
sekä yhtiön ja osakkeenomistajan
kunnossapitovastuuta koskeva
sääntelytarve*

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän väliraportti

Sisällys

1 Yhteenveto	4
1.1 Väliraportti.....	4
1.2 Tausta, toimeksianto ja työryhmä	4
1.3 Pääasiallinen muutostarve	4
1.4 Pääasialliset muutosehdotukset	4
1.4.1 Osakkaan muutostyöt.....	4
1.4.2 Yhtiön perusparannukset, lisärakentaminen ja muut uudistukset.....	4
1.4.3 Kunnossapitovastuu.....	4
2 Osakkaan muutostyöt.....	4
2.1 Nykytila	4
2.1.1 Muutostyöoikeuden laajuus sekä muutosten toteuttaminen ja valvonta.....	4
2.1.2 Vastuu muutosten kunnossapidosta	4
2.1.3 Muutostöitä koskevien tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen.....	4
2.1.4 Vastuu muutoksesta aiheutuvasta vahingosta.....	4
2.2 Arvio nykytilasta	4
2.2.1 Muutostyöoikeuden laajuus sekä muutosten toteuttaminen ja valvonta.....	4
2.2.2 Vastuu muutosten kunnossapidosta	4
2.2.3 Muutostöitä koskevien tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen.....	4
2.2.4 Vastuu muutoksista aiheutuvista vahingoista	4
2.3 Pääasialliset muutosehdotukset	4
2.4 Pykäläluonnokset.....	4
2.5 Yksityiskohtaiset perustelut.....	4
3 Yhtiön perusparannuksia, uudistuksia ja lisärakentamista koskeva sääntelytarve	4
3.1 Nykytila	4
3.2 Arvio nykytilasta	4
3.2.1 Perusparannusten kustannusten kattaminen yhtiövastikkeella	4
3.2.2 Perusparannukset ja kunnossapito	4
3.2.3 Enemmistöperiaate ja yhdenvertaisuus	4
3.2.4 Erilajiset osakkeet.....	4
3.2.5 Osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtävät muutokset	4
3.3 Pääasialliset muutosehdotukset	4
3.4 Pykäläluonnokset.....	4
3.5 Yksityiskohtaiset perustelut	4
4 Kunnossapitovastuu.....	4
4.1 Nykytila	4
4.1.1 Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu.....	4
4.1.2 Yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville pinnoitteille, laitteille ja rakenteille aiheutuvat vauriot	4
4.1.3 Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito asunto-osakeyhtiön kustannuksella	4
4.1.4 Hallituksen toimivalta kunnossapidon ja perusparannusten osalta	4
4.1.5 Osakkaan kunnossapitotoimien valvonta	4
4.1.6 Kunnossapitovastuun jaon muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen.....	4
4.1.7 Oikeus teettää työ vastapuolen kustannuksella.....	4
4.1.8 Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta.....	4
4.2 Arvio nykytilasta	4
4.2.1 Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu.....	4

4.2.2 Yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville pinnoitteille, laitteille ja rakenteille aiheutuvat vauriot	4
4.2.3 Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito asunto-osakeyhtiön kustannuksella	4
4.2.4 Hallituksen toimivalta kunnossapidon ja perusparannusten osalta	4
4.2.5 Osakkaan kunnossapitotoimien valvonta	4
4.2.6 Kunnossapitovastuun jaon muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen.....	4
4.2.7 Oikeus teettää työ toisen kustannuksella	4
4.2.8 Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta.....	4
4.3 Pääasialliset muutosehdotukset	4
4.4 Pykäläluonnokset.....	4
4.5 Yksityiskohtaiset perustelut	4
Liite – Vuoden 2001 AOYL-uudistuksen valmistelun yhteydessä harkittu asumispalveluiden yhteishankinta	4

1 Yhteenveto

1.1 Väliraportti

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä on tähän mennessä keskittynyt osakkaan muutostöitä, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia ja yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta sekä näihin liittyvää vastikkeen maksuvelvollisuutta koskevan sääntelytarpeen selvittämiseen. Työryhmässä on keskusteltu lähinnä nykytilasta, muutostarpeesta, käytettävistä keinoista, ehdotuksen päälinjoista ja pykäläluonnoksista, jotka on otettu muistioon pääasiallisten ehdotusten arvioinnin helpottamiseksi. Työryhmä ei ole vielä käsitellyt yksityiskohtaisesti ehdotusten perusteluluonnoksista (yksityiskohtaiset perustelut), jotka on tarkoitettu helpottamaan sen hahmottamista, miten työryhmän ehdotus poikkeaa yksityiskohtien osalta voimassa olevasta laista.

Nyt julkaistavassa väliraportissa käsitellään muutostarvetta, joka liittyy muutostöihin, perusparannuksiin, uudistuksiin ja kunnossapitovastuuseen sekä niihin liittyvään vastikkeen maksuvelvollisuuteen.

Väliraportin julkistaminen, lausunnot ja lisätiedot. Väliraportti julkaistaan oikeusministeriön www-sivuilla (www.om.fi). Väliraporttia koskevat lausunnot pyydetään toimittamaan oikeusministeriöön 10.5.2005 mennessä osoitteella: Oikeusministeriö, lainvalmisteluosasto, PL 25, 00023 VALTIONEUVOSTO, sekä lisäksi sähköpostitse osoitteella kirjaamo.om@om.fi.

Lisätietoja raportista antaa työryhmän puheenjohtaja Jyrki Jauhiainen (etunimi.sukunimi@om.fi tai 09-1606 7664).

1.2 Tausta, toimeksianto ja työryhmä

Tausta. Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL, 809/1991) tuli voimaan 1.1.1992. Perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen sovellettavien säännösten muutos tuli voimaan 1.6.2001 (316/2001). Muut asunto-osakeyhtiölakiin tehdyt muutokset ovat liittyneet muun lainsäädännön muutoksiin.

Kun rakennuskanta ja asukkaat ikääntyvät ja kun asukaskunta, rakennustekniikka, asumispalvelut ja asuinkiinteistöt koskevat viranomaisvaatimukset muuttuvat, asunto-osakeyhtiöiden ja osakkaiden tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarve kasvaa. Samat tekijät lisäävät tarvetta myös muihin järjestelyihin ja vastuusuhteiden selvittämiseen asunto-osakeyhtiöissä. Muilta osin AOYL on osoittautunut pääosin toimivaksi.

Kesällä 2003 oikeusministeriössä laadittiin virkatyönä AOYL:n muutostarpeesta arviomuistio, jonka mukaan kiireellisin muutostarve liittyisi kunnossapitoa, osakkaan muutostöitä, yhtiön perusparannuksia ja uudistuksia sekä yhtiön ja osakkaan vastuuta koskeviin säännöksiin. Muilta osin AOYL:ia pidettiin pääosin toimivana. Lain voimassaoloaikana on kuitenkin ilmennyt tarvetta selvittää tai muuttaa yksittäisiä säännöksiä. AOYL:n uudistamisessa on otettava huomioon myös vireillä oleva osakeyhtiölain uudistaminen.

Syksyllä 2003 arviomuistiosta järjestettiin laaja lausuntokierros (50 lausuntopyyntöä, 43 lausuntoa). Kaikkien lausunnonantajien mielestä arviomuistiossa on kuvattu vähintään hyväksyttävällä tavalla nykytilaa sekä muutostarpeita. Kaikkein kiireellisimpänä pidettiin osakkaan muutostöitä, kunnossapitovastuun jakautumista ja vahingonkorvausvastuuta koskevan sääntelyn selventämistä. Tämän ja muistiossa tarkastellun muun sääntelyn selventämisen uskottiin helpottavan asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa sekä kannustavan yhtiöitä rakennuksen ja huoneistojen parempaan hoitamiseen sekä laadukkaampiin muutostöihin ja uudistuksiin. Sääntelyn selventämisen arvioitiin parantavan osakkaan ja yhtiön vastuun ennakoitavuutta ja vähentävän riitoja.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti AOYL:n kirjoittamista uudelleen tai ainakin OYL-viittausten vähentämistä sääntelyn selventämiseksi ja helppolukuisuuden parantamiseksi, tarpeesta eriyttää sääntelyä joiltakin osin OYL:sta. Yksikään lausunnonantaja ei suhtautunut kokonaisuudistukseen kielteisesti.

Asunto-osakeyhtiölakityöryhmä ja seurantaryhmä. Oikeusministeriö asetti 18.5.2004 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain uudistamiseksi (asunto-osakeyhtiölakityöryhmä). Lisäksi ministeriö asetti seurantaryhmän, joka seuraa ja arvioi työryhmän työtä. Työryhmän toimikausi päättyi 30.11.2005.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen (oikeusministeriö) ja jäseniksi erityisasiantuntija Pekka Pulkkinen (oikeusministeriö), johtava lakimies Helena Kinnunen (Suomen Kiinteistöliitto), asiamies, asianajaja Timo A. Järvinen (Suomen Isännöintiliitto ry), asianajaja Minna Saarelainen (Suomen Asianajajaliitto ry), johtava lakimies Tuula Sario (Suomen Kuluttajaliitto ry) ja lakimies Tapio Nevala (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry). Työryhmän sivutoimisena sihteerinä toimii varatuomari, AIT-isännöitsijä Essi Rikalainen (Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy, sittemmin Asianajotoimisto Palsala Erkko Järvinen). Työryhmä on kokoonnut säännöllisesti syksyn ja talven aikana.

Seurantaryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöjohtaja Tiina Astola (oikeusministeriö) ja jäseniksi hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén (ympäristöministeriö), päälakimies Jaana-Maarit Huuhka (Valtion asuntorahasto ARA), apulaisjohtaja Sakari Kauppinen (Patentti- ja rekisterihallitus), henkikirjoittaja Heidi Rantatulkkila (Espoon maistraatti), osastopäällikkö Leena Linnainmaa (Keskuskauppakamari), rakennuslakimies Anna-Liisa Varala (Rakennustarkastusyhdistys RTY ry), asiamies Kirsi Palviainen (Rakennusteollisuus RT ry), lakimies Sakari Wuolijoki (Suomen Pankkiyhdistys ry), vahinkovakuutuspäällikkö Hannu Ijäs (Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto ry), johtaja Rauno Vanhanen (Suomen Yrittäjät), puheenjohtaja Herkku Hernesniemi (Asukasliitto) ja KHT Arto Kuusiola (HTM-tilintarkastajat ry). Seurantaryhmä on pitänyt tammi-kuussa 2005 yhden kokouksen, jossa keskusteltiin työryhmän väliraporttiluonnoksesta.

Työryhmän toimeksianto. Tavoitteena on uudistus, joka edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista siten, että asuminen voidaan järjestää osakkaiden kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla. Toimeksiannossa korostetaan sitä, että AOYL:ssa määritetään selvästi yhteisen pää-

töksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkaan vastuun rajat. Lisäksi tavoitteena on asunto-osakeyhtiöitä paremmin palveleva laki, joka on helposti ymmärrettävissä erityisesti yhtiöiden osakkaiden ja maallikkojohdon kannalta ja jonka sisällössä ja kirjoitusasussa otetaan huomioon vireillä oleva osakeyhtiölain kokonaisuudistus ja muu yhtiölainsäädännön kehitys.

Toimeksiannon mukaan työryhmän on selvitettävä asunto-osakeyhtiölain uudistustarpeet, jotka liittyvät erityisesti kunnossapitoa, osakkaan muutostöitä sekä osakkaan ja yhtiön vastuuta koskeviin säännöksiin. Näitä on tarpeen selvittää asunto-osakeyhtiön kiinteistön kunnossapidon ja yhtiön päätöksenteon varmistamiseksi, uudistusten ja muutostöiden laadun parantamiseksi sekä osakkaiden asumiskulujen hallitsemiseksi ja osakkaiden itsemääräämisoikeuden turvaamiseksi. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista käsitellä näihin läheisesti liittyviä vastikesääntöjä.

Lisäksi työryhmän on selvitettävä uudistustarve, joka liittyy käytännössä ongelmallisina pidettyihin AOYL:n yksityiskohtaisiin säännöksiin, jotka koskevat esimerkiksi lain soveltamisalaa, asunto-osakeyhtiön tarkoitusta ja toimialaa, osakkaan maksuvelvollisuutta, yhtiön perusparannuksia, yhtiökokousta, yhtiön hallintoa ja riitojen ratkaisemista sekä yhtiön osakkeita ja osakastietojen julkisuutta.

Työryhmän on myös arvioitava, missä määrin on tarpeen vähentää viittauksia OYL:iin sekä hyödyntää valmisteltavana olevan uuden OYL:n sääntely- ja kirjoitustapaa.

Työryhmän on laadittava tarpeelliset lainsäädäntöehdotukset hallituksen esityksen muotoon. Valmistelun pohjana on oikeusministeriössä laadittu arviomuistio ja siitä saatu palaute.

1.3 Pääasiallinen muutostarve

Työryhmän tähänastinen työ voidaan tiivistää seuraavasti:

- Ei ole ilmennyt tarvetta muuttaa voimassa olevan lain periaatteita eikä muutenkaan tehdä muutoksia, jotka vaikuttaisivat olennaisesti yhtiön tai osakkaiden oikeuksiin tai velvollisuuksiin.
- Tarvittavat muutokset ovat lähinnä menettelytapojen selvennyksiä tai johtuvat esimerkiksi osakkeenomistajien teettämien muutostöiden yleistymisestä ja rakennustekniikan kehittymisestä.

1.4 Pääasialliset muutosehdotukset

1.4.1 Osakkaan muutostyöt

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Säilytetään muutostyöoikeus nykyisen laajuisena. Selvennetään sääntelyä muutostyötä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sekä työn toteuttamisesta ja valvonnasta sen varmistamiseksi, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Säilytetään muutostöiden jako yhtäältä ilmoitusta ja toisaalta yhtiön tai toisen osakkaan myötävaikutusta edellyttäviin toimenpiteisiin.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus. Selvennetään ja osittain laajennetaan ilmoitusvelvollisuutta siten, että muutostyötä suunnittelevan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti

nykyisin ilmoituksen tai suostumuksen varaisista muutoksista yhtiölle ennen työn aloittamista. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös muutostyötä, joka voi vaikuttaa rakennuksen tai osakashallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana.

Ilmoituksen sisältö. Muutostyötä koskevassa ilmoituksessa tulisi olla muutostyöstä ja sen toteutuksesta ja valvonnasta sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista muutostyössä sekä muutostyöstä ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

Vastuu selvityskuluista. Selvennetään muutostyön tekijän vastuuta muutostyötä ja sen vaikutusten arviointia varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Muutostyön tekijä vastaisi yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle tarpeellisten selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista.

Muutostyön aloitusajankohta. Muutostyön saisi aloittaa aikaisintaan kohtuullisen ajan kuluttua ilmoituksesta, jollei yhtiö tai toinen osakas hyväksy työn aloittamista aikaisemmin. Jos ilmoitus on puutteellinen, aloitusajankohta lasketaan ilmoituksen täydentämisestä. Tällöin yhtiöllä ja muilla osakkailla olisi riittävä harkinta- ja järjestelyaika. Hyväksymisilmoituksen viivästyessäkin muutostyöt aloittava osakas kantaisi riskin siitä, että yhtiö tai toinen osakas kieltää työt. Toisaalta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle voi syntyä viivästymisen vuoksi velvollisuus korvata muutostyötä suunnittelevalle viivästyksestä aiheutuva vahinko.

Muutostyön kieltäminen ja ehdot. Ilmoituksen saatuaan yhtiö tai toinen osakas voisi kieltää muutoksen tai sallia sen tietyin ehdoin pääosin voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla. Kieltoperusteet yhdenmukaistetaan suhteessa perusteisiin, joilla tuomioistuin voi voimassa olevan AOYL 77.3 §:n mukaan sallia muutostyön.

Muutostyön kieltämisestä tai lisäehtojen asettamisesta tulisi ilmoittaa viipymättä muutostyötä valmistelevalle osakkaalle. Tarvittaessa yhtiö tai toinen osakas voisi ilmoittaa muutostyötä suunnittelevalle osakkaalle viipymättä tai lyhyen määräajan kuluessa siitä, kun yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen muutostyöstä, että yhtiön tai toisen osakkaan kannan muodostamiseksi tarvitaan lisäselvitystä tai että yhtiö ei voi muusta perustellusta syystä muodostaa kantaansa muutostyöhön tuon ajan kuluessa (hallituksen kokousaikataulu, yhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jne.).

Yhtiön tai toisen osakkaan kannanmuodostuksen kannalta epäolennaisten selvitysten vaatimisen tai muun aiheettoman viivyttelyn perusteella yhtiön johtoon kuuluville tai toiselle osakkaalle voisi syntyä vastuu muutostyötä suunnittelevalle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Muutostyön valvonta. Muutostyön valvontaa selvennetään siten, että AOYL:n nimenomaisen säännöksen perusteella yhtiöllä on suhteessa muutostyön tekevään osakkaaseen valvontaoikeus, jonka käyttäminen tai käyttämättä jättäminen voi vaikuttaa yleisten periaatteiden mukaisesti muutostyön tekijän vastuuseen suhteessa yhtiöön. Suhteessa yhtiön toisiin osakkaisiin hallitus ja isännöitsijä ovat AOYL:n yleisten säännösten perusteella velvollisia huolehtimaan riittävästä valvonnasta. Velvollisuuden laiminlyönnin vuoksi johtoon kuuluvalla voisi syntyä henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Valvontaa koskevia säännöksiä selvennetään siten, että yhtiöllä on oikeus käyttää ulkopuolista asiantuntijaa valvojana silloin kun se on tarpeen. Lisäksi selvennetään muutostyön tekijän vastuuta valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kuluista (mm. isännöitsijän, hallituksen jäsenen tai ulkopuolisen valvojan perimä korvaus). Perusteluissa selvennetään valvonnan yhteensovittamista siten, että yhtiöllä pitää olla mahdollisuus valvoa työn edistymistä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Suostumuksen peruuttaminen ja lisäehdot työn aikana. Jos suostumuksen antamisen jälkeen ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkaan päätökseen asiassa, suostumus voitaisiin peruuttaa tai sille voitaisiin asettaa lisäehtoja. Laajasta muutostyöoikeudesta yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvan haitan rajoittamiseksi on tarkoituksenmukaista, että muutostyön suorittava osakas vastaa lähtökohtaisesti siitä, että yhtiön ja toisten osakkaiden käytettävissä on riittävät tiedot aiotusta työstä ennen sen aloittamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiöllä ja muilla osakkailta on yleensä oikeus vedota suostumuksen jälkeen ilmenneeseen olosuhteiden muutokseen tai muutostyön kannalta olennaisiin uusiin tietoihin.

Osakkaan muutostyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Osakashallinnassa olevan tilan käyttämisestä koskevien vaatimusten muuttumisen suhteen lähtökohtana voidaan pitää sitä, että esimerkiksi liikehuoneistossa on yleensä voitava harjoittaa huoneiston käyttötarkoituksen ja varustuksen mukaista toimintaa viranomaisvaatimusten muuttumisen jälkeenkin, jos tilaan tehtävä muutos on tarpeen uusien vaatimusten vuoksi eikä siitä aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa muille osakkaille tai yhtiölle (esim. ravintolahuoneiston ilmastoinnin tehostaminen viranomaisvaatimusten täyttämiseksi). Tätä periaatetta tulisi soveltaa myös osakkaan hallinnassa olevan tilan ulkopuolelle ulottuvaan muutokseen kuitenkin niin, että siihen vaadittaisiin aina yhtiön suostumus, jonka epäämisen edellytyksistä säädettäisiin AOYL:ssa.

Osakkaan pitäisi lähtökohtaisesti vastata esimerkiksi huoneistossa harjoitettavaan liiketoimintaan liittyvien vaatimusten vuoksi tarpeellisten erityislaitteiden ja -palveluiden kustannuksista. Tällaisia kustannuksia voi aiheutua esimerkiksi tehokkaamman ilmastoinnin asentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta sekä liiketoimintaan liittyvien pakkausten kierrätys- ja muista jätehuoltovaatimuksista.

Vastuu muutostyöstä aiheutuvasta vahingosta. Selvennetään AOYL:n ja yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti muutostyöhön perustuvaa muutostyön tekijän vastuuta yhtiölle tai toisille osakkaille aiheutuvasta vahingosta, yhtiön valvonnan ja muutostöiden hyväksymisen vaikutusta tekijän vastuuseen, osakkaan vastuuta käyttämästään urakoitsijasta, yhtiön vastuuta muille osakkaille tai uudelle omistajalle aiheutuvasta vahingosta, osakkaalta vaadittavaa huolellisuutta esimerkiksi märkätilojen muutostyöstä, uuden osakkaan selonottovelvollisuutta ja vastuuta.

Muutostyötietojen säilyttäminen ja antaminen yhtiön toimesta. Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset sille toimitetut muutostyöilmoitukset, joissa tarkoitettut muutokset saattavat vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen osakkaan ja yhtiön kesken (esim. putkityöt, huoneistosauna ja väliseinän siirtäminen tai rakentaminen).

Yhtiölle ilmoitetuista muutostöistä pitäisi mainita isännöitsijäntodistuksessa (muutostyön kohde ja ilmoituksen päivämäärä). Yhtiö ei vastaisi sille ilmoitettujen tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta.

1.4.2 Yhtiön perusparannukset, lisärakentaminen ja muut uudistukset

Perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitus. Työryhmä ehdottaa vastikerahoitumahdollisuuden laajentamista siten, että vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki asianmukaisesti päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset ja aluehankinnat.

Enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on ajankohdan tavanomaisen tason tai toimialan mukainen tai josta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin varautua tuleviin uudistuksiin ja niiden taan.

Voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin 3 kohtaa vastaavalla tavalla pääsääntö olisi, että enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää sellaisesta vastikerahoitteisesta perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (jäljempänä uudistus) aiheutuvat menot, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Lisäksi enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toimialan mukainen. Tällainen uudistus voisi olla esim. senioritalon yhtiöjärjestyksessä riittävällä tavalla yksityisä asumispalvelu.

Enemmistöllä voitaisiin päättää myös sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voisi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus hissin rakentamista varten. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voitaisiin tarvittaessa varautua myös kunkin ajankohdan ylittävien kaikkein edistyneimpien uudistusten toteuttamiseen enemmistöpäätöksellä.

Perusparannusten kunnossapito. Lakiin ei ehdoteta kirjattavaksi erillistä säännöstä perusparannusten kunnossapidosta, joten kunnossapitovastuun jakautuminen määräytyisi voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla asunto-osakeyhtiölain yleissäännösten ja mahdollisten yhtiöjärjestyksien perusteella. .

Yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuuden sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Säännöksen sanamuotoa tarkistetaan sen selventämiseksi, että yhdenvertaisuuden arviointi perustuu yhtiön toimenpiteestä huoneistoille ja niiden hallintaan oikeuttaville osakkeille koituvaan objektiivisesti arvioitavissa olevaan hyötyyn eikä osakkaiden subjektiivisiin arvostuksiin. Säännöksen sanamuodon selvennyksellä ei ole tarkoitus muuttaa oikeustilaa.

Hissin jälkiasennuskulujen jyvitys yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Ei ehdoteta hissin jälkiasennuksen tai muiden vastaavien uudistusten osalta erityissäännöstä kulujen jyvityksestä.

Ei liene mahdollista laatia hissien jälkiasennusta edistävää säännöstä, jolla joko sivuutettaisiin yhdenvertaisuusperiaate tai vastikeperuste eli säädettäisiin hissien rakennuskulujen perimisestä aina vastikeperusteisena tai aina tietyllä tavalla jyvitettyinä. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajan olisi vaikea ennakoida usein määrältään merkittävää maksuvelvollisuutensa muutosta kummassakin tapauksessa. Tällainen säännös voisi myös hämärtää yhtiöjärjestyksen vastikemääräyksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä asunto-osakeyhtiössä.

Toisaalta jyvitys-, kunnossapitovastuu- ym. käytännön saattaminen julkisuuteen voisi helpottaa esimerkiksi hissijälkiasennuksesta sopimista yhtiöissä, joissa vastikeperusteen käyttämistä pidetään ongelmallisena yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta. Myös jyvitysmallien tulisi perustua siihen, mikä vaikutus perusparannuksella on kunkin huoneiston osakkeiden arvoon. Yhtiön päätöksenteon lisäksi jyvitysmalleja voitaisiin hyödyntää esimerkiksi valtion ja kuntien tukien jakautumisessa ja kohdistamisessa eri huoneistojen vastikeosuuksiin.

Käytännössä jyvityksestä on joissakin tapauksissa sovittu yhtiön osakkeenomistajien kesken esimerkiksi siten, että jyvityksperusteena on ollut kunkin kerroksen huoneistojen osalta porrasaskelmien lukumäärä. Jos osakkaiden käytössä olevia tiloja (esim. säilytystilat tai sauna) on ollut ullakolla tai katutason alapuolella, jyvitykseen on voitu liittää kaavamaisemmin määritetty ”perusmaksu”, joka on peritty myös niiltä osakkailta, joiden huoneistojen sisäänkäynti on katutasolla.

Yhteisten tilojen käyttäminen uudistukseen, jonka vain osa osakkaista rahoittaa. Lakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä mahdollisuudesta päättää tietyillä edellytyksillä yhtiön hallinnassa olevien tilojen luovuttamisesta vain osaa osakkaista hyödyttävään uudistukseen, kuten vain yhteen rappuun asennettavaan hissiin.

Samassa lainkohdassa säädettäisiin siitä, että hankkeeseen osallistuvat osakkaat vastaavat tällaisen uudistuksen toteutus- ja ylläpitokuluista. Ylläpitokulut jaettaisiin toteutuskulujen jakoperusteen mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Ei liene mahdollista säätää erityissäännöstä osakkaan velvollisuudesta luovuttaa huoneistotilojaan hissien jälkiasennuksen tai muun perusparannuksen helpottamiseksi.

Osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtävät uudistukset. Yhtiön oikeutta ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vain sellaisista vastikerahoitteisista uudistuksista osakkaan vastuualueella, jotka liittyvät yhtiön vastuulla olevaan kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen.

Käytännössä osakkeenomistajan hallinnassa olevissa tiloissa tehtävien perusparannusten ja muiden uudistusten ongelmat ovat pitkälti samat kuin muidenkin uudistusten osalta. Ongelmia syntyy yleensä lähinnä siitä, onko osakas oikeutettu *hyvitykseen* silloin, kun yhtiö tekee huoneistoihin osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvan sellaisen korjauksen tai parannuksen, jota osakas ei halua tai jonka hän on itse jo aiemmin tehnyt sekä millä perusteilla ja kuinka paljon hyvitystä tulisi suorittaa. Koska osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtäviin perusparannuksiin soveltuvat pitkälti samat periaatteet ja säännökset kuin muihinkin perusparannuksiin sekä yhtiön teettämiin kunnossapitotoimiin osakashallinnassa olevissa tiloissa, erillistä säännöstä ei niiden osalta liene perusteltua luoda.

Osakkaan hyvitysoikeuteen liittyviä seikkoja (hyvitysoikeuden perusteet, aikarajojen määrittely hyvitysoikeudelle, hyvityksen määrä, voidaanko hyvitys toteuttaa osittaisena vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vapautumisena, mahdollinen hyvityksen takaisin perintä jne.) ei voida tyydyttävällä tavalla ratkaista yksityiskohtaisella sääntelyllä yhtiöiden ja tilanteiden erilaisuuden vuoksi. Toisaalta lain perusteluissa on tarpeen tuoda esiin niitä seikkoja, jotka yleensä on otettava huomioon arvioitaessa sitä, onko hyvityksen suhteen yhtiössä omaksuttava kanta yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Tällaisen ohjauksen perusteella ensivaiheessa kiinteistöala voisi antaa yksityiskohtaisempia suosituksia siitä, milloin ja miten hyvityksiä tulisi tai voidaan käyttää. Viime kädessä yhtiön päätöksen lainmukaisuuden ratkaiseminen kuuluu tietenkin tuomioistuimille.

1.4.3 Kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuu ennallaan, selvennetään sääntelyä. Kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ei ole tarpeen muuttaa, mutta yksittäisiä säännöksiä on tarpeen selventää. Kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun välistä eroa selvennetään kunnossapitovastuuta koskevaan lainkohtaan (nyk. AOYL 78§) otettavalla viittaussäännöksellä ja perusteluilla.

Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilytetään. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Myös kunnossapitovastuun jakautumisen perusteena oleva rajanveto osakashallinnassa olevien tilojen ja yhtiön hallinnassa olevien tilojen välillä säilytetään, samoin kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskeva säännös.

Osakkaan vastuualue voidaan tiivistää siten, että kukin osakas vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista.

Yhtiön vastuu rakenteiden kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapitovastuuta rakenteista täsmennetään laissa siten, että se käsittää rakenteiden kunnossapidon, viallisista rakenteista aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisen sekä ehjien rakenteiden vahingoittumisen yhteydessä aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisen.

Samantasoisuusvaatimus ja peruspalvelujärjestelmien kunnossapito. Johtoja, kanavia ja hanoja koskevaa yhtiön kunnossapitovastuuta laajennetaan siten, että yhtiö on vastuussa tiettyjen asennuttamiensa peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta. ”Samantasoisuus”-termistä lakitekstissä (nykyinen AOYL 78.2 §) luovutaan. Osakkaan tekemät muutokset eivät lähtökohtaisesti aiheuta muutoksia kunnossapitovastuuseen, jos kunnossapitokustannukset eivät muutu.

Yhtiöjärjestysmallit. Kunnossapitovastuuta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten käyttämistä edistetään parantamalla yhtiöjärjestysmallien saatavuutta.

Yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville rakenteille aiheutuvat vauriot. Lakiin ei tältä osin oteta uutta, nimenomaista säännöstä. Tulkintaepäselvyyksien poistamiseksi perusteluissa kuitenkin mainitaan kunnossapitovastuun rajoittumisesta yhtiössä sovittuun tasoon: siihen tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkaalle luovu-

tettaessa ollut, tai yhtiön myöhemmin peruskorjausten tai –parannusten yhteydessä omaksumaan tasoon. Vastaavasti vahingonkorvausvastuuta koskevan lainkohdan perusteluissa tulisi mainita velvollisuudesta korvata myös mahdollisille osakkaan teettämille asennuksille aiheutuvat vahingot.

Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito yhtiön kustannuksella. Yhtiön oikeutta rajoitetaan nykyisen hyvän yhtiökäytännön mukaisesti siten, että yhtiökokous voi päättää osakkaalle lähtökohtaisesti kuuluvan kunnossapidon toteuttamisesta kaikilta osakailta perittävällä vastikkeella vain, jos se liittyy yhtiön kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen.

Hallituksen toimivalta. Hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaa koskevassa, nykyistä AOYL 54 §:ää vastaavassa lainkohdassa säädetään hallituksen velvollisuudesta huolehtia (yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä) kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta.

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus. Osakkeenomistajan ja huoneiston käyttäjän oikeuksien turvaamiseksi säädetään yhtiön (hallituksen) velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus ei koske kiireellisiä korjauksia, joita ei voida lykätä aiheuttamatta haittaa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus. Yhtiön oikeuksien turvaamiseksi säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla.

Kunnossapitovastuun muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen. Lain sisältöä ei muuteta. Selvyyden vuoksi yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan lainkohtaan (nyk. AOYL 41 § 4 kohta) lisätään kuitenkin viittaus kunnossapitovastuuta koskevaan pykälään (nyk. AOYL 78.1 §) siten, että kunnossapitovastuun muuttaminen ei edelleenkään edellytä osakkeenomistajien suostumuksia, vaan muutoksesta voidaan päättää normaalilla, 2/3 määränemmistöllä. Perusteluilla selvennetään sitä, milloin muutos on yleensä yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen tai sen vastainen.

Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyömiseen reagoiminen. Lakiin otetaan säännös yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla olisi vastaava oikeus yhtiön laiminlyödessä kunnossapidon. Teettämisoikeus koskee ainoastaan osakashallinnassa olevan tilan sisäpuolisia korjauksia. Lisäksi edellytetään, että laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys.

2 Osakkaan muutostyöt

2.1 Nykytila

2.1.1 Muutostyöoikeuden laajuus sekä muutosten toteuttaminen ja valvonta

Voimassa olevan lain mukaan osakkaalla on oikeus tehdä muutoksia hallinnassaan olevissa tiloissa. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle, muutokseen on saatava yhtiön tai toisen osakkaan suostumus. Lisäksi tietyistä muutostöistä on ilmoitettava etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, joilla on oikeus valvoa muutostyötä. Jos muutokseen tarvitaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa osakkaan kustannuksella (AOYL 77 §). Käytännössä muutostöiden määrä kasvaa jatkuvasti asunto-osakeyhtiön rakennusten ikääntymisen, osakkaiden asumistarpeiden muuttumisen ja osakkaiden vaihtumisen myötä.

Lausunnot arviomuistiosta

Osassa arviomuistiosta saaduista lausunnoista ehdotettiin muutostyöoikeuden jonkinasteista rajoittamista ja yhtiön valvontaoikeuden ja –velvollisuuden tehostamista. Rajoitukset voisivat koskea esim. muutoksia, joihin vaaditaan rakennuslupa sen vuoksi, että toimenpiteellä voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveysoloihin. Tällainen muutos voisi olla esimerkiksi huoneistosaunan rakentaminen tilaan, joka ei aiemmin ole ollut märkätila, taikka uusien märkätilojen rakentaminen tai märkätilojen olennainen muuttaminen (wc-tilaan lisätään suihku).

On myös ehdotettu, että yhtiö olisi selkeästi ensisijainen toimija sellaisissa muutostöissä, joihin vaaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupa sen vuoksi, että toimenpiteellä on ilmeisesti vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Lisäksi ehdotettiin muutostyöoikeuden rajaamista tarkemmin osakashallinnassa oleviin sisätiloihin esimerkiksi siten, että parvekkeen ja piha-alueiden suhteen muutosoikeutta ei olisi tai se olisi suppeampi kuin sisätilojen osalta.

Toisaalta on toivottu, että osakkaalla olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet tehdä tiettyjä muutoksia myös osittain osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolella (esim. liikehuoneiston sähkölinjan tai ilmastoinnin parantaminen, erilaisiin tietoliikenneyhteyksiin tarvittavien johtojen ja laitteiden sijoittaminen yhteisiin tiloihin). Tällaisia tarpeita liittyy lähinnä liikehuoneistoihin silloin, kun huoneiston ulkopuolelle ulottuva muutos olisivat tarpeen liiketoimintaa koskevien vaatimusten tai toiminnan muuttumisen vuoksi.

2.1.2 Vastuu muutosten kunnossapidosta

Voimassa olevan lain mukaan yhtiö vastaa myös osakkaan muuttamien rakenteiden, putkien, kanavien ja hanojen kunnossapidosta, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Putkien, kanavien ja hanojen osalta yhtiön vastuun edellytyksenä on kuitenkin, että ne on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin (AOYL 78 §). Siltä osin

kuin yhtiö vastaa osakkaan muutostyön kunnossapidosta, muutostyö voi vaikuttaa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun vuoksi myös muilta osakkailta perittävien vastikkeiden määrään.

Samantasoisuusvaatimusta on tulkittu käytännössä siten, että osakkaan asentamat putket ja laitteet ovat hankintahinnalla ja ylläpitokuluilla mitattuna samanarvoisia kuin vastaavat laitteet muissa huoneistoissa. Laadultaan osakkaan asentamat putket ja laitteet voivat siten olla jossain määrin erilaisia kuin yhtiön asennuttamat. Toisaalta on esitetty, että jos osakas laitattaa erikoislaatuista tai olennaisesti uudenlaisia putkia esim. rakennuttamaansa suihkuhuoneeseen, hänen kuuluu omalla kustannuksellaan suorittaa niiden korjaaminen (esim. Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio, 2003, s. 719). Vastaavasti on esitetty, että yhtiö ei vastaisi osakkaan jälkiasentamasta uudenlaisesta rakenteesta, kuten vaatehuoneeseen rakennetun saunan kosteuseristyksestä (Arjasmaa – Kuhanen, 2001, s. 438).

Käytännössä osakkaan kunnossapitovastuun laajentaminen yhtiöjärjestysmääräyksellä on yleistynyt märkätiloja koskevien suurempien muutosten yhteydessä. Toisaalta yhdenkin huoneiston märkätilojen puutteellisesta kunnossapidosta voi aiheutua määrältään suuri pääosin muihin huoneistoihin kohdistuva vahinko.

Lausunnot arviomuistiosta

Joissakin lausunnoissa kiinnitettiin huomiota samantasoisuusvaatimuksen epäselvyyteen silloin, kun osakkaat ovat tehneet muutoksia huoneistoissaan.

2.1.3 Muutostöitä koskevien tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen

AOYL:ssa ei nimenomaisesti säädetä yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja antaa osakkaiden muutostöitä koskevia tietoja. Silloin, kun tietojen säilyminen on yhtiön edun mukaista, hallitus ja isännöitsijä voivat olla velvollisia säilyttämään tiedot yhtiön johdon yleisiä tehtäviä, hallituksen päätöksiä ja yhtiön kirjeenvaihtoa koskevien AOYL:n yleisten säännösten ja muun vakiintuneen käytännön perusteella.

AOYL:ssa ja AOYA:ssa ei säädetä hallituksen ja isännöitsijän oikeudesta tai velvollisuudesta antaa tällaisia huoneistokohtaisia tietoja, joten on epäselvää, millä edellytyksillä nämä voivat antaa tai heiltä voidaan vaatia tällaisia yhtiön hallussa olevia tietoja.

Vuoden 1999 jälkeen käyttöönotettujen rakennusten osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään omistajan velvollisuudesta pitää huoltokirjaa rakennuksesta (MRL 153.2 §). Käytännössä vaatimusta noudatetaan vaihtelevasti yhtiöissä eikä yhtenäistä käytäntöä ole tiettävästi muodostunut osakkaiden muutostöitä koskevien tietojen osalta.

Lausunnot

Lausunnonantajat ehdottivat säädettäväksi yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja antaa tietoja osakkaiden tekemistä muutoksista.

2.1.4 Vastuu muutoksesta aiheutuvasta vahingosta

AOYL:ssa viitataan vahingonkorvausvastuun osalta osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiin, jotka eivät yleensä sovellu osakkaan muutostöihin liittyvän vahingon korvaamiseen. Käytännössä huomattava osa vanhojen talojen home- ja muista rakenteiden kastumiseen liittyvistä vahingoista on seurausta puutteellisesti toteutetuista putkien, viemäreiden, kylpyhuone-, keittiö- ja saunatilojen rakentamistoimenpiteistä. Vastuu muutoksista aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta perustuu yleensä vahingonkorvauslakiin (VahL) ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Lopullinen vastuu jakautuu AOYL:ssa säädetyn kunnossapitovastuun mukaisesti vain, jos vahinkoa ei ole aiheutettu tahallaan tai tuottamuksella.

Lausunnot

Osa lausunnonantajista piti epäkohtana sitä, että AOYL:ssa ei ole nimenomaisia säännöksiä muutostöistä yhtiölle, toisille osakkailla tai näiden vuokralaisille aiheutuvan vahingon korvaamisesta. Oikeuskäytännön perusteella epäselvänä pidettiin myös muutostyön teettävän osakkaan vastuuta hänen käyttämistään rakennuspalveluiden tarjoajista.

2.2 Arvio nykytilasta

2.2.1 Muutostyöoikeuden laajuus sekä muutosten toteuttaminen ja valvonta

Voimassa olevan lain esitöissä on käsitelty laajasti muutostöitä niihin vaadittavan AOYL:n 77 §:ssä säädetyn yhtiön tai osakkaan suostumuksen, osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen, yhtiön rakennuksen ja kiinteistön hallinto-oikeuden jakautumisen ja yhtiön omistusoikeuden kannalta. Esitöissä käsitellään myös yhtiön elinten toimivallan rajoja eli sitä, minkälaisiin muutoksiin yhtiö voi suostua aiheuttamatta vaaraa rakennukselle (HE 216/1990, s. 56 ja 57). Muutostyöoikeus ja vastuu muutostyöstä aiheutuvasta vahingosta ovat tarkentuneet oikeuskäytännössä ja niitä on käsitelty laajasti oikeuskirjallisuudessa (esim. Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio, 2003, s. 669-683).

AOYL:n ja sen esitöiden perusteella on selvää, että muutostyön kieltämiseen oikeuttava vahinko tai muu haitta voi perustua myös sellaiseen muutostyöhön, joka ei kohdistu välittömästi yhtiön rakennukseen tai toisen osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin. Lain esitöiden mukaan haitta tai vahinko voi ilmetä muun muassa osakkaan hallinnassa olevalla piha-alueella olevien puiden kaatamisena tai korkeiden puiden kasvattamisena tai pelkästään aistein havaittavana muutoksena (esim. huoneiston kosteus, lämpötila ja valaistus, kuuluvuus). Tällainen haitta voi aiheutua esimerkiksi lisärakentamisesta, jossa toiseen huoneistoon tuleva valo vähenee. Haitasta on kysymys myös, jos muutos tuottaa naapuruussuhdelaisissa (26/1920) tarkoitettua rasitusta. Rakennuksen ulkonäköä muuttavaan toimenpiteeseen vaaditaan yleensä yhtiön suostumus, koska tällaiset toimet kuuluvat tavallisesti yhtiön yksinomaan päätettäviin asioihin (HE 216/1990, s. 56 ja 57).

AOYL:n säätämisen jälkeen rakentamiseen vaadittavia lupia ja rakennustöiden laatua ja valvontaa koskevia vaatimuksia on uudistettu maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, MRL). Myös muu muutostöissä huomioon otettava asumisoloihin vaikuttava sääntely, kuten terveydensuojelu- ja ympäristölainsäädäntö on muuttunut.

MRL:ssa säännellään muun muassa rakennus-, korjaus- ja uudistustöiden edellytyksiä. Uuden rakennuksen rakentamiseen ja sitä vastaavaan korjaus-, perusparannus- ja lisärakentamiseen vaaditaan rakennuslupa. Lupa vaaditaan lisäksi silloin, kun työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan olennaisesti (MRL 125 §). Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että rakentaminen täyttää rakennuksen turvallisuuden, terveyden, taloudellisuuden perusvaatimusten lisäksi esteettiset vähimmäisvaatimukset (MRL 117 § ja 135-137 §).

Lupamenettelyssä on otettava huomioon rakentamishankkeen vaikutus aiemmin rakennettujen huoneistojen osalta tilojen käytön turvallisuuteen, terveellisuuteen ja jos-sain määrin myös kauneusarvoihin. Esimerkiksi talousjätteiden keräystilan sijoittamis-ta koskevassa lupa-asiassa on kiinnitetty huomiota myös huoneistojen käyttöön vai-kuttavaan hajuhaittaan. Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia ei erikseen kuulla lu-pamenettelyssä, mutta he voivat toimittaa lupaviranomaiselle lisätietoja, jotka otetaan huomioon päätösharkinnassa MRL:ssa ja hallintomenettelylaissa säädetyllä tavalla. Vanhan rakennuslain aikaisen oikeuskäytännön mukaan osakkaalla ei ole ollut oikeut-ta moittia yhtiön hakemukseen perustuvaa lupapäätöstä. Uudessa MRL:ssa valitusoi-keutta on jonkin verran laajennettu ja luvan myöntämisperusteita on selvennetty ja tiukennettu, mutta osakkeenomistajan moiteoikeus on edelleen epäselvä. Osakas voi lisärakentamisen jälkeenkin ilmoittaa rakentamisesta aiheutuvasta haitasta rakennus-valvonta- ja terveysterviranomaisille olosuhteen korjaamiseksi esimerkiksi silloin, kun toteutettu lisärakentaminen poikkeaa luvan perusteena olleista tiedoista tai rakentami-sen turvallisuus-, terveys- tai muut laissa edellytetyt vaikutukset poikkeavat siitä, mitä lupaa myönnettäessä oletettiin.

Maankäyttöä, rakentamista ja terveydensuojelua koskeva lainsäädäntö ja valvonta on kehittynyt siten, että ne kattavat myös asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevien huo-neistojen asuinolosuhteet ja muun käytön. MRL:n tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että laissa luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää ke-hitystä. Lisäksi tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden val-misteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa (1 §). MRL:n mukaan esimer-kiksi rakennuksen kerrosalan lisäämiseen vaaditaan rakennuslupa. Myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen vaaditaan rakennuslupa, jos käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Kummassakin tapauksessa lupavaa-timuksen tarkoituksena on varmistaa, että rakentamisessa noudatetaan vahvistettua kaavoitusta. MRL:ssa rakentamislupaa edellyttävien toimenpiteiden alaa on laajennet-tu verrattuna vanhaan rakennuslakiin. MRL:n mukaan rakennuslupa vaaditaankin ra-kentamis- tai muutostyöhön, joka ilmeisesti voi vaikuttaa rakennuksen käyttäjien tur-vallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (MRL 125 §:n 3 momentti). Toisen osakkeen-omistajan moiteoikeuden selventämisestä on tarvittaessa säädettävä MRL:ssa; tällai-sen sääntelyn tarvetta vähentää kuitenkin olennaisesti AOYL:ssa säädetty toisen osak-kaan oikeus kieltää tai asettaa ehtoja muutostyölle, josta aiheutuu hänelle vahinkoa tai muuta haittaa.

Joissakin lausunnoissa ehdotettu osakkaan muutostyöoikeuden kaavamainen rajoitta-minen tai muutosten toteuttamisen siirtäminen taloyhtiölle voisi olla hyvinkin ongel-

mallista niin osakkaan (asumistason säilyttäminen, parantaminen) kuin yhtiönkin (mahdollinen toimintavelvollisuus, vastuun siirtyminen) kannalta. Ongelmia aiheutuisi esimerkiksi niissä yhtiöissä, joissa kaikissa huoneistoissa ei ole ajankohdan tavanomaista asumistasoa vastaavia wc-, pesu- tai keittiötiloja.

Työryhmän mielestä ei ole tarvetta rajoittaa osakkeenomistajan muutostyöoikeuden laajuutta eikä muuttaa yhtiön ja osakkaiden oikeussuojakeinoja koskevia yleisiä periaatteita. Yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta katsottuna MRL ja muu rakentamista ja tilojen käyttöä koskeva lainsäädäntö lupa- ja rakentamisvaatimuksista ja viranomaisvalvonnasta ei korvaa AOYL:ssä säädettyä ilmoitus- ja suostumusmenettelyä.

Työryhmän mielestä muutostöitä koskeva AOYL:n epäselvyydet liittyvä ilmoitus- ja suostumusmenettelyyn, muutostyön toteutukseen ja valvontaan sekä haitalliseksi osoittautuvan muutostyön keskeyttämisen edellytyksiin. Menettelytapojen epäselvyys voi käytännössä johtaa myös siihen, että muutostyöhön liittyviä vastuusuhteitakin pidetään epäselvinä tai ainakin vaikeasti hahmotettavina. Työryhmän mielestä lähtökohdana on oltava edelleen, että osakkaan toteuttamasta muutoksesta ei aiheudu lisäkustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja että osakas vastaa muutoksen toteuttamisesta ajankohdan hyvän rakennustavan mukaisesti siltä osin kuin muutoksesta voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Vaatimus hyvän rakennustavan noudattamisesta ei sen sijaan koske pelkkiä pintamateriaalitöitä tai muita sellaisia huoneiston sisäpuolisia töitä, jotka eivät epäonnistuessaankaan voi aiheuttaa haittaa muille osakkaille tai yhtiölle, vaan osakkeenomistajalla on AOYL:iin perustuvan huoneiston hallintaoikeuden nojalla oikeus päättää vapaasti niiden toteutustavasta ja –tasosta.

Osakkaan muutostöitä yhteisissä tiloissa ei säädetä nimenomaisesti AOYL:ssä. Tällaisia muutoksia on käsitelty lain esitöissä lähinnä yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisen kannalta siten, että periaate estänee muutostyön sallimisen yhdelle osakkaalle, jos sen toteuttaminen rajoittaa tai poistaa kokonaan toisten osakkaiden mahdollisuuden vastaavan muutoksen toteuttamiseen (HE 216/1990, s. 56 ja 57). Nimenomainen sääntely on kuitenkin tarpeen huoneistojen käyttämiseen vaikuttavien lain ja viranomaismääräysten muutosten huomioon ottamiseksi siten, että huoneistojen käyttäminen aiemmin sallitulla tavalla ei tarpeettomasti vaikeudu.

2.2.2 Vastuu muutosten kunnossapidosta

Kunnossapitovastuun sääntelyssä ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota osakashallinnassa olevien tilojen erilaisuuteen, joka voi olla perua yhtiön rakennusten rakentamisvaiheesta tai osakkaan myöhemmin tekemistä muutoksista. Ongelmia aiheuttaa epäselvyys siitä, miten kunnossapitovastuun jakautumisen kannalta olennaista ”samtasoisuus”-vaatimusta ja yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan osakkaan tekemien muutosten kunnossapitoon. AOYL:n lähtökohtana tulisi edelleen olla, että osakkaan muutostyö ei vaikuta yhtiön kunnossapitovastuuseen ja muiden osakkaiden vastikkeen maksuvelvollisuuteen tulevien kunnossapitokorjausten yhteydessä.

Käytännössä ongelmallisena on pidetty vastuun jakautumista esimerkiksi koko talon vesijohtojen uusimisen yhteydessä silloin, kun osassa huoneistoista on useampia vessoja tai kun osakas on talon rakentamisvaiheessa tai muutostyön yhteydessä siirtänyt vesipisteen kauemmaksi ra-

kennuksen päävesijohtolinjasta siten, että muutos lisää vesijohtojen uusimisen kustannuksia.

Tällaisessa tilanteessa lähtökohtana tulisi olla, että osakas vastaa hänen tai hänen edeltäjänsä aloitteesta tehtyjen rakenteiden, johtojen, putkien, kanavien ja hanojen kunnossapidosta aiheutuvista lisäkuluista. Yhtiö vastaisi lähtökohtaisesti sellaisten VAOYL:n 78.2 §:ssä tarkoitettujen rakenteiden, putkien, johtojen, kanavien ja hanojen kunnossapidosta, jotka yhtiö on teettänyt tai, jos kysymys on osakkaan lisä- tai muutostyöstä, jotka vastaavat yhtiön asentamia rakenteita, putkia, johtoja, kanavia ja hanoja.

Yhtiöllä tulee edelleen olla oikeus suorittaa välttämätön osakkaan vastuulla oleva kunnossapitotyö, joka liittyy esimerkiksi vahingon rajoittamiseen tai yhtiön vastuulla olevaan kunnossapitoon (esim. vesijohtojen uusiminen). Osakas vastaisi tältä osin yhtiön suorittaman kunnossapitotoimen kustannuksista.

Ongelmallisena on pidetty myös sitä, miten yhtiö ja osakas voivat sopia muutostyön huomioon ottamisesta myöhemmin yhtiön toimesta tehtävän kunnossapitokorjauksen yhteydessä. Epäselvänä on pidetty esimerkiksi sitä, voiko yhtiön hallitus sopia yhtiötä velvoittavasti muutostyön huomioon ottamisesta myöhemmin. Muutostöitä ja yhdenvertaisuusperiaatetta koskevan AOYL:n sääntelyn (VAOYL 46 ja 77 §) perusteella on kuitenkin niin, että hallitus voi yleensä yhtiötä sitovasti suostua siihen, että osakkaan tekemä putkityö otetaan myöhemmässä koko talon putkiremontissa huomioon siihen määrään, jolla osakkaan tekemä työ vähentää yhtiölle remontista aiheutuvia kustannuksia.

Jos hallitus suostuu osakkaan putkiremontin huomioon ottamiseen edellä mainitussa laajuudessa, hallituksen toimi ei vaikuta asumiskuluihin - eli koko talon putkiremontista myöhemmin aiheutuvaan vastikkeen maksuvelvollisuuteen - sillä tavoin, että asiasta olisi pitänyt päättää yhtiökokouksessa. Toisaalta, jos hallitus sitoutuisi osakkaan remontin huomioon ottamiseen esim. siten, että osakkaan putkiremontti otetaan huomioon uutta vastaavana seuraavan 10-20 vuoden ajan voi hyvinkin olla sitoumus, josta olisi pitänyt päättää yhtiökokouksessa.

Jos yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon, perusparannuksen tai uudistuksen yhteydessä vaurioitetaan osakkaan vastuulla olevia rakenteita, pinnoitteita tai laitteita, yhtiön tulee saattaa lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla olevat seikat siihen tasoon, johon ne aiemmin tehty yhtiön toimesta. Muusta osakkaalle aiheutuvasta vahingosta yhtiö voisi olla vastuussa vain vahingonkorvausvastuun perusteella.

Osakkaan muutostyön vastaavuutta suhteessa yhtiön toimesta käyttöön otettuihin järjestelyihin tulisi arvioida lähinnä hankinta- ja ylläpitokulujen kannalta esimerkiksi siten, että jos osakas on siirtänyt vesipisteen aiempaa kauemmas päävesilinjasta, hän vastaa tästä aiheutuvista lisäkuluista koko rakennuksen vesijohtojen uusimisen yhteydessä. Jos osakas on yhtiön suostumuksella rakentanut huoneistoonsa saunan tai wc:hen suihkun ja yhtiön vesijohto-, viemäröinti- tai ilmastointi kunnostetaan, osakas vastaisi saunasta tai suihkutilasta aiheutuvista lisäkuluista.

2.2.3 Muutostöitä koskevien tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Huoneistossa tehtyjä muutoksia koskeva tiedonanto- ja selonottovelvollisuus on ensisijassa osakkeiden luovuttajalla ja uudella omistajalla ja mainitut velvollisuudet perustuvat ensisijassa sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön ja yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin.

Ajan kulumisen tai huoneiston omistajavaihdosten myötä yhtiö on kuitenkin usein ainoa taho, jonka voidaan olettaa säilyttävän tietoja ainakin sellaisista osakkaan muutostöistä, jotka ovat olennaisia yhtiön rakennuksen kunnon ja kunnossapitovastuun jakautumisen kannalta. Tällaisten tietojen pitäminen osakkaiden saatavana voisi vähentää kunnossapitoon liittyviä erimielisyyksiä ja helpottaa huoneiston myyjän tiedonottovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden toteutumista

Yhtiön velvollisuus tietojen tallentamiseen ja luovuttamiseen voisi perustua ensisijassa osakkaiden ilmoituksiin ja valvontatietoihin. Yhtiöllä ei siten yleensä voisi olla kattavia tietoja muutostöistä tai niiden toteutuksen yksityiskohdista. Muutostöitä koskevat tiedot voisivat olla myös sillä tavoin epätarkkoja tai tulkinnanvaraisia verrattuna nykyisin isännöitsijäntodistuksessa annettaviin tietoihin. Tietojen puutteellisuus ja epätarkkuus olisi sitä todennäköisempää, mitä vanhemmasta rakennuksesta on kysymys.

Periaatteessa muutostietojen tallentamisen pitäisi toteutua jo nyt MRL:n perusteella niissä yhtiöissä, jotka ovat velvollisia pitämään huoltokirjaa. Käytännössä huoltokirjaa pidetään usein kaiken kaikkiaan puutteellisesti.

2.2.4 Vastuu muutoksista aiheutuvista vahingoista

Muutostöitä koskevan vahingonkorvaussääntelyä ja sen muutostarvetta käsitellään _____ luvussa (vahingonkorvausvastuun sääntelytarvetta selvitetään vuoden 2005 aikana) .

2.3 Pääasialliset muutosehdotukset

Muutostyöoikeus ennallaan, selvennetään pelinsääntöjä. Säilytetään muutostyöoikeus nykyisen laajuisena. Selvennetään sääntelyä muutostyötä koskevasta ilmoitus- ja suostumusmenettelystä sekä työn toteuttamisesta ja valvonnasta sen varmistamiseksi, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Säilytetään muutostöiden jako yhtäältä ilmoitusta ja toisaalta yhtiön tai toisen osakkaan myötävaikutusta edellyttäviin toimenpiteisiin.

Ilmoitusvelvollisuuden laajuus. Selvennetään ja osittain laajennetaan ilmoitusvelvollisuutta siten, että muutostyötä suunnittelevan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti nykyisin ilmoituksen tai suostumuksen varaisista muutoksista (AOYL 77.2 §) yhtiölle ennen työn aloittamista. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös muutostyötä, joka voi vaikuttaa rakennuksen tai osakashallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana. Näin yhtiöllä ja/tai toisella osakkaalla olisi riittävä aika harkita muutostyön vaikutuksia (onko perustetta kieltää tai asettaa lisäehtoja) ja muutostyön riittävän valvonnan järjestämistä sekä muutostyön aikana mahdollisesti tarvittavia rakennuksen tai toisen huoneiston käyttöön liittyviä tilapäisiä järjestelyitä.

Voimassa olevasta laista poiketen muutostyöilmoitus toimitettaisiin aina yhtiölle. Yhtiön pitäisi antaa muutostyöilmoituksesta tieto sellaiselle toiselle osakkaalle, jolle muutoksesta voi aiheutua vahinkoa tai muuta haittaa.

Ilmoituksen sisältö. Muutostyötä koskevassa ilmoituksessa tulisi olla muutostyöstä ja sen toteutuksesta ja valvonnasta sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista muutostyössä sekä muutostyöstä ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

Jos työ aloitetaan ilmoitusta tekemättä, yhtiö voisi vaatia työn keskeyttämistä, kunnes asianmukainen ilmoitus on tehty (turvaamistoimenpide tai virka-apu).

Vastuu selvityskuluista. Selvennetään muutostyön tekijän vastuuta muutostyötä ja sen vaikutusten arviointia varten tarvittavien selvitysten kustannuksista. Muutostyön tekijä vastaisi yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle tarpeellisten selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista.

Muutostyön aloitusajankohta. Muutostyön saisi aloittaa aikaisintaan kohtuullisen ajan kuluttua ilmoituksesta, jollei yhtiö tai toinen osakas hyväksy työn aloittamista aikaisemmin. Jos ilmoitus on puutteellinen, aloitusajankohta lasketaan ilmoituksen täydentämisestä. Tällöin yhtiöllä ja muilla osakkailla olisi riittävä harkinta- ja järjestelyaika. Hyväksymisilmoituksen viivästyessäkin muutostyöt aloittava osakas kantaisi riskin siitä, että yhtiö tai toinen osakas kieltää työt. Toisaalta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle voi syntyä viivästymisen vuoksi velvollisuus korvata muutostyötä suunnittelevalle viivästyksestä aiheutuva vahinko.

Muutostyön kieltäminen ja ehdot. Ilmoituksen saatuaan yhtiö tai toinen osakas voisi kieltää muutoksen tai sallia sen tietyin ehdoin pääosin voimassa olevaa oikeutta vastaavalla tavalla. Kieltoperusteet yhdenmukaistetaan suhteessa perusteisiin, joilla tuomioistuimien voi voimassa olevan AOYL 77.3 §:n mukaan sallia muutostyön.

Muutostyön kieltämisen ja lisäehtojen asettamisen perusteita selvennetään voimassa olevan sääntelyn, oikeuskäytännön ja –kirjallisuuden suuntaisesti. Yhtiö tai toinen osakas voisi esimerkiksi asettaa lisäehtoja sen varmistamiseksi, että muutostyö toteutetaan riittävän ammattitaitoisesti. Erityistä sertifiointia voitaisiin yleensä vaatia vain, jos vaatimus perustuu rakennustöitä koskevaan lainsäädäntöön (esim. sähköasennustyöt). Sama koskisi muutoksen sallimista tuomioistuimen päätöksellä.

Kiellon tai ehtojen ilmoittaminen muutostyön tekijälle. Muutostyön kieltämisestä tai lisäehtojen asettamisesta tulisi ilmoittaa viipymättä muutostyötä valmistelevalle osakkaalle. Tarvittaessa yhtiö tai toinen osakas voisi ilmoittaa muutostyötä suunnittelevalle osakkaalle viipymättä tai lyhyen määräajan kuluessa¹ siitä, kun yhtiö on vas-

¹ Työryhmässä on keskusteltu vastausajan määrittelyvaihtoehtojen hyvistä ja huonoista puolista. Kiinteä määräaika saattaisi tarpeettomasti lykätä tavanomaisten ja helposti arvioitavien muutosten toteuttamista ja toisaalta se voisi johtaa siihen, että vaikeasti arvioitavien muutosten osalta päätös saatettaisiin tehdä hätiköidysti. Määräaika voisi myös vaikeuttaa tarpeettomasti muutosten toteuttamista kiireellisen korjaustyön yhteydessä. Muutostyötä suunnittelevalle osakkaan kannalta määräaika voisi olla käytännössä ongelmallinen lähinnä asunnonvaihdoissa, jossa uusi omistaja haluaisi tehdä muutoksia ennen muuttoa uuteen asuntoon.

Jos ilmoituksen vastaamiseen varattua aikaa ei säädetä riittävän yksiselitteisesti ("viipymättä"), muutostyötä tekevän osakkaan on vaikeampi vedota vastauksen viipymiseen. Käytännössä vastauksen saaminen yhtiöltä voi nykyisin kestää useita kuukausia muutostyötä suunnittelevalle riippumattomista syistä.

taanottanut ilmoituksen muutostyöstä, että yhtiön tai toisen osakkaan kannan muodostamiseksi tarvitaan lisäselvitystä tai että yhtiö ei voi muusta perustellusta syystä muodostaa kantaansa muutostyöhön tuon ajan kuluessa (hallituksen kokousaikataulu, yhtiön sisäisen toimivallan jaon vuoksi tarvitaan yhtiökokouksen päätös, jne.).

Yhtiön tai toisen osakkaan kannanmuodostuksen kannalta epäolennaisien selvitysten vaatimisen tai muun aiheettoman viivyttelyn perusteella yhtiön johtoon kuuluville² tai toiselle osakkaalle voisi syntyä vastuu muutostyötä suunnittelevalla osakkaalla aiheutuvasta vahingosta.

Isännöitsijälle annettava valtuutus. Yhtiön päätöksenteon nopeuttamiseksi ja hallintokulujen vähentämiseksi hallitus voisi valtuuttaa isännöitsijän päättämään siitä, onko yhtiön syytä vastustaa muutostyötä tai asettaa sille lisäehtoja. Toimivallanjakoa koskevien AOYL:n säännösten ja yhtiössä noudatetun käytännön perusteella suostumuksen antaminen saattaa yksittäistapauksessa kuulua yhtiökokoukselle, joten tällaisesta poikkeustilanteesta ei ole tarpeen säätää erityissäännöstä yhtiön suostumuksen antamisen osalta.

Muutostyön valvonta. Muutostyön valvontaa selvennetään siten, että AOYL:n nimemäisen säännöksen perusteella yhtiöllä on suhteessa muutostyön tekijään osakkaaseen valvontaoikeus, jonka käyttäminen tai käyttämättä jättäminen voi vaikuttaa yleisten periaatteiden mukaisesti muutostyön tekijän vastuuseen suhteessa yhtiöön. Suhteessa yhtiön toisiin osakkaisiin hallitus ja isännöitsijä ovat AOYL:n yleisten säännösten perusteella velvollisia huolehtimaan riittävästä valvonnasta. Velvollisuuden laiminlyönnin vuoksi johtoon kuuluvalla voisi syntyä henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta.

Valvontaa koskevia säännöksiä selvennetään siten, että yhtiöllä on oikeus käyttää ulkopuolista asiantuntijaa valvojana silloin kun se on tarpeen. Lisäksi selvennetään muutostyön tekijän vastuuta valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kuluista (mm. isännöitsijän, hallituksen jäsenen tai ulkopuolisen valvojan perimä korvaus). Perusteluissa selvennetään valvonnan yhteensovittamista siten, että yhtiöllä pitää olla mahdollisuus valvoa työn edistymistä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Toisen osakkaan oikeus valvoa muutostyötä. Työryhmän mielestä ei ole tarkoituksenmukaista säätää toisen osakkaan oikeudesta valvoa muutostyötä. AOYL:n yleisten periaatteiden mukaan yhtiön johdon on huolehdittava myös toisten osakkaiden edusta sellaisen muutostyön yhteydessä, jota valvotaan yhtiön edun nimissä. Yhtiön johto voi myös ilmoittaa toisille osakkaille sellaisista näiden kannalta haitallisista seikoista, jotka ilmenevät yhtiön valvonnan yhteydessä.

Toisaalta yhtiö ei ole velvollinen valvomaan sellaista muutostyötä, joka voi aiheuttaa vahinkoa vain toiselle osakkaalle. Tällöin osakas voi kuitenkin suostumuksen antaessaan edellyttää, että muutostyön valvonta on järjestetty riittävällä tavalla, että hän saa tarpeelliset valvontatiedot ja että tarvittaessa häntä kuullaan työn aikana ilmenneistä, hänen kannaltaan olennaisista seikoista.

² Jatkovalmistelussa arvioidaan tarvittaessa, onko tarpeen säätää myös yhtiön vastuusta.

Suostumuksen peruuttaminen ja lisäehdot työn aikana. Jos suostumuksen antamisen jälkeen ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkaan päätökseen asiassa, suostumus voitaisiin peruuttaa tai sille voitaisiin asettaa lisäehtoja. Laajasta muutostyöoikeudesta yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvan haitan rajoittamiseksi on tarkoituksenmukaista, että muutostyön suorittava osakas vastaa lähtökohtaisesti siitä, että yhtiön ja toisten osakkaiden käytettävissä on riittävät tiedot aiotusta työstä ennen sen aloittamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhtiöllä ja muilla osakkailla on yleensä oikeus vedota suostumuksen jälkeen ilmenneeseen olosuhteiden muutokseen tai muutostyön kannalta olennaisiin uusiin tietoihin.

Osakkaan muutostyö yhteisissä tiloissa. Osakashallinnassa olevan tilan käyttämistä koskevien vaatimusten muuttumisen suhteen lähtökohtana voidaan pitää sitä, että esimerkiksi liikehuoneistossa on yleensä voitava harjoittaa huoneiston käyttötarkoituksen ja varustuksen mukaista toimintaa viranomaisvaatimusten muuttumisen jälkeenkin, jos muutos on tarpeen uusien vaatimusten vuoksi eikä siitä aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa muille osakkaille tai yhtiölle (esim. ravintolahuoneiston ilmastoinnin tehostaminen viranomaisvaatimusten täyttämiseksi).³ Tätä periaatetta tulisi soveltaa myös osakkaan hallinnassa olevan tilan ulkopuolelle ulottuvaan muutokseen kuitenkin niin, että siihen vaadittaisiin aina yhtiön suostumus, jonka epäämisen edellytyksistä säädetäisiin AOYL:ssa.

Osakkaan pitäisi lähtökohtaisesti vastata esimerkiksi huoneistossa harjoitettavaan liiketoimintaan liittyvien vaatimusten vuoksi tarpeellisten erityislaitteiden ja -palveluiden kustannuksista. Tällaisia kustannuksia voi aiheutua esimerkiksi tehokkaamman ilmastoinnin asentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta sekä liiketoimintaan liittyvien pakkausten kierrätys- ja muista jätehuoltovaatimuksista. Jos tiukemmat viranomaisvaatimukset koskevat yleisesti tietyssä käytössä olevia huoneistoja (esim. liikehuoneisto, autotalli) taikka yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määriteltyä huoneiston käyttötarkoitusta (esim. kampaamo, ravintola), vastuu yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen säilyttämisen edellyttämien muutostöiden kustannuksista voi ainakin joissakin tapauksissa olla myös yhtiöllä. Tässä kappaleessa sanottua tulisi soveltaa myös yhtiöjärjestyksen rajoissa tapahtuvan vakiintuneen toiminnan harjoittamiseksi välttämättömään muutostyöhön.

Osakkaalla ei olisi edelleenkään oikeutta tehdä huoneiston ulkopuolella muita kuin edellä mainittuja muutoksia nykyisen tai jonkin muun toiminnan harjoittamiseksi pelkästään sillä perusteella, että huoneisto on määritelty laveasti esimerkiksi liikehuoneistoksi (samansuuntaisesti esim. Arjasmaa – Kuhanen, 2001, s. 418).

Pidemmälle menevä lakiin perustuva muutosoikeus huoneiston ulkopuolella voisi olla ongelmallinen mm. yhtiön tulevien toimintamahdollisuuksien rajoittumisen ja yhtiön kunnossapitovastuun sekä osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Laajempi muutosoikeus rajoittaisi yhteisten tilojen käyttöä ja voisi olla vaikea varmistaa muille osakkaille vastaavaa mahdollisuutta näiden myöhemmin toteuttamien hankkeiden osalta (HE 216/1990, s. 57).

³ Vastaava tilanne voi periaatteessa syntyä myös muiden kuin liikehuoneistojen osalta. Esimerkiksi autotallien ilmastointia, jätevesien käsittelyä ym. koskevien vaatimusten muuttumisen vuoksi voi olla tarpeen tehdä mittaviakin muutoksia, jotta autotallikäyttöä voidaan jatkaa.

Oikeuskirjallisuuden mukaan osakkaan oikeutta muutosten tekemiseen ja lisärakentamiseen voidaan yhtiöjärjestyksessä laajentaa käsittämäänkin muutakin kuin hänen hallitsemansa huoneiston (Kyläkallio – Irola – Kyläkallio, 2003, s. 670).

Vastuu muutostyöstä aiheutuvasta vahingosta. Selvennetään ainakin perusteluissa AOYL:n ja yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti muutostyöhön perustuvaa muutostyön tekijän vastuuta yhtiölle tai toisille osakkaille aiheutuvasta vahingosta, yhtiön valvonnan ja muutostöiden hyväksymisen vaikutusta tekijän vastuuseen, osakkaan vastuuta käyttämästään urakoitsijasta, yhtiön vastuuta muille osakkaille tai uudelle omistajalle aiheutuvasta vahingosta, osakkaalta vaadittavaa huolellisuutta esimerkiksi märkätilojen muutostyöstä, uuden osakkaan selonottovelvollisuutta ja vastuuta.

Muutostyötietojen säilyttäminen ja antaminen yhtiön toimesta. Säädetään yhtiön velvollisuudesta säilyttää ja pitää osakkeenomistajien saatavana sellaiset sille toimitetut muutostyöilmoitukset, joissa tarkoitetut muutokset saattavat vaikuttaa kunnossapitovastuun jakautumiseen osakkaan ja yhtiön kesken (esim. putkityöt, huoneistosauna ja väliseinän siirtäminen tai rakentaminen).

Yhtiölle ilmoitetuista muutostöistä pitäisi mainita isännöitsijäntodistuksessa (muutostyön kohde ja ilmoituksen päivämäärä). Yhtiö ei vastaisi sille ilmoitettujen tietojen puutteellisuudesta tai tulkinnanvaraisuudesta.

2.4 Pykäläluonnokset

__ luku. Osakkaan muutostyöt

1 §

Oikeus muutostyöhön huoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia huoneistossa ja muissa tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön sovelletaan tämän pykälän ja tämän luvun 2-6 §:n säännöksiä.

Muutoksen kunnossapidosta säädetään __ luvussa. Yhtiön velvollisuudesta säilyttää muutosta koskevat tiedot säädetään __ luvun __ §:ssä ja muutosta koskevien tietojen antamisesta isännöitsijäntodistuksessa __ luvun __ §:ssä.

2 §

Ilmoitus muutostyöstä

Jos muutostyö voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, vesi-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasui- tai vastaaviin johtoihin tai lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmään taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa oleviin tiloihin tai niiden käyttämiseen, siitä on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle (muutostyöilmoitus).

Jos muutostyö voi vaikuttaa toisen osakkeenomistajan hallinnassa oleviin tiloihin tai niiden käyttämiseen, hallituksen tai isännöitsijän on annettava toiselle osakkeenomistajalle viipymättä tieto muutostyöilmoituksesta. Toiselle osakkeenomistajalle muutostyöilmoitus voidaan toimittaa yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen.

Muutostyöilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista muutostyössä ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle muutostyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista selvityskuluista.

3 §

Muutoksen kieltäminen ja ehdot

Jos muutostyö voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, yhtiön hallitus tai osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön. Hallitus voi valtuuttaa isännöitsijän päättämään asiasta yhtiön puolesta.

Hallituksen tai toisen osakkeenomistajan on kuitenkin suostuttava muutostyöhön, jos muutostyön raukeaminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toisaalta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja, jotka ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Jos suostumuksen antamisen jälkeen tai muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkeenomistajan päätökseen asiassa, muutostyö voidaan kieltää tai sille voidaan asettaa lisäehtoja.

4 §

Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut riittävä aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten⁴, ellei yhtiö tai toinen osakkeenomistaja hyväksy työn aloittamista aikaisemmin.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Työn kieltämisestä, sitä koskevista ehdoista tai kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan, on ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle viipymättä hänen ilmoituksesta.

5 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa

⁴ Toinen vaihtoehto: ”--- muutostyötä ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika vastata muutostyöilmoitukseen, jollei yhtiö tai toinen osakkeenomistaja hyväksy ---”.

Muutoksen toteuttamiseen liittyvään yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovelletaan [VAOYL 3] luvun säännöksiä yhtiökokouksen päätöksestä.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.

6 §

Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä

Jos hallitus tai toinen osakkeenomistaja kieltää muutoksen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen. Tuomioistuin voi myös muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan antaman suostumuksen ehtoja ja oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan.

Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen raukeaminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamin ehdoin olisi kohtuutonta ottaen huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot.

7 §

Muutostyön tekeminen ja valvonta

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

8 §

Muutostyö yhteisissä tiloissa

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön on suostuttava muutostyöhön, jos muutos on välttämätön yhtiöjärjestyksessä yksilöidyn huoneiston käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan harjoittamiseksi lainsäädännön tai viranomaismääräysten muuttumisen jälkeen ja muutostyön raukeaminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja, jotka ovat tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Sama koskee yhtiö-

järjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen rajoissa tapahtuvan vakiintuneen toiminnan harjoittamiseksi välttämätöntä muutostyötä.

Muutostyötä koskevaan ilmoitukseen ja sen kieltämiseen, yhtiöjärjestyksen muutokseen, tarvittavien lupien hakemiseen, selvityskustannuksiin, työn suorittamiseen ja valvontaan sovelletaan, mitä 2-7 §:ssä säädetään.

Myös osakkeenomistajan lisärakentamistyöhön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sovelletaan tämän pykälän säännöksiä.

2.5 Yksityiskohtaiset perustelut

___ luku. Osakkaan muutostyöt

1 §. Oikeus muutostyöhön huoneistossa. Osakkeenomistajan muutostyöoikeus ehdotetaan säilytettäväksi *1 momentissa* ennallaan. Ehdotusta vastaava säännös on voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentissa. Ehdotetun *2 momentin* mukaan osakkeenomistajan suorittamaan lisärakentamiseen sovelletaan samoja säännöksiä kuin huoneistossa toteutettavaan muutostyöhön, mitä vastaava säännös on voimassa olevan lain 77 §:n 4 momentissa.

Ehdotettavassa *3 momentissa* viitataan muutoksen kunnossapidon osalta _ luvun säännöksiin sekä muutosta koskevien tietojen säilyttämisen ja tietojen antamisen osalta ___ luvun säännöksiin. Kunnossapitovelvollisuuden osalta viittaussäännöksellä ei muuteta oikeustilaa, vaan ainoastaan muistutetaan siitä, että myös muutoksiin sovelletaan yleisiä kunnossapitovastuun jakoa koskevia sääntöjä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä tai yhtiössä muuten toisin sovita. Muu kuin yhtiöjärjestykseen perustuva erityisjärjestely ei lähtökohtaisesti sido osakkeiden uutta omistajaa.

Muutostyötä koskevien tietojen säilyttämisen ja antamisen osalta viittaus koskee ___ lukuun ehdotettavia nimenomaisia säännöksiä yhtiön johdon velvollisuudesta säilyttää muutostyöilmoitukset ja antaa ilmoituksia koskevia tietoja. Uusien säännösten tarkoituksena on parantaa muutostöiden seurantaa, selventää yhtiön ja osakkeenomistajan välistä vastuunjakoa sekä helpottaa uuden omistajan tietojensaantia sellaisista hänen hallintaansa tulevaan huoneistoon liittyvistä seikoista, jotka ovat omiaan vaikuttamaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden arvoon.

2 §. Ilmoitus muutostyöstä. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi muutostyötä suunnittelevan osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa hankkeesta etukäteen yhtiölle. Vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentissa.

Lainkohdassa tarkoitettu muutostyöstä aiheutuva haitta voi olla myös väliaikaista ja ilmetä esimerkiksi vain työn kestäessä. Sellaisena hättana, jonka perusteella osakas tai yhtiö voisi asettaa 3 §:n nojalla erityisiä ehtoja työlle tai kieltää sen, ei kuitenkaan pidetä tavanomaista remontista aiheutuvaa ääni-, pöly- tms. hättää. Lainkohdan tarkoittamaa hättää voi sen sijaan olla esimerkiksi terveydelle haitallinen voimakas melu yöllä, myöhään illalla tai aikaisin aamulla taikka yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle merkittäviä siivouskuluja aiheuttava rakennuspöly.

Ilmoitusvelvollisuutta ehdotetaan selvennettäväksi *1 momentissa* siten, että muutostyöilmoitus on tehtävä kirjallisesti. Pykälän säännöksiä sisällöltään pääosin vastaavat säännökset ovat voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentissa. Voimassa olevasta laista poiketen muutostyöilmoitus pitää tehdä kirjallisesti ja ilmoitusvelvollisuus on myös silloin, kun rakennustyö tai muutoksen muu toteuttaminen haittaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämistä. Ehdotuksen tarkoituksena on selventää muutostyön suunnittelua sekä helpottaa yhtiön ja toisten osakkaiden mahdollisuuksia arvioida yksittäisen osakkaan kaavailemaa muutostyötä ja muutostyöhön liittyvien riitojen ratkaisemista. Kirjallinen muutostyöilmoitus on myös edellytys sille, että yhtiö voi tarkoituksenmukaisella tavalla säilyttää ja myöhemmin antaa muutostyötä koskevia tietoja siten kuin __ luvun __ §:ssä ehdotetaan säädettäväksi.

Muutostyötä koskevaa ilmoitusvelvollisuutta ehdotetaan selvennettäväksi siten, että *2 momentin* mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava suunnittelemaansa ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvasta hankkeesta aina yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, joiden on huolehdittava ilmoituksen toimittamisesta myös sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka hallinnassa oleviin tiloihin tai niiden käyttämiseen muutostyö voi vaikuttaa. Muutostyöilmoitus voidaan toimittaa toiselle osakkeenomistajalle yhtiölle ilmoitettuun osoitteeseen vastaavalla tavalla kuin kokouskutsu (voimassa olevan lain 33 §:n 2 momentti ja ehdotuksen __ luvun __ §).

Voimassa olevassa laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä, millä tavoin muutostyöstä on ilmoitettava toiselle osakkeenomistajalle. Ehdotuksen tarkoitus on selventää ilmoitusmenettelyä muutostyötä suunnittelevan kannalta ja helpottaa yhtiön ja toisen osakkeenomistajan mahdollisuuksia arvioida ja seurata muutostyötä. Lisäksi ehdotus edistää muutostyötä suunnittelevan osakkaan yksityisyydensuojaa ja se voi jossain määrin rajoittaa osakkaiden välisiä riitoja.

Ilmoituksen saavan toisen osakkaan pitäisi edelleen omalla vastuullaan harkita, onko hänellä perusteita vastustaa muutosta tai hyväksyä se vain tietyin ehdoin. Yhtiön tiedoksiantamisen laiminlyönti ei vaikuttaisi toisen osakkaan oikeuteen vastustaa hänelle vahinkoa aiheuttavaa muutostyötä. Yhtiön ilmoitusvelvollisuus voisi lisätä yhtiön vastuuta muutostyötä suunnittelevalle tai toiselle osakkaalla aiheutuvasta vahingosta vain, jos vahinko on aiheutunut tiedoksi antamisen laiminlyönnistä. Käytännössä yhtiön vastuu suhteessa muutostyön tekijään voisi laajentua, jos muutostyö viivästyy tai estyy sen vuoksi, että yhtiön on laiminlyönyt ilmoittaa työstä toiselle osakkaalle, joka muutostyön aloittamisen jälkeen vaatii työstä aikaa vievää selvitystä. Työ voi myös estyä tai sen kustannukset nousta sen vuoksi, että toinen osakas kieltää sen tai hyväksyy sen vain tietyin ehdoin, joista tietoisena muutostyön tekijä ei olisi lainkaan ryhtynyt työhön.

Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi muutostyöilmoituksen sisällöstä. Hyvän rakennustavan noudattamisen ja muutoksesta aiheutuvan vahingon tai muun haitan arvioimiseksi tarpeellisten tietojen antamisvelvollisuus koskee sekä muutostyön suunnittelua, toteutusta ja valvontaa että lopputulosta.

Ehdotetun 3 §:n perusteella yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla olisi oikeus asettaa muutostyölle ehtoja myös sillä perusteella, että vahinkoa tai haittaa aiheutuu väliaikaisesti, työn kestäessä. Näin ollen osakkaan ja yhtiön tulee voida ilmoituksen perusteella arvioida paitsi lopputulosta, myös työnaikaisen vahingon tai haitan määrää. Yhtiö tai

toinen osakkeenomistaja voisi esimerkiksi vaatia, että pölyn tarpeeton leviäminen ehkäistään asianmukaisilla toimenpiteillä (esim. alipaineistus, suojaaminen).

Pykälän 4 *momentissa* on selvyyden vuoksi mainittu erikseen, että muutosilmoituksen käsittelyssä tarvittavista kohtuullista selvityskuluista vastaa aina muutostyön teettävä osakas. Tarkoitus on, että osakkaan muutostyöstä ei aiheudu kustannuksia yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille.

3 §. Muutoksen kieltäminen ja ehdot. Ehdotuksen mukaan yhtiöllä ja toisella osakkaalla olisi oikeus vastustaa muutostyötä vastaavilla edellytyksillä kuin voimassa olevan lain 77 §:n 1 momentin mukaan.

Ehdotettavassa 1 *momentissa* mainitaan selvyyden vuoksi hallitus toimielimenä, joka yleensä päättää yhtiön kannasta osakkaan muutostyöhön. Yhtiön elinten välisestä toimivallan jaosta voi erityisen merkittävän muutostyön kohdalla seurata, että hallitus voi poikkeustapauksissa olla velvollinen viemään asian yhtiökokouksen päätettäväksi.

Vaikka muutostyötä koskeva päätös tehdään pääsääntöisesti hallituksessa, se voi olla syytä viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi silloin, kun päätöksellä on merkitystä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta. Yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen voi olla esimerkiksi sellainen yksittäisen osakkeenomistajan muutostyö, jota vastaavaa hanketta muut osakkaat eivät voi myöhemmin toteuttaa lainkaan (esim. muutoksen jälkeen ei enää rakennusoikeutta) tai vastaavin kustannuksin (esim. johdotukseen tarvittavissa kanavissa ei enää tilaa uudelle johdotukselle).

Yhtiön tai toisen osakkaan suostumusta edellyttävän haitan tai vahingon määritelmä vastaa voimassa olevaa lakia. Käytännössä haitan arvioinnissa rakennuksen ulkonäköön vaikuttavaan muutokseen rinnastetaan myös osakashallinnassa olevalle pihalle tai parvekkeelle tehtävät laitteet ja rakennelmat, jotka vaikuttavat olennaisesti kiinteistön ulkonäköön. Perusparannuksia ja uudistuksia vastaavalla tavalla osakkaan muutostoihin voidaan tarvittaessa varautua yhtiöjärjestykseen otettavilla määräyksillä.

Ehdotettavassa 2 *momentissa* säädetään nimenomaisesti perusteista, joiden nojalla yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on kuitenkin suostuttava muutostyöhön. Voimassa olevassa lain 77 §:n 3 *momentissa* säädetään vastaavalla tavalla perusteista, joilla tuomioistuimien voi oikeuttaa osakkaan tekemään yhtiön tai toisen osakkaan kieltämän muutoksen. Ehdotus ei muuta oikeustilaa, mutta se selventää suostumuksen antamisen edellytyksiä yhtiön ja toisen osakkeenomistajan kannalta.

Muutostyön voisi yleensä kieltää vain pysyvän haitan perusteella. Väliaikaisen haitan perusteella yhtiö tai toinen osakas voisi asettaa vain ehtoja muutostyön toteuttamiselle. Käytännössä yhtiöt asettavat muutenkin muutoksen edellytykseksi sen, että muutostyön tekevä osakas vastaa kaikista kustannuksista, kuten mahdollisen yhtiöjärjestyksen muutoksen vuoksi pidettävän yhtiökokouksen, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin ja viranomaisen luvan hankkimisen kustannuksista.

Muutostyön perusteeton kieltäminen voi synnyttää yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle vahingonkorvausvelvollisuuden.

Pykälän 3 *momentin* tarkoituksena on selventää oikeustilaa. Voimassa olevan lain perusteella on epäselvää, voiko yhtiö tai toinen osakas olosuhteiden muuttumisen perusteella vaatia työn lopettamista tai keskeyttämistä tai asettaa lisäehtoja muutostyölle. Ehdotus korostaa muutostyön tekijän vastuuta siten, että muutostyötä tekevä osakas vastaa yleensä viime kädessä kaikista muutostyön kustannuksista. Tarkoitus on, että yhtiö ja muut osakkaat eivät joudu vastuuseen työn aikana muuttuneista olosuhteista tai ilmenneistä uusista tiedoista aiheutuvasta vahingosta, haitasta tai lisäkuluista. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kohdistaminen ensisijassa muutostyön suorittavaan osakkaaseen on perusteltua, koska muutostyö hyödyttää yleensä vain häntä. Mahdollisuus työn keskeyttämiseen korostaa työn aloittamista edeltävän suunnittelun ja muutostyöilmoituksen merkitystä.

Käytännössä yhtiö tai toinen osakas voi vaatia, että osakas keskeyttää muutostyön kunnes muuttuneiden olosuhteiden tai uusien tietojen merkitys on arvioitu yhtiön ja toisen osakkaan kannalta.

Ehdotettavan erityissäännöksen perusteella voi olla myös helpompaa hakea turvaamistoimenpidettä työn keskeyttämiseksi.

Perusteeton muutostyön keskeyttäminen voi johtaa yhtiön, sen johdon tai toisen osakkaan korvausvastuuseen muutostyötä tekeväälle osakkaalle aiheutuvasta vahingosta voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla.

4 §. Muutostyön aloittaminen ja ilmoituksen käsittely. Muutostyöilmoituksen käsittelyä ja muutostyön aloittamisajankohtaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan selvennetäväksi siten, että yhtäältä yhtiöllä ja toisella osakkaalla on riittävä aika arvioida muutostyön vaikutuksia ja toisaalta siten, että nämä eivät voi aiheuttomasti viivyttää vastauksen antamisessa.

Ehdotettavilla menettelysäännöksillä pyritään helpottamaan erityisesti merkittävämpien muutostöiden suunnittelua ja muutosten vaikutusten arviointia.

Pykälän 1 *momentin* mukaan muutostyötä, jonka yhtiö tai toinen osakas voisi kieltää vahingon tai muun haitan perusteella, ei saa aloittaa, ennen kuin muutostyöilmoituksen tekemisestä on kulunut riittävästi aikaa. Koska muutostyöt vaihtelevat laadultaan ja laajuudeltaan, myös ilmoituksen käsittelemiseen kulloinkin tarvittava aika voi vaihdella merkittävästi. Muutostöiden aloittamiselle ei ole säädettävissä kiinteätä määrää aikaa, joka soveltuisi kaikkiin muutostöihin, vaan tarvittava aika on arvioitava tapauskohtaisesti.

Jos muutostyö aloitetaan ennen kuin ilmoituksen tekemisestä on kulunut riittävästi aikaa, yhtiö tai toinen osakas voi vaatia sen keskeyttämistä, jos työstä voi aiheutua edellisessä pykälässä tarkoitettua vahinkoa tai haittaa.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä muutostyön aloittamisen jo ennen ilmoituksen käsittelemiselle varattavan ajan päättymistä. Riski siitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja päättää myöhemmin kieltää työn tai asettaa sille ehtoja, on muutostyön toteuttavalla osakkaalla.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa on ollut esillä myös vaihtoehto, jossa suostumus katsottaisiin annetuksi, jollei yhtiö reagoi määräajassa. Tämä vaihtoehto on kuitenkin ongelmallinen erityisesti sen vuoksi, että muutostyöt vaihtelevat suuresti ja niiden vaikutukset rakennukseen ja haitat yhtiölle tai toiselle osakkaalle voivat olla hyvinkin erilaisia. Yhtiön passiivisuuden vuoksi automaattisesti syntyvä muutostyöoikeus olisi ongelmallinen myös muutostyön suunnittelua, toteutusta ja valvontaa koskevien vaatimusten, työn keskeyttämisen edellytysten sekä vastuusuhteiden kannalta.

Pykälän 2 *momentissa* todetaan selvyyden vuoksi, että muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Säännös vastaa nykyistä oikeustilaa, joka perustuu yhtiön johdon osalta AOYL:n yleisiin periaatteisiin ja jonka voidaan katsoa olevan voimassa myös toisen osakkeenomistajan suhteen AOYL:n ja sopimusoikeuden yleisten periaatteiden nojalla.

5 §. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisen lupa. Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan AOYL:n 77.1-2 §:ssä.

Pykälän 1 *momentissa* on viittaus yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan lukuun.

Pykälän 2 *momentin* mukaisen luvan hakemiselle tai osakkeenomistajan valtuuttamiselle on tietysti edellytyksenä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja on ensin antanut muutostyöhön suostumuksensa. Mikäli työn toteuttamiseksi tarvittavia suostumuksia ei ole saatu, ei viranomaisen lupaa tarvitse hakea.

Pykälän 3 *momentissa* on selvyyden vuoksi mainittu, että yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ja luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa muutostyön teettävä osakkeenomistaja.

6 §. Muutostyö tuomioistuimen päätöksellä. Pykälää vastaavat säännökset ovat voimassa olevan AOYL:n 77.3 §:ssä. Voimassa olevasta laista poiketen ehdotetaan nimenomaista säännöstä muutostyön tekvän osakkaan oikeudesta saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi myös yhtiön tai toisen osakkaan asettamien ehtojen kohtuullisuus. Muutosta ehdotetaan selvyyden vuoksi eikä se muuta oikeustilaa (Kyläkallio – Irola - Kyläkallio, 2002, s. 680).

Pykälän 1 *momentissa* säädetään tuomioistuimen mahdollisuudesta oikeuttaa osakkeenomistaja tekemään muutos. Turhien prosessien välttämiseksi sekä yhtiön ja toisen osakkeenomistajan oikeusturvan takaamiseksi tuomioistuimen tulee varata yhtiölle ja niille osakkeenomistajille, joiden hallinnassa oleviin tiloihin tai niiden käyttämiseen muutos voi vaikuttaa, tilaisuus tulla kuulluksi.

7 §. Muutostyön tekeminen ja valvonta. Ehdotus vastaa nykyistä oikeustilaa. Nimenomaista säännöstä ehdotetaan muutostyöhön liittyvien vastuusuhteiden selventämiseksi. Lähtökohta on, että muutostyön suorittava osakas vastaa viime kädessä muutoksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvista vahingoista.

Pykälän 1 *momentissa* säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta huolehtia siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastuu kuuluu osakkeenomistajalle siinäkin tapauksessa, että työn suorittaa rakennusliike osakkaan toimeksiannosta. Hyvän rakennustavan noudattaminen tarkoittaa sekä muutostyöprosessia et-

tä lopputulosta: niiden kummankin tulee olla hyvän rakennustavan mukaisia. Vahingonkorvausvastuun sisältöön liittyvää sääntelytarvetta selvitetään tarkemmin myöhemmin.

Pykälän 2 *momentti* vastaa sisällöltään voimassa olevan AOYL:n 77.1 §:n toiseksi viimeisen virkkeen säännöstä. Selvyyden vuoksi säännös on kirjoitettu sellaiseen muotoon, että yhtiön valvontaoikeuden lisäksi siitä käy ilmi AOYL:n yleisiin periaatteisiin perustuva yhtiön johdon valvontavelvollisuus suhteessa yhtiöön ja muihin osakkaisiin.

Lisäksi ehdotetaan säännöksen sanamuodon selventämistä siten, että hallitus ja isännöitsijä voivat käyttää valvonnassa myös ulkopuolista asiantuntemusta vastaavalla tavalla kuin vastaavissa rakennustoissa, jotka toteutettaisiin yhtiön toimesta.

Selvyyden vuoksi säännöksessä on nimenomaisesti mainittu, että valvonnan järjestämisessä yhtiön johdon on otettava huomioon myös muiden osakkaiden etu. Hyvän rakennustavan noudattamiseksi muutostyössä on kiinnitettävä huomiota myös muiden huoneistojen ja yhteisten tilojen käyttäjille aiheutuvien melu-, ääni- tms. haittojen arvioimiseen ja estämiseen rakennusteknisillä ratkaisulla.

Yhtiön valvonta ei sinänsä siirrä vastuuta työstä yhtiölle, mutta työn hyväksyminen yhtiön puolesta voi osaltaan vaikuttaa muutostyön tekijän tuottamuksen arviointiin, jos muutostyöstä aiheutuu vahinkoa. Muutostyön tekijä vastaa sellaisista yhtiön lukuun toimivan valvojan palkkiosta ja kuluista, jotka ovat muutostyön laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellisia ja kohtuullisia.

8 §. Muutostyö yhteisissä tiloissa. Pykälään ehdotetaan nimenomaisia säännöksiä osakkaan muutostöistä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Ehdotetun 1 *momentin* mukaan osakkeenomistaja voi tehdä muutoksia yhteisissä tiloissa yhtiön suostumuksella. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia. Yhtiön puolesta suostumuksen voi antaa hallitus sen toimivaltaan kuuluvassa asiassa. Jos muutos on epätavallinen tai laajakantoinen tai se voi vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin, suostumuksen antamisesta päättää yhtiökokous tai sen valtuutuksen perusteella hallitus. Suostumuksen antamisesta päätettäessä on arvioitava muutoksen vaikutuksia myös osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Yhtiö voi asettaa suostumukselleen ehtoja ja sallia muutoksen vain erillistä korvausta vastaan (esim. nimikilpien tai mainosten asentaminen rakennuksen ulkovaippaan tai yhteisiin tiloihin).

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, että osakkaalla olisi tietyissä tilanteissa *oikeus* tehdä muutostöitä yhteisissä tiloissa. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä. Muutoksen tarkoituksena on helpottaa huoneistojen käyttömahdollisuuksien säilyttämistä silloin, kun käyttöä koskevat viranomaismääräykset muuttuvat. Tarkoitus on, että osakashallinnassa olevassa huoneistossa voitaisiin harjoittaa sen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa viranomaismääräysten muutoksen jälkeenkin, jos muutos on tarpeen uusien vaatimusten vuoksi ja siitä ei aiheudu olennaista vahinkoa tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Ehdotuksen mukaan 2 momentissa säädetty osakkaan oikeus voisi koskea vain sellaisen toiminnan harjoittamiseksi välttämättömiä muutoksia, joka on yksilöity yhtiöjärjestyksessä tai jota on muuten vakiintuneesti harjoitettu huoneistossa yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen rajoissa (esim. ravintolatoiminta yhtiöjärjestyksessä ”liikehuoneistoksi” määritellyissä tiloissa).

Yhtiöjärjestykseen sisältyvä laaja käyttötarkoituserä ei sinänsä oikeuta tekemään muutostöitä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Toisaalta pyritään siihen, että yhtiöjärjestyksen puitteissa harjoitettavan vakiintuneen ja ulospäin havaittavissa olleen toiminnan perusteella osakkaalla olisi samat muutostyöoikeudet kuin jos käyttötarkoitus olisi määrätty yksityiskohtaisesti yhtiöjärjestyksessä. Käyttötarkoituksen vakiintuminen voisi oikeuttaa muutostyön tekemiseen, mutta siitä ei seuraa yhtiön vastuuta muutoksen tai sen kunnossapidon kustannuksista, jollei toisin sovita.

Osakkaalla voisi olla vakiintuneen toiminnan perusteella muutostyöoikeus yhtiön tiloissa vain, jos yhtiön ja muiden osakkaiden voidaan katsoa hyväksyneen sen, että huoneistossa harjoitetaan po. toimintaa myös tulevaisuudessa.⁵

Pykälän 3 momentissa määrätään muutostyösääntelyn soveltamisesta myös sellaisiin muutostöihin, jotka osakas toteuttaa yhtiön tiloissa. Yhtiön toteuttamaan muutokseen ei sovelleta osakkaan muutostöitä koskevaa sääntelyä. Yhtiö voi kuitenkin yllä (8.2 §) selostetuin perustein olla velvollinen tekemään muutoksen joissain tapauksissa omalla kustannuksellaan, esimerkiksi kun yhtiön tiloissa on jo ennestään yhtiön asennuttamia laitteita, joiden osalta vaatimukset muuttuvat. Ratkaisevaa kustannusvastuun kannalta on se, kenelle vastuu laitteiston kunnossapidosta kuuluu.

3 Yhtiön perusparannuksia, uudistuksia ja lisärakentamista koskeva sääntelytarve

3.1 Nykytila

Vastikerahoituksella tehtävää perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevia säännöksiä muutettiin 1.6.2001 voimaan tulleella AOYL:n muutoksella. Asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja vastikkeen maksuvelvollisuutta koskevia säännöksiä pidetään pääosin toimivina. Merkittävimpänä ongelmakohtana pidetään yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten, enemmistöperiaatteen ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen yhteensovittamista silloin, kun päätetään sellaisesta parannuksesta tai uudistuksesta, joka ei hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmallista voi olla myös sellaisen parannuksen tai uudistuksen laajentaminen vastikerahoitteisesti kaikkiin asuntoihin, jonka osa osakkaista on aiemmin toteuttanut omalla kustannuksellaan.

Esimerkki perusparannus- tai uudistus päätöksestä, joka ei yleensä hyödytä kaikkia, on päätös hissien jälkiasennuksesta vanhaan taloon. Valtion ja kuntien tavoitteena on lisätä asuintalojen monikäyttöisyyttä ja helpottaa vanhenevan väestön asumista kotioiloissa. Julkinen sektori tukee hissien jälkiasennusta hissiavustuksilla, joiden yhteismäärä syk-

⁵ Jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota toiminnan vakiintumisen määrittelyyn ja siihen, miten tässä harkittavana oleva rinnastus vaikuttaa muissa tilanteissa osakkaiden ja yhtiön asemaan (kunnossapitovastuun jakautuminen ym.).

syllä 2004 on 50-60 % hissien rakennuttamiskustannuksista. Käytännössä avustuksia jää vuosittain käyttämättä mm. sen vuoksi, että osa osakkaista katsoo yhtiövastikeperusteen soveltamisen loukkaavan osakkeenomistajien välistä yhdenvertaisuutta.

Perusparannuksia koskeneen vuoden 2001 AOYL-muutoksen valmistelussa ja eduskuntakäsittelyssä tarkasteltiin hissien jälkiasennukseen liittyviä ongelmia. Lainmuutoksen hyväksyessään Eduskunta edellytti, että valtioneuvosto selvittää mahdollisuutta ohjeistaa kiinteistöjen uudistamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien kustannusten tasoittamista osakkaiden kesken huoneistojen saaman hyödyn suhteessa esimerkiksi asettamalla tätä koskevia ehtoja valtion varoista myönnettäville tuille (EV 18/2001). Tukijärjestelmästä vastaava ympäristöministeriö ei ole aloittanut selvitystä. Eduskunta kehotti uudelleen valtioneuvostoa selvittämään asiaa syksyllä 2004 avustuslainsäädännön muutoksen käsittelyn yhteydessä (EV 162/2004).⁶

Voimassa oleva perusparannusten sääntely koskee lähinnä rakennustöinä toteutettavia rakennuksen ja asumistason parannuksia. Käytännössä uudet rakenteet voivat olla sellaisia, että niiden käytön mahdollistamiseksi tai käyttömahdollisuuden ylläpitämiseksi yhtiön on hankittava myös sellaisia uusia palveluita (esim. kaapelitelevisio- tai laajakaistaverkon liittymis- ja ylläpitomaksut), joita ei yleensä pidetä huoneiston yksilölliseen käyttöön liittyvän, osakkaan päätösvaltaan kuuluvan asumispalvelun hankintana (esim. ohjelma-, www-operaattori-, puhelin- ym. sisältöpalvelumaksut).

Usein perusparannuksella tavoiteltu asumistason parannus voidaan saavuttaa myös siten, että yhtiö ostaa vastaavia palveluita osakkaidensa ja asukkaidensa käyttöön. Esimerkiksi autopaikat, talosauna tai talopesula voidaan toteuttaa myös vuokraamalla vastaavat tilat lähikiinteistöiltä. Lainsäädännön johdonmukaisuuden ja selkeyden vuoksi tämä on syytä ottaa huomioon.

Lausunnot arviomuistiosta

Osa lausunnonantajista kannatti perusparannuksia ja uudistuksia koskevan yhtiön päätöksenteon helpottamista, jotta omistusasuntokannan uudistaminen sekä erityisesti ikääntyvän väestön tarpeiden huomioon ottaminen olisi helpompaa. Toisaalta osa lausunnonantajista oli sitä mieltä, että yhtiöoikeudellisella sääntelyllä ei pystytä ratkomaan sosiaalisia ja sosiaalipoliittisia kysymyksiä. Kannanotot koskivat pääosin hissien jälkiasennusta.

⁶ Asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista annetun lain muutoksen (HE 171/2004) käsittelyn yhteydessä ympäristövaliokunta kiinnitti uudelleen huomiota siihen, että korjaus- ja energia-avustuksista annetun lain mukaisen hissiavustuksen käyttämisen yhtenä esteenä on pidetty sitä, että hissikustannusten jakamista asunto-osakeyhtiössä normaalin vastikeperusteen mukaisesti on pidetty yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena, koska hissi hyödyttää ylemmissä ja alemmissa kerroksissa sijaitsevia asuntoja eri tavoin. Eduskunta on lausumassaan EV 18/2001 edellyttänyt, että valtioneuvosto selvittää mahdollisuutta ohjeistaa kiinteistöjen uudistamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien kustannusten tasoittamista osakkaiden kesken huoneistojen saaman hyödyn suhteessa. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan nykyinen lainsäädäntö edelleen estää asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa ja niille varatusta hissiavustuksesta jää vuosittain huomattava osa käyttämättä. Tämän johdosta valiokunta edellyttää, että valtioneuvosto selvittää mahdollisuuksia ohjeistamalla tai tarvittaessa lainsäädännöllä kiinteistöjen uudistamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien kustannusten tasoittamiseen osakkaiden kesken huoneistojen saaman hyödyn suhteessa. Valiokunnan ehdotuksen mukaisesti Eduskunta antoi pöytäkirjan, jonka mukaan valtioneuvoston tulee selvittää mahdollisuuksia ohjeistaa tai tarvittaessa säätää kiinteistöjen uudistamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien kustannusten tasoittamisesta osakkaiden kesken huoneistojen saaman hyödyn suhteessa. (YmVM 15/2004).

Yksittäiset lausunnonantajat ehdottivat selvitettäväksi uudistusten helpottamista mm. erilajisten osakkeiden avulla tai sallimalla vähäinen puuttuminen osakashallinnassa oleviin tiloihin hissien rakentamista varten. YM:n mukaan asunto-osakeyhtiön suorittamasta parannuksesta osakkaille tulevan hyödyn asettaminen julkisten avustusten jakoperusteeksi ei toimi, koska osakkaan perusparannuksesta saama hyöty saattaa vaihdella osakkaiden henkilökohtaisten tarpeiden sekä osakkaiden ja heidän elämäntilanteidensa mukaan.

Lausunnonantajien mielestä on tarpeen selvittää yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista silloin, kun osakkaan toteuttama uudistus laajennetaan vastikerahoitteisesti koskemaan myös muita huoneistoja (mm. hyvityksen vaatiminen ja maksaminen uudistuksen laajennusvaiheessa). Käytännössä epäselvänä pidettiin myös vain osaa osakkaita hyödyttävän uudistuksen kunnossapitovastuun jakautumista (esim. osaan huoneistoista rakennetaan parvekkeet).

3.2 Arvio nykytilasta

3.2.1 Perusparannusten kustannusten kattaminen yhtiövastikkeella

Käytännössä osakkaat eivät yleensä voi ennakoida sitä, minkälaisista perusparannuksista tulevaisuudessa yhtiökokouksissa voidaan päättää. Tämän vuoksi lähtökohtana on oltava, että tällaisia osakkaiden kannalta yllättäviä hankkeita voidaan toteuttaa vastikeperusteisesti vain tietyin edellytyksin. AOYL:n 5 §:n mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat (mm.) ”sellaisesta perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi” (AOYL 5.3 § 3 kohta).

Määriteltäessä osakkeenomistajan velvollisuutta osallistua perusparannushankkeen kustannuksiin vastikeperusteen mukaisesti ratkaisevana voitaneen pitää sitä, onko osakkaalla *perusteltu syy* odottaa, että yhtiö saattaa päättää tietyn perusparannuksen teettämisestä (vrt. yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet). Näin saattaa olla paitsi AOYL 5.3 § 3 kohdan mukaisissa tapauksissa eli parannusten vastatessa ”ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia”, myös esimerkiksi silloin, kun yhtiöjärjestyksessä on varauduttu tuleviin perusparannuksiin tai kun yhtiön osakkaiden kesken on tehty erillinen sopimus tietyistä perusparannushankkeista. Voimassa olevan lain perusteella yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä tavanomaisesta tasosta poikkeavan tason noudattamisesta vastikerahoitteisissa perusparannuksissa ja uudistuksissa, mikä rajoittaa tarpeettomasti yhtiöiden mahdollisuuksia kehittää asumisolaja yhtiössä osakkaiden tarpeita vastaavasti.

3.2.2 Perusparannukset ja kunnossapito

Perusparannushankkeen päättymisen jälkeen uusista asennuksista aiheutuu yhtiössä ylläpito- ja käyttökustannuksia. Esimerkiksi hissien osalta huolto-, sähkö- ja korjauskustannukset saattavat olla vuosittain merkittäviä. Käytännössä aiheutuukin ongelmia siitä, kuinka tällaiset juoksevat kulut tulisi kattaa, kun hankkeen toteuttamista on halunnut ja sen on rahoittanut vain osa osakkeenomistajista. Sama tilanne syntyy myös

silloin, kun osaan rakennuksen huoneistoista päätetään jälkikäteen rakentaa parvekkeet.

Voimassa olevassa lainsäädännössä ei ole nimenomaisia säännöksiä sellaisen perusparannuksen ylläpitokustannusten jakautumisesta, joka hyödyttävät vain osaa osakkeenomistajista. Lähtökohtana on, että yhtiön vastuulla olevat ylläpitokulut katetaan yleisen vastikeperusteen mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

3.2.3 Enemmistöperiaate ja yhdenvertaisuus

Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteossa noudatetaan lähtökohtaisesti enemmistöperiaatetta: osakkaiden enemmistö päättää, minkälaisia perusparannuksia yhtiössä toteutetaan. Yksittäinen osakas voi kuitenkin yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella edellyttää, että yhtiön päätöksillä toteutetaan vain sellaisia parannuksia, jotka eivät ole omiaan tuottamaan toiselle osakkaalle epäoikeutettua etua ensin mainitun osakkaan tai yhtiön kustannuksella. Periaatteen noudattamista arvioitaessa otetaan huomioon mm. toimenpiteestä osakkaan hallinnassa olevalle huoneistolle tuleva hyöty ja aiheutuvat kustannukset.

On kuitenkin huomattava, ettei yhdenvertaisuusvaatimus edellytä kustannusten ja hyödyn suoraa vertailtavuutta. Päätös voi olla yhdenvertaisuusvaatimuksen mukainen, vaikka kustannukset olisivat merkittävästi suuremmat kuin osakeryhmälle koituva hyöty. Lähtökohtana on aina se, millä tavoin maksuvelvollisuus on osakkaiden välillä lain ja yhtiöjärjestyksen nojalla jaettu. Osakkeenomistajan on osakkeet hankkiessaan varauduttava kustannuksiin osallistumiseen sillä tavoin kuin laissa ja yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Yhdenvertaisuusvaatimuksen tarkoituksena on suojata yksittäisiä osakkeenomistajia tai osakkeenomistajavähemmistöä *enemmistövallan väärinkäytöksiä* vastaan. Yhdenvertaisuuden loukkauksessa on siten aina kyse yksittäistapauksessa ilmenevästä poikkeamisesta siitä, mihin osakkeenomistaja on osakkeet ostaessaan ollut velvollinen varautumaan. Lakia ja yhtiöjärjестystä noudattaen tehtyjä päätöksiä on lähtökohtaisesti pidettävä yhdenvertaisuusvaatimuksen mukaisina.

Näyttövelvollisuus yhdenvertaisuusvaatimuksen loukkaamisesta on siihen vetoavalla osakkeenomistajalla. Tämän vuoksi yhdenvertaisuudesta poikkeamisen on käytännössä oltava varsin selvä, jotta osakas voi sen perusteella vastustaa enemmistön päätöstä.

Asunto-osakeyhtiöissä joudutaan usein tilanteisiin, joissa perusparannukset tai uudistukset kohtaavat voimakasta vastustusta sen vuoksi, että jotkut osakkeenomistajat katsovat tietyn hankkeen toteuttamisen vastikeperusteisesti loukkaavan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Ongelmalliseksi on käytännössä koettu osakkaiden oikeuksien ja yhdenvertaisuuden kannalta myös se, että yhteisiä tiloja muutetaan sellaisen perusparannuksen vuoksi, joka ei hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti. Monesti osakkeenomistajilla ja myös yhtiöiden hallinnoinnista vastaavilla tahoilla on kuitenkin yhdenvertaisuusperiaatteen sisällöstä virheellinen käsitys.

Mikäli osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden kannalta olennaisena pidettäisiin kunkin osakkaan henkilökohtaisesti kokemaa hyötyä, tulisi parannuksia ja uudistuksia koskeva päätöksenteko käytännössä mahdottomaksi. Myös arviomuistioon saaduissa lausunnoissa julkisten tukien jakoperusteiden osalta esille tuodut ongelmat perustuvat nimenomaan subjektiivisen hyödyn arvioinnin vaikeuteen. Ratkaisevana seikkana yh-

denvertaisuuden kannalta on kuitenkin pidettävä huoneistoille eli huoneistojen hallintaan oikeuttaville osakkeille koituvaa objektiivisesti arvioitavissa olevaa hyötyä, eikä kunkin osakkaan subjektiivisesti mieltämää hyötyä.

3.2.4 Erilajiset osakkeet

Arviomuistioon saaduissa lausunnoissa otettiin esille mahdollisuus käyttää yhtiöissä erilaisia osakkeita helpottamaan päätöksentekoa, mikäli yhtiössä on useita erilaisia rakennuksia, kerros- ja omakotitaloja, tai rakennuksessa on erikorkuisia osia. Erilajisten osakkeiden salliminen tarkoittaisi käytännössä mm. pysyvien äänivaltaerojen sallimista, mikä voisi johtaa yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmallisten päätösten yleistymiseen. Käytännössä nykyinen osakkaiden äänivallan määrittely johtaa ainakin laajemman osakaskunnan yhtiöissä yleensä siihen, että kulloisenkin enemmistön on yleensä otettava huomioon myös sen hetkisen vähemmistön tasapuolinen kohtelu. Jos yhtiöllä on useampia rakennuksia, joiden asukkailla voi olla erilainen tarve kehittää kutakin taloa, riittävän tehokas päätöksenteko voidaan nykyjärjestelmässä järjestää ilman, että kunkin rakennuksen huoneistoihin oikeuttavat osakkeet muodostaisivat eri osakelajin. Lain muuttamiseen ei tältä osin ole tarvetta.

3.2.5 Osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtävät muutokset

Voimassa olevan lain nimenomaisten säännösten mukaan yhtiövastikkeella katetaan vain sellaisia korjaus-, perusparannus- ja uudistuskustannuksia, jotka perustuvat yhtiön vastuulla oleviin toimenpiteisiin (AOYL 5 §). AOYL 77 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajalla on melko laaja oikeus tehdä osakashallinnassaan olevissa tiloissa muutoksia ja parannuksia, ja käytännössä osakkaat myös käyttävät tätä muutostyöoikeuttaan paljon. Ongelmalliseksi on yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta koettu sellaisen parannuksen tai uudistuksen laajentaminen vastikerahoitteisesti kaikkiin asuntoihin, jonka osa osakkaista on aiemmin toteuttanut omalla kustannuksellaan. Esimerkkejä tällaisista uudistuksista ovat kaapelitelevisioverkon tai parvekelasituksen laajentaminen kaikkiin huoneistoihin sekä wc-istuinten ja muiden osakkaan vastuulla olevien vesikalusteiden uusiminen. Epäselvänä on pidetty sitä, milloin ja miten asunto-osakeyhtiön pitäisi ottaa huomioon se määrä, jolla osakkaiden omalla kustannuksellaan toteuttamat toimenpiteet vähentävät kuluja, joita yhtiölle aiheutuisi uudistuksen toteuttamisesta myös näiden huoneistojen osalta.

Epäselvänä on pidetty myös sitä, miten osakas ja yhtiö voivat sopia osakkaan toteuttaman korjauksen tai uudistuksen yhteydessä toimenpiteen ottamisesta huomioon asunto-osakeyhtiön myöhemmin toteuttamassa korjauksessa tai perusparannuksessa.

Yhtiön oikeuden tehdä parannuksia ja uudistuksia osakkaan vastuualueella pitäisi olla suppeampi kuin yhtiön oikeus kunnossapitoon samalla alueella. Yhtiöllä tulisi olla oikeus tehdä vain sellaisia parannuksia, jotka ovat tarpeen säästöjen saavuttamiseksi kiinteistön tai rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa (esim. sisäikkunoiden vaihtaminen ulkoikkunaremontin yhteydessä) tai jotka ovat niin tavanomaisia yhtiön kunnossapito- tai uudistustoimien yhteydessä, että osakkaat pitävät itsestään selvänä vastikerahoitteisten parannusten toteuttamista kunnossapidon yhteydessä. Viimeksi mainittuja uudistuksia voivat olla esimerkiksi wc:n ja kylpyhuoneen laadukkaammat pinnoitteet ja vesikalusteet yhtiön putkiremontin yhteydessä sekä uusien sähköliesien hankkiminen kaupunkikaasusta luopumisen yhteydessä.

Mikäli yhtiö päättää teettää huoneistoissa parannuksia, osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta seuraa, että huoneistoissa tehtävät parannukset eivät saa perusteetta kohdistua vain osaan huoneistoista ja että yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudessa tulisi ottaa huomioon osakkaiden itse suorittamat vastaavat korjaukset.⁷

Käytännössä ei useinkaan syntyne epäselvyyttä sen suhteen, voiko yhtiö päättää osakkaan hallinnassa olevassa tilassa tehtävästä parannuksesta peruskorjauksen yhteydessä, milloin parannus liittyy välittömästi korjaustyöhön. Ongelmia aiheuttaa lähinnä se, milloin, millä perusteilla ja kuinka paljon osakkeenomistaja on oikeutettu saamaan *hyvitystä* sellaisista parannuksista, jotka hän on jo aiemmin itse toteuttanut hallinnassaan olevissa tiloissa tai joita hän ei muusta syystä halua toteutettaviksi yhtiön peruskorjauksen yhteydessä. Huoneistoissa vastikeperusteisesti teetettäviin parannus- ja uudistustöihin liittyvät ongelmat ovat siten pitkälti samoja kuin kunnossapitovastuuta koskevassa muistiossa käsitellyt ongelmat, jotka liittyvät asunto-osakeyhtiön oikeuteen tehdä osakkaan vastuulle kuuluvia kunnossapitotöitä yhtiön kustannuksella (ks. 4.2.3 luku). Osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtävistä perusparannuksista päättämiseen soveltuvat hyvitysproblematiikkaa lukuun ottamatta samat periaatteet ja säännöt kuin muihinkin perusparannuksiin.

3.3 Pääasialliset muutosehdotukset

Perusparannuksen ja muun uudistuksen vastikerahoitus. Ehdotetaan vastikerahoitumahdollisuuden laajentamista siten, että vastikkeella voidaan rahoittaa kaikki asianmukaisesti päätetyt perusparannukset, uudistukset, lisärakentamiset ja aluehankinnat.

Enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on ajankohdan tavanomaisen tason tai toimialan mukainen tai josta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä voitaisiin varautua tuleviin uudistuksiin ja niiden tasoon.

Voimassa olevaa AOYL 5.3.3 §:ää vastaavalla tavalla pääsääntö olisi, että enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää sellaisesta vastikerahoitteisesta perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (jäljempänä uudistus) aiheutuvat menot, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Lisäksi enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toimialan mukainen. Tällainen uudistus voisi olla esim. senioritalon yhtiöjärjestyksessä riittävällä tavalla yksilöity asumispalvelu.

⁷ Vrt. HE 216/1990, s. 58-59, jossa on osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvien töiden teettämisestä todettu seuraavasti: ”Eräissä tapauksissa saattaa osakkeenomistajille olla edullista teettää yhtiön kustannuksella töitä, jotka säännöksen perusteella kuluvat osakkeenomistajille itselleen[...]Yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ei kuitenkaan voitaisi toteuttaa sellaista toimenpidettä, jolla loukattaisiin osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta suorittamalla esimerkiksi sisämaalauskorjauksia vain osassa huoneistoja. Yhdenvertaisuusperiaate saattaa vaikuttaa myös tapauksessa, jossa osakkeenomistaja on jo itse suorittanut huoneistossaan korjaustyön, joka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa. Osakkeenomistajaa ei tällöin yleensä voitane velvoittaa yhtiövastikkeella osallistumaan korjaustyöhön”.

Enemmistöllä voitaisiin päättää myös sellaisesta uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voisi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus hissien rakentamista varten. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä voitaisiin tarvittaessa varautua myös kunkin ajankohdan ylittävien kaikkein edistyneimpien uudistusten toteuttamiseen enemmistöpäätöksellä.

Toisaalta yhtiöjärjestyksessä voitaisiin myös rajoittaa uudistusten toteuttamista asuiskulujen kasvun rajoittamiseksi esimerkiksi siten, että uudistukseen vaaditaan korkea määräinen enemmistö tai tiettyjen osakkaiden suostumus.

Muutos ehdotetaan toteutettavaksi siten, että yhtiövastikepykälässä lueteltaisiin vain yleisimmät vastikkeen käyttötarkoitukset, kuten kiinteistön ja rakennuksen uudistaminen. Siitä, millä edellytyksillä yhtiössä voidaan päättää uudistuksen vastikerahoituksesta osakkaita velvoittavalla tavalla, säädettäisiin yhtiökokousta koskevassa luvussa (kunnossapidon osalta ehdotetaan vastaavaa sääntelyä).

Voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla yhtiökokous voisi päättää yksinkertaisella äänten enemmistöllä ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavista perusparannuksista sekä niiden kustannusten jakamisesta vastikeperusteisesti. Lain nimenomaisen säännöksen perusteella osakkaan on otettava huomioon, että yhtiökokous saattaa tulevaisuudessa toteuttaa tällaisesta perusparannuksen tai uudistuksen. Vastaavasti osakkaan on otettava huomioon yhtiökokouksen oikeus päättää uudistuksesta, johon on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavien perusparannusten lisäksi perusparannuksista päättämistä sääntelevässä lainkohdassa mainittaisiin myös sellaiset perusparannushankkeet, jotka on ennalta merkitty yhtiöjärjestykseen.

Ehdotuksen mukaan yhtiövastikkeella voitaisiin siten kattaa myös ajankohdan tavanomaisesta tasosta poikkeavista perusparannuksista yhtiölle aiheutuvat kulut, jos toimenpiteestä on päätetty asianmukaisesti⁸. Tarkoitus on selventää sitä, että yhtiövastiketta voidaan käyttää kaikkiin yhtiön menoihin, joista on päätetty laillisessa järjestyksessä. Yhtiövastikepäätöksen sisältöä koskevien vaatimusten siirtäminen yhtiökokousta koskevaan lukuun helpottaa päätösvaatimusten toteuttamista.

Perusparannusten kunnossapito. Lakiin ei ehdoteta kirjattavaksi erillistä säännöstä perusparannusten kunnossapidosta.

Uudistuksen toteuttamisen jälkeen epäselväksi saattaa muodostua se, miten uudistuksen kunnossapitovastuu jakautuu osakkaiden kesken. Käytännössä kunnossapitokustannukset jaettaneen yleensä samoin kuin uudistuksen toteuttamiskustannukset. Tämän vuoksi työryhmä ei ehdota erityissäännöstä uudistuksen kunnossapidon kattamisesta vastikkeella.⁹ Selvyyden vuoksi kunnossapitovastuuta käsiteltäisiin kuitenkin perusparannuksiin liittyvää päätöksentekoa koskevan lainkohdan perusteluissa.

⁸ Päätöksenteon osalta ks. 3.4. luvussa ehdotetut päätöksentekosäännökset, erityisesti b §.

⁹ Jos AOYL:ssä säädettäisiin nimenomaisesti yhteisten tilojen luovuttamisesta vain tiettyjä osakkaita hyödyttävään (ja heidän maksamaansa) perusparannusta varten, voitaisiin tällaisen hankkeen kunnossapidosta säätää esimerkiksi siten, että perusparannuspäätöstä tehtäessä on päätettävä myös parannuksen ylläpitokulujen jaosta, tai siten, että osakkaat vastaavat ylläpitokuluista perusparannuskulujen jakosuhteessa, jollei (yhtiöjärjestyksessä) toisin määrätä.

Yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuuden sisältöä ei ehdoteta muutettavaksi. Säännöksen sanamuotoa selvennetään siten, että yhdenvertaisuuden arvioinnissa ei oteta huomioon yksittäiseen osakkaaseen liittyviä subjektiivisia seikkoja.

Vaikka osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on yksi keskeisistä yhtiöoikeudellisista periaatteista, sitä on käsitelty AOYL:ssa vain viittauksenomaisesti. Voimassa olevan AOYL 46 §:n mukaan ”Yhtiökokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan *osakkeenomistajalle* tai *muulle henkilölle* epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.” AOYL 60 §:n mukaan ”yhtiön edustaja ei saa ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan *osakkeenomistajalle* tai *muulle henkilölle* epäoikeutettua etua yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella.”

Säännösten sanamuodon perusteella voi myös helposti saada sen virheellisen käsityksen, että yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olennaista olisi henkilön subjektiivisesti kokema etu tai haitta, kun säännöksissä viitataan nimenomaan ”osakkeenomistajaan” tai ”muuhun henkilöön” eikä esimerkiksi osakeryhmään tai huoneistoon.¹⁰ Ratkaisuvana on kuitenkin pidettävä osakkaiden subjektiivisten arvostusten sijasta huoneistoille ja niiden hallintaan oikeuttaville osakkeille koituvaa objektiivisesti arvioitavissa olevaa hyötyä.

Yhdenvertaisuutta koskevia lainkohtia muutettaisiin siten, että niiden sanamuoto limentäisi paremmin periaatteen sisältöä. Lisäksi osakkeenomistajien yhdenvertaisuusvaatimuksen sisältöä selitettäisiin lain perusteluissa.

Uudistuspäätöksen tekeminen ja moittiminen. Erillistä säännöstä vaiheittaisesta päätöksenteosta tai yhtiökokouksen päätöstä seuraavasta rauhoitusajasta ei ehdoteta otettavaksi lakiin. Asiaa käsiteltäisiin perusteluissa. Lisäksi harkitaan säännöstä uudistusehdotusta koskevasta ennakkoinformaatiosta kokouskutsussa.

Käytännössä perusparannus voi olla sellainen, että siitä päätetään yhtiökokouksessa useammassa vaiheessa tai että parannus toteutetaan vaiheittain. Yhtiöiden ja osakkaiden kannalta olisi suotavaa, että monivaiheinen päätöksenteko ei lykkäytyisi tai kariutuisi myöhempiä päätöksiä koskevien moitekanteiden vuoksi. AOYL:ssa ei kuitenkaan voitane rajoittaa osakkaiden moiteoikeutta tällaisten hankkeiden osalta. Hankkeiden häiriötön eteneminen voidaan yleensä varmistaa parhaiten siten, että osakkeenomistuksen tuottaman hyödyn ja kustannusten jakoon vaikuttavista seikoista päätetään mahdollisimman varhaisessa vaiheessa (esim. hissien jälkiasennuksen osalta päätetään ensin mm. mihin rappuihin ja minkä kerrosten välille hissi rakennetaan, rakennetaan ko hissi myöhemmin myös muihin rappuihin, voidaanko hissi rakentaa rappukäytävään vai talon ulkopuolelle sekä rakennus- ja ylläpitokulujen jakoperusteet). Tällöin

¹⁰ Voimassa olevan AOYL:n esitöissä (ks. HE 201/2000 yleisperustelut) osakkeenomistajien yhdenvertaisuusvaatimuksen sisältöä on käsitelty mm. seuraavasti: ”...parannusten ja uudistusten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa voidaan arvioida yhtäältä osakkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden kannalta ja toisaalta huoneiston arvon kehityksenä ilmenevän huoneiston käytettävyyden kannalta. Esimerkiksi kaapelitelevisioverkko, pihastutukset ja saunaosasto ovat yleensä ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavia hankkeita, joiden keskinäinen tärkeysjärjestys ja hyöty vaihtelevat osakkaiden keskuudessa. Voi olla, että millään näistä hankkeista ei ole osakkaalle käyttöä. Toisaalta sanottu hankkeet korottavat yleensä kaikkien huoneistojen arvoa, minkä vuoksi hankkeet saattavat olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia. Kaikki parannukset ja uudistukset eivät kuitenkaan hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Esimerkiksi hissien tai parvekelasien rakentaminen voi hyödyttää osakkaita eri tavoin sen mukaan, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee tai onko siinä parveke.”

osakkaat eivät yleensä voi tehokkaasti moittia hankkeen täytäntöönpanoa koskevia myöhempiä päätöksiä (urakkatarjouksen hyväksyminen, rahoituspäätös ja hissin rakentaminen aiemmin päätetyin ehdoin myös muihin rappuihin).¹¹

Erillistä säännöstä vaiheittaisesta päätöksenteosta ei lakiin tarvittane, vaan asiaa voitaisiin käsitellä parhaiten päätöksentekoa koskevan lainkohdan perusteluissa.

Käytännössä ongelmalliseksi koetaan usein tilanteet, joissa osakkeenomistajan mahdollisuus vedota yhtiökokouspäätöksen mitättömyyteen tai moittia päätöstä vesittyy, kun hallitus solmii urakkasopimuksen välittömästi yhtiökokouspäätöksen jälkeen. Tuomioistuimien ei enää myönnä turvaamistoimipäätöstä, koska yhtiö on jo sitoutunut sopimukseen ja päätöksestä aiheutuva haitta katsotaan kohtuuttomaksi verrattuna osakkaan turvattavaan etuuteen. Hallitus ja isännöitsijä vastaavat toki henkilökohtaisesti yleisten vahingonkorvaussäännösten mukaisesti lainvoimaa vailla olevan päätöksen täytäntöönpanosta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvan vahingon korvaamisesta, mutta osakkeenomistajan kannalta ongelmana on se, ettei vahingon syntymistä (eli päätöksen toimeenpanoa) saada enää tehokkaasti estettyä, vaan osakkaan täytyy tyytyä korvaukseen.

Erillisen täytäntöönpanoon liittyvän odotusajan säätäminen lakiin saattaisi useissa tapauksissa kohtuuttomasti vaikeuttaa perusparannusten toteuttamista, minkä vuoksi sitä ei voitane pitää perusteltuna. Sen sijaan kiireelliseen täytäntöönpanoon liittyviä ongelmia voitaisiin tuoda esille lain perusteluissa, mikä saattaisi helpottaa turvaamistoimipäätöksiin liittyvien merkityksellisten seikkojen tunnistamista ja huomioon ottamista.¹²

Hissin jälkiasennuskulujen jyvitys yhtiövastikeperusteesta poikkeavalla tavalla. Ei ehdoteta hissin jälkiasennuksen tai muiden vastaavien uudistusten osalta erityissäännöstä kulujen jyvityksestä.¹³

¹¹ Miten osakas voi myöhemmin tehokkaasti vedota esim. ensimmäisen hissin rakentamisen yhteydessä päätettyyn rakentamissuunnitelmaan, jos hissiä ei rakenneta kohtuullisessa ajassa muihin rappuihin? Jos yhtiössä ei voida samalla kertaa päättää hissien rakentamisesta tietyn ajan kuluessa kaikkiin samankaltaisiin rappuihin, hissin rakentamisesta voidaan tarvittaessa päättää myös niin, että kunkin rapun osakkaat vastaavat hissinsä rakentamis- ja ylläpitokuluista kunnes kaikki hissit on rakennettu ja kaikkien hissien kunnossapito voidaan kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella.

¹² Osakkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja oikeussuojaa voitaisiin parantaa myös lisäämällä osakkaille annettavaa ennakkoinformaatiota asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavista kunnossapitoa ja uudistuksia koskevista yhtiökokouksessa päätettävistä asioista. AOYL:ssa voitaisiin esimerkiksi säätää, että asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavaa kunnossapitotyötä tai uudistusta koskeva päätösehdotus olisi pidettävä ennen yhtiökokousta osakkaiden nähtävänä ja pyynnöstä lähetettävä osakkaalle vastaavalla tavalla kuin tilinpäätösasiakirjat (VAOYL 34 §).

¹³ Työryhmä ei ehdota hissien jälkiasentamista koskevan erityissääntelyn ottamista AOYL:iin. Mikäli hissien rakentamista jälkikäteen halutaan kannustaa, se lienee tehokkaammin toteutettavissa muussa lainsäädännössä.

Käytännössä asunto-osakeyhtiöille varatusta hissien jälkiasennukseen tarkoitettua avustuksesta jää vuosittain huomattava osa käyttämättä, koska yhtiöt eivät voi tehdä päätöstä hissin rakentamisesta siten, että kustannukset jaettaisiin tavallisen vastikeperusteiden mukaisesti. Päätöksenteon esteenä on se kaikkien tiedossa oleva seikka, että hissin rakentaminen lisää ylempien kerrosten asuntojen arvoa verrattuna ensimmäisen ja mahdollisesti toisen kerroksen asuntoihin. Tämän perusteella saatetaan katsoa, että hissin kustannusten kattaminen selvästi osakkeiden arvon muutoksesta poikkeavalla tavalla on asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Oikeusministeriön taholta ehdotettiin avustussääntelyn muutoksen (HE 171/2004) eduskuntakäsittelyn yhteydessä syksyllä 2004 harkittavaksi asunto-osakeyhtiön osakkaiden mieltämän eriarvoisuuden vähentämistä ja yhtiöiden päätöksenteon helpottamista avustuslainsäädännön ja -käytännön muutoksella. Oikeusministeriön mukaan muutos voitaisiin toteuttaa esimerkiksi seuraavasti:

Ei liene mahdollista laatia hissien jälkiasennusta edistävää säännöstä, jolla joko sivuutettaisiin yhdenvertaisuusperiaate tai vastikeperuste eli säädettäisiin hissien rakennuskulujen perimisestä aina vastikeperusteisena tai aina tietyllä tavalla jyvitettyä. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajan olisi vaikea ennakoida usein määrältään merkittävää maksuvelvollisuutensa muutosta kummassakin tapauksessa. Tällainen säännös voisi myös hämärtää yhtiöjärjestyksen vastikemääräyksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä asunto-osakeyhtiössä.

Toisaalta toteutuneen jyvitys-, kunnossapitovastuu- ym. käytännön saattaminen julkisuuteen voisi helpottaa esimerkiksi hissijälkiasennuksesta sopimista yhtiöissä, joissa vastikeperusteen käyttämistä pidetään ongelmallisena yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta. Myös jyvitysmallien tulisi perustua siihen, mikä vaikutus perusparannuksella on kunkin huoneiston osakkeiden arvoon. Yhtiön päätöksenteon lisäksi jyvitysmalleja voitaisiin hyödyntää esimerkiksi valtion ja kuntien tukien jakautumisessa ja kohdistamisessa eri huoneistojen vastikeosuuksiin.

Käytännössä jyvityksestä on joissakin tapauksissa sovittu yhtiön osakkeenomistajien kesken esimerkiksi siten, että jyvityksperusteena on ollut kunkin kerroksen huoneistojen osalta porrasaskelmien lukumäärä. Jos osakkaiden käytössä olevia tiloja (esim. säilytystilat tai sauna) on ollut ullakolla tai katutasen alapuolella, jyvitykseen on voitu liittää kaavamaisemmin määritelty ”perusmaksu”, joka on peritty myös niiltä osakkailta, joiden huoneistojen sisäänkäynti on katutasolla.

Yhteisten tilojen käyttäminen uudistukseen, jonka vain osa osakkaista rahoittaa. Lakiin ehdotetaan nimenomaista säännöstä mahdollisuudesta päättää tietyillä edellytyksillä yhtiön hallinnassa olevien tilojen luovuttamisesta vain osaa osakkaista hyödyttävään uudistukseen, kuten vain yhteen rappuun asennettavaan hissiin.

Samassa lainkohdassa säädettäisiin siitä, että hankkeeseen osallistuvat osakkaat vastaavat tällaisen uudistuksen toteutus- ja ylläpitokuluista. Ylläpitokulut jaettaisiin toteutuskulujen jakoperusteen mukaan, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Ei liene mahdollista säätää erityissäännöstä osakkaan velvollisuudesta luovuttaa huoneistotilojaan hissien jälkiasennuksen tai muun perusparannuksen helpottamiseksi. Varsinaisten huoneistojen lisäksi rakennuksessa saattaa kuitenkin olla myös muita osakashallinnassa olevia tiloja: autotalleja, varastohuoneita, kellari- tai ullakkokomeroita, kylmäsäilytystiloja jne.. Tällaisten asumista palvelevien aputilojen hallinta voi

Hissiavustuksen jakoperusteista ja ehdoista säädettäisiin laissa siten, että avustuksen antamiselle voidaan asettaa avustuksen kohdentamista koskevia ehtoja. Avustus voitaisiin kohdentaa avustusta hakevan asunto-osakeyhtiön osakkaiden maksuosuudelle siten, että hissistä osakkeidensa arvonnousuna enemmän hyötyvien ylimpien kerrosten huoneistojen omistajien ”omavastuuosuus” on suurempi kuin alimpien kerrosten huoneistojen omistajien ”omavastuuosuus”.

Oikeusministeriön taholta pidettiin todennäköisenä, että yhtiöiden päätöksentekoa helpottaisi olennaisesti jo alimman (tai kahden alimman) kerroksen asuntojen ”omavastuuosuuden” alentaminen. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi siten, että hissien jälkiasennukseen annettava avustus on kohdistettava ensisijassa alimman kerroksen huoneistojen omistajien maksuosuudelle. Loppuosa avustuksesta tilitettäisiin kohdentamattomana yhtiölle. Yhtiö voisi päättää avustuspäätöksessä kohdentamattoman avustusuosuuden käyttämisestä hissien kustannuksiin samalla tavalla kuin nykyisinkin. Esimerkiksi yhtiössä, jonka rakennuksessa on kolme asuinkerrosta, ensimmäisen kerroksen huoneistojen sisäänkäynti on katutasossa (+/- 5-10 askelmaa), vintillä ei ole yhteisiä tiloja, hissien rakennuskulut ovat 100.000 euroa ja hissiavustus on 60 % kustannuksista, avustus voitaisiin kohdentaa siten, että rakennuskuluja ei perittäisi lainkaan ensimmäisen kerroksen osakkailta ja ylempien kerrosten osakkaat vastaisivat yhtiön vastuulle jäävästä 40.000 euron kustannuksesta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisessa suhteessa.

perustua yhtiöjärjestykseen, sopimukseen taikka enemmän tai vähemmän vakiintuneeseen käytäntöön. Myös tilojen käyttö saattaa olla satunnaista ja tilat voivat olla enemmän tai vähemmän tarpeellisia osakkaan hallinnassa olevan huoneiston käytön kannalta.

Jos osakkaan hallintaoikeus perustuu yhtiöjärjestykseen, osakkaan suostumuksella tiloja voitaisiin luonnollisesti käyttää hyväksi perusparannusten yhteydessä. Jos aputilojen sijainnilla ei ole olennaista merkitystä osakkaan huoneiston arvon kannalta, aputiloja voitaneen käyttää perusparannukseen silloin, kun yhtiö voi osoittaa osakkaalle vastaavat tilat muista yhtiön hallinnassa olevista tiloista.

Pitäisikö arvoltaan vähäisiä aputiloja voidaan käyttää perusparannukseen myös silloin, jos vähäisellä aputiloihin puuttumisella voitaisiin olennaisesti helpottaa tietyn perusparannuksen toteuttamista? Mikäli osakkeenomistaja saa osakeryhmälle aiheutuvasta haitasta täysimääräisen korvauksen, ei ainakaan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta voitane katsoa loukattavan, vaikka ainoastaan joiden osakkaiden tiloja otettaisiin käyttöön perusparannuksen helpottamiseksi. Toinen asia on kuitenkin se, loukattaisiinko tällaisella osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden ”pakkolunastuksella” osakkeenomistajan omaisuuden suojaa.¹⁴

Osakkaalle osakkeiden omistuksen kautta kuuluva huoneiston hallintaoikeus on käytännössä tärkein osakkaalle kuuluvista oikeuksista. Siten hallintaoikeuteen puuttumiseen oikeuttavien säännösten lisäämiseen on suhtauduttava varauksella: hallintaoikeuteen puuttumisen tulee olla mahdollista vain erityisen tärkeiden etujen suojaamiseksi.¹⁵

Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voitaneen käyttää perusparannusten toteuttamisessa loukkaamatta osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta: asunto-osakeyhtiöissä, kuten muissakin osakeyhtiöissä, yhtiön asioita hoidetaan lähtökohtaisesti enemmistön päätösten mukaisesti. Osakkeenomistajan tulee osata varautua siihen, että yhteisien tilojen

¹⁴ Jos luovutusvelvollisuus säädettäisiin, tulisiko siitä näin ollen säätää perustuslainsäätämisyjärjestystä noudattaen? Ks. mm. HE 309/1993 omaisuudensuojaa koskevan 12 §:n perustelut, joissa todetaan mm. seuraavaa: ”Perustuslakivaliokunta on omaksunut useita yleisiä arviointikriteerejä sille, milloin omaisuudensuojaan puuttuminen on mahdollista tavallisella lailla ja milloin se vaatii perustuslainsäätämisyjärjestyksen käyttämistä. Keskeisellä sijalla on oikeustieteessä kehitetty testi, jonka mukaan hallitusmuodon 6 §:n estämättä voidaan omistusoikeuden rajoituksista säätää tavallisella lailla, jos rajoitukset eivät loukkaa omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttämiseen (esim. PeVL 13/1989 vp, PeVL 3/1990 vp, PeVL 9/1990 vp). Lisäksi perustuslakivaliokunnan mukaan vähäisemmistä puuttumisista omaisuuteen voidaan säätää tavallisessa järjestyksessä, kun taas ankarammat ja syvemmälle käyvät puuttumiset ovat mahdollisia vain perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Myös rajoituksen taustalla olevan intressin tärkeydellä on merkitystä. Mitä voimakkaammasta ja pakottavammasta yleisestä edusta on kysymys, sitä pitemmälle menevästä puuttumisesta voidaan säätää tavallisella lailla (esim. PeVL 14/1982 vp, PeVL 2/1986 vp). Myös omaisuuden käytön rajoituksista aiheutuvien menetysten korvaamisella ja rajoittamiseen liittyvillä oikeusturvajärjestelyillä on merkitystä säätämisyjärjestysvalinnan kannalta. Omistusoikeutta koskevan lain säätämisyjärjestys määräytyy siten perustuslakivaliokunnan suorittaman tapauskohtaisen harkinnan perusteella, jossa otetaan huomioon monia eri suuntaan vaikuttavia arviointiperiaatteita.”

¹⁵ Ajan kuluessa ja asumisstandardien muuttuessa tilanne saattaa muuttua, mutta ainakaan vielä toistaiseksi ei esimerkiksi hissejä voitane pitää sellaisena normaalin asumisen kannalta välttämättömänä ja itsestään selvänä rakennuksen varusteena, että osakkaan hallintaoikeutta voitaisiin asennuksen helpottamiseksi loukata. Toisaalta kunnossapidon osalta tilanne voi olla toinen. Hallintaoikeuteen puuttuminen saattaa olla perusteltua esimerkiksi terveydellisistä syistä silloin, kun ilmastoinnin saattaminen uusien terveysoloja ja rakentamista koskevien vaatimusten mukaiseksi edellyttää sellaista ilmastointikanavien laajennusta, joka vähentää osakashallinnassa olevia tiloja. Tällaisessakin rakentamisessa on tietenkin otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate.

käyttöön liittyviä muutoksia voidaan tehdä enemmistöpäätöksin. Yksittäinen osakas ei näin ollen voine estää sellaista enemmistön päättämää ja kustantamaa yhteisten tilojen käyttötarkoituksen muutosta, joka ei aiheuta hänelle haittaa. Näin rahoitettu perusparannus ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen pelkästään sen vuoksi, että muut osakkaat hyötyvät parannuksesta. Jotta yhdenvertaisuuden loukkauksesta olisi kyse, täytyy hyötyä aiheutua jonkun toisen osakkeenomistajan tai yhtiön *kustannuksella*. Mikäli siis esimerkiksi hissien jälkiasennuksessa hankkeen ulkopuolelle jättäytyvät osakkaat tai heidän tilalleen tulevat uudet osakkaat voivat myöhemmin liittyä hissien käyttäjiksi asianmukaisin ehdoin, ei yhteisten tilojen käyttämisellä voitane katsoa loukkavan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, jos kaikista hankkeen kustannuksista vastaavat hankkeeseen osallistuvat. Tilanne voi olla toinen esimerkiksi silloin, kun tietoliikennejohdoille ja -laitteiden asentamiseen soveltuvia tiloja luovutetaan tiettyjä osakkaita palveleviin tarkoituksiin siten, että vastaavan järjestelyn toteuttaminen muiden osakkaiden osalta voi myöhemmin olla mahdotonta tai näille aiheutuisi siitä mitavia lisäkuluja. Tässäkin yhdenvertaisuusvaatimus voidaan kuitenkin ottaa asianmukaisesti huomioon huolehtimalla siitä, että muut osakkaat voivat myöhemmin liittyä järjestelyyn, jonka osa osakkaista alun perin toteuttaa.

Laissa tulisi säätää, että yhtiökokous voi yksinkertaisella ääntenenemmistöllä päättää luovuttaa yhteisiä tiloja vain osaa osakkaista hyödyttävään perusparannukseen, jos nämä osakkaat vastaavat parannuksesta aiheutuvista kuluista ja parannus voidaan tehdä osakkaiden yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Tällöin voitaisiin säätää myös parannukseen liittyvän kunnossapidon kulujen jakamisesta.¹⁶ (Vrt. edellä perusparannusten ja kunnossapitokustannusten osalta lausuttua.)

Osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtävät uudistukset. Yhtiön oikeutta ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voitaisiin päättää vain sellaisista uudistuksista osakkaan vastuualueella, jotka liittyvät yhtiön vastuulla olevaan kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen.

Käytännössä osakkeenomistajan hallinnassa olevissa tiloissa tehtävien perusparannusten ja muiden uudistusten¹⁷ ongelmat ovat pitkälti samat kuin muidenkin uudistusten osalta. Ongelmia syntyy yleensä lähinnä siitä, onko osakas oikeutettu *hyvitykseen* silloin, kun yhtiö tekee huoneistoihin osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvan sellaisen korjauksen tai parannuksen, jota osakas ei halua tai jonka hän on itse jo aiemmin tehnyt sekä millä perusteilla ja kuinka paljon hyvitystä tulisi suorittaa. Koska osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtäviin perusparannuksiin soveltuvat pitkälti samat periaatteet ja säännökset kuin muihinkin perusparannuksiin sekä yhtiön teettämiin kunnossapitotoimiin osakashallinnassa olevissa tiloissa, erillistä säännöstä ei niiden osalta liene perusteltua luoda.

Osakkaan hyvitysoikeuteen liittyviä seikkoja (hyvitysoikeuden perusteet, aikarajojen määrittely hyvitysoikeudelle, hyvityksen määrä, voidaanko hyvitys toteuttaa osittaisena vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vapautumisena, mahdollinen hyvityksen takaisin

¹⁶ Perusteluissa voitaisiin tarkemmin selvittää sitä, milloin päätös on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen: muiden osakkaiden on voitava myöhemmin liittyä uudistuksen käyttäjiksi tai toteuttaa osaltaan vastaava järjestely siten, että heille ei aiheudu merkittäviä lisäkuluja aiemmin toteutetusta järjestelystä.

¹⁷ Se, mitä tarkoitetaan yhtiön tekemillä parannuksilla, ei ole välttämättä yksiselitteisesti määriteltävissä: pitäisikö perusteluissa ottaa yleisellä tasolla kantaa siihen, mitkä seikat voivat vaikuttaa siihen, onko hanke katsottava perusparannukseksi vai kunnossapidoksi (hintaa, yleinen käytäntö, tulevaisuuden kunnossapitokustannukset jne.)?

perintä jne.) ei voida tyydyttävällä tavalla ratkaista yksityiskohtaisella sääntelyllä yhtiöiden ja tilanteiden erilaisuuden vuoksi. Toisaalta lain perusteluissa on tarpeen tuoda esiin niitä seikkoja, jotka yleensä on otettava huomioon arvioitaessa sitä, onko hyvityksen suhteen yhtiössä omaksuttava kanta yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Tällaisen ohjauksen perusteella ensivaiheessa kiinteistöala voisi antaa yksityiskohtaisempia suosituksia siitä, milloin ja miten hyvityksiä tulisi tai voidaan käyttää. Viime kädessä yhtiön päätöksen lainmukaisuuden ratkaiseminen kuuluu tietenkin tuomioistuimille.

Kunnossapidon ja uudistuksen tarkempi määrittely. Lakiin ei ehdoteta käsitteiden tarkempaa määrittelyä, vaan se perustuisi siten edelleen rakentamista ja kiinteistön huoltoa koskevaan käytäntöön ja oikeuskäytäntöön.

Käytännössä peruskorjausta, perusparannusta, uudistusta ja lisärakentamista koskeva rajanveto voi olla vaikeaa mm. rakennustekniikan, rakentamista koskevien vaatimusten ja rakennuskustannusten muuttumisen vuoksi. Laissa käytetyn terminologian tulisi olla mahdollisimman yhdenmukaista muun lainsäädännön ja käytännön kanssa. Käsitteiden sisällön määrittelyyn vaikuttavia seikkoja käsitellään perusteluissa.

3.4 Pykäläluonnokset

__ luku. Yhtiövastike

1 §

Maksuvelvollisuus

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

2 §

Yhtiövastikkeella katettavat menot

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
- 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus);
- 4) yhtiön toimialaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän palvelun yhteishankinnasta sekä
- 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeenomistajan suostumuksella yhtiövastikkeena peritään myös muita kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyviä maksuja, kuten käyttökorvauksia ja huoneistoissa käytettävien laitteiden (ja palveluiden) yhteishankinnan kuluja.

3 §

Erilaiset yhtiövastikkeet

Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä perittäväksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste ja että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään rahoitusvastikkeesta, sillä katetaan kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvat pitkävaikutteiset menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään hoitovastikkeesta, sillä katetaan muut kuin rahoitusvastikkeella katettavat menot, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

4 §

Yhtiövastikkeen maksuperuste

Vastikkeen maksuperusteesta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus.

5 §

Yhtiövastikeperusteen muuttaminen ja perusteesta poikkeaminen

Yhtiövastiketta koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten muuttamisesta säädetään ___ luvussa.

Yhtiövastikeperusteesta poikkeamisesta yhtiökokouksen päätöksellä säädetään ___ luvussa.

___ luku. Yhtiökokous

a §

Päätös kunnossapidosta ja uudistuksesta

Yhtiökokous päättää sellaisesta kunnossapidosta ja uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Yhtiökokous voi päättää kunnossapidosta enemmistöpäätöksellä.

Yhtiökokous voi päättää uudistuksesta enemmistöpäätöksellä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja

1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia

2) kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän palvelun vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;

3) toimenpide on muuten yhtiön toimialan mukainen; tai

4) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä.

b §

Päätös muusta uudistuksesta

Yhtiökokous voi päättää toteuttaa sellaisen uudistuksen,

- 1) johon yhtiövastiketta ei peritä kaikilta osakkeenomistajilta; tai
- 2) joka ylittää ajankohdan tavanomaisen tason.

Yhtiö voi myös sallia yhteisten tilojen käyttämisen sellaiseen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkaista ja johon yhtiövastiketta ei peritä muilta kuin näiltä osakkailla.

Tällaista uudistusta koskevaan päätökseen vaaditaan yhtiökokouksen enemmistöpäätös ja niiden osakkeenomistajien suostumus, joilta peritään yhtiövastiketta uudistuksen ja sen kunnossapidon kuluihin. Uudistuksen ja sen kunnossapidon kulut jaetaan siihen osallistuvien osakkeenomistajien kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

c §

Poikkeus yhtiövastikeperusteesta

Yhtiökokous voi päättää uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken, jos toimenpide liittyy osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin tai niiden käyttämiseen ja siitä kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret.

Yhtiökokouksen päätös on tehtävä määräenemmistöllä.

d §¹⁸

Yleislauseke kielletyistä yhtiökokouksen päätöksistä

Yhtiökokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan osakeryhmän omistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakeryhmän omistajan kustannuksella.

— luku. Yhtiön johto

e §¹⁹

Kielletyt toimenpiteet

Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu [VAOYL 59] §:ssä tarkoitettu yhtiön edustaja ei saa ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan osakeryhmän omistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakeryhmän omistajan kustannuksella.

¹⁸ Vrt. VAOYL 46 §, jonka mukaan ”Yhtiökokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.”

¹⁹ Vrt. VAOYL 60 §, jonka mukaan ”Hallituksen jäsen, isännöitsijä tai muu 59 §:ssä tarkoitettu yhtiön edustaja ei saa ryhtyä sellaiseen oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella.”

3.5 Yksityiskohtaiset perustelut

— luku. Yhtiövastike

1 §. Maksuvelvollisuus. Säännöksessä on todettu yleisesti osakkeenomistajan velvollisuus suorittaa yhtiön menojen kattamiseksi vastiketta. Säännös selventää myös yhtiövastikkeen merkitystä: kyseessä ei ole huoneiston käyttöoikeudesta johtuva maksu, vaan osakkeenomistajan maksuosuus yhtiön kaikista kustannuksista. Esimerkiksi huoneiston vahingoittumisesta siten, ettei sitä pystytä korjausten aikana käyttämään normaaliin tapaan, ei automaattisesti seuraa osakkeenomistajan vapautuminen vastikkeen maksamisesta. Laajojen vahinkokorjausten aikana yhtiön kustannukset ovat tavallista suuremmat, joten lähtökohtaisesti myös huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan kasvaa eikä alene.

2 §. Yhtiövastikkeella katettavat menot. Pykälä poikkeaa VAOYL 5 §:stä siten, että ehdotuksen pääsäännön mukaan vastikkeella voidaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen tai sopimuksen taikka muun perusteen mukaan velvollinen suorittamaan. Harkittavaksi ehdotetaan myös tavanomaisesti osakkaiden yhdessä hankkimien palveluiden ja muiden hyödykkeiden kustannusten kattamista yhtiövastikkeella (vrt. HE 201/2000 valmistelun yhteydessä sivuutettu ehdotus, jota kuvataan jäljempänä loppuviitteessä i).

Pykälän 1 momentissa olevaa luetteloa koskevana yleisenä ja itsestään selvänä edellytyksenä olisi se, että velvoite on syntynyt normaalissa lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisessa järjestyksessä. Se, miten ja millaisia velvoitteita yhtiö voi itselleen ottaa (tai sille voi muuten syntyä), määräytyisi toimialaa, päätöksentekoa, vahingonkorvausvastuuta jne. käsittelevien muiden säännösten nojalla.

Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi sisältöä muuttamatta siten, että momentin 2 kohdassa ylläpito- ja hoitokulujen sijasta käytetään ilmausta käyttö- ja kunnossapitokulut. Ehdotuksen tarkoitus on sääntelyn selventäminen. Voimassaolevan lainsäädännön mukainen sanamuoto ”ylläpidosta ja hoidosta” on ongelmallinen, koska alan vakiintuneen käsitteistön mukaan kiinteistönhoito kuuluu osana kiinteistön ylläpitoon. Kunnossapito on puolestaan kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, joka sisältää paitsi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset, myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset).

Perusparannuksen, uudistuksen, lisärakentamisen ja lisäalueen hankkimisen osalta ehdotettu 1 momentin 3 kohta poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että vastikkeella voitaisiin rahoittaa kaikki sellaiset toimenpiteet (ja niiden kunnossapito), joista on päätetty laillisella tavalla. Tällöin vastikkeella voitaisiin rahoittaa osakkaiden suostumuksella myös tavanomaisen tason ylittävien uudistusten kulut. Lisäksi perusteluissa todetaan, että uudistusten toteuttamista, käyttöä ja kunnossapitoa varten voitaisiin periä erityistä hankekohtaista vastiketta. Uudistuksen kunnossapitoon tarvittavat varat kerättäisiin normaalin vastikkeen tapaan hankkeeseen osallistuneilta tai siihen myöhemmin liittyneiltä osakkailta. Tämä selkiyttäisi uudistushankkeiden kunnossapitovastuuseen liittyviä kustannusongelmia ja helpottaisi oletettavasti näin myös päätöksentekoa, esimerkiksi hissien osalta. Kunnossapitokulut on toki mahdollista periä paran-

nuksen teettävältä osakasryhmältä sopimalla siitä erikseen, mutta kun kyseessä olisi yhtiövastike eikä mikään muu tietyltä osakasryhmältä perittävä ”käyttömaksu”, yhtiön ja sitä kautta myös muiden osakkaiden asema mahdollisten maksujen laiminlyöntien sattuessa olisi turvatumpi (mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan).

Pykälän 1 momentin 4 kohdassa mainittujen kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvien palveluiden kulujen kattamisesta vastikkeella ei ole nimenomaista säännöstä voimassa olevassa laissa. Käytännössä yhtiö huolehtii yleensä huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Joissakin yhtiöissä myös huoneistojen sähkönkäyttö ja internetoperaattoripalvelut hankitaan yhtiön toimesta vastikerahoitteisesti. Säännös palveluiden yhteishankinnan vastikerahoituksesta koskisi sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön liittyviä palveluita, joiden yhteishankinta on nyt tai tulevaisuudessa tavanomaista. Yhteishankinnan kautta palvelu voidaan monissa tapauksissa hankkia edullisemmin siten, että säästö vaikuttaa asumiskustannuksiin. Ehdotusta pääosin vastaavasta säännöksestä keskusteltiin vuoden 2001 AOYL-uudistuksen yhteydessä. Tuolloin nimenomaista säännöstä vastikerahoitteisesta yhteishankinnasta ei ehdotettu mm. sen vuoksi, että sen esitettiin vaikuttavan haitallisesti ympäristöä säästävien sähköntuotantomuotojen kysyntään, ja toisaalta sen vuoksi, että tuolloin ehdotettua ilmausta ”asumispalvelu” pidettiin epäselvänä ja subjektiivisiin tulkintoihin johtavana. Tässä ehdotuksessa sanamuotoa on täsmennetty siten, että puhutaan ”kiinteistön tai rakennuksen (AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen mukaiseen) käyttöön liittyvän palvelun yhteishankinnasta”.²⁰

Ehdotetun 1 momentin 5 kohta poikkeaa sisällöltään voimassa olevan lain 5 §:n 3 momentin 4 kohdasta siten, että se kattaa laissa nimenomaisesti säädettyjen kiinteistövero- ja vastaavien velvoitteiden lisäksi mm. sellaiset sopimusvelvoitteet ja yhtiön saatavien ja riita-asioden oikeudenkäyntikulut, jotka voivat tulla yhtiön vastattavaksi esimerkiksi yhtiön edustamista ja oikeudenkäyntiä koskevan sääntelyn perusteella. Ehdotus ei käytännössä laajenna vastikkeenmaksuvelvollisuutta, koska nykyisinkin osakkaiden on käytännössä viime kädessä katettava kaikki ne yhtiön velvoitteet, jotka perustuvat esimerkiksi yhtiötä sitoviin sopimuksiin, sitoumuksiin ja tuomioistuimen päätöksiin.

Pykälän 2 momentissa säädetään mahdollisuudesta määrätä yhtiöjärjestyksessä myös muiden maksujen perimisestä vastikkeena. Mahdollisuutta rajoittaa kuitenkin asunto-osakeyhtiön toimiala: maksun tulee liittyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.

Ehdotuksen mukaan yhtiökokous voisi päättää esimerkiksi talosaunan käytöstä perittävistä maksusta siten, että maksu peritään yhtiövastikkeena. Osakkeenomistajan suostumus, joka lainkohdan mukaan olisi vastikeluonteisuuden edellytyksenä, ilmenisi saunavuoron varaamisena tai saunavuoron käytön jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttamisen jälkeen. Tästä seuraisi, että maksun laiminlyöntiin sovellettaisiin yhtiövastikkeen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä (haltuunotto ja uuden osakkaan määräaikaisten vastuu). Vastaavasti voitaisiin päättää, että yhteishankintana toteuttavan huoneistokohtaisten liesien vaihtamisen kulut peritään yhtiövastikkeena niiltä osakkailta, jotka osallistuvat yhteishankintaan. Vastikesäännösten soveltamista koskeva päätös voisi koskea vain tulevia maksuja.

²⁰ Vuoden 2001 uudistuksen yhteydessä käsitellyn säännösluonnoksen perustelut ovat väliraportin liitteenä.

Käytännössä ei ole myöskään estettä sille, että *yhtiökokous* päättäisi tietyn maksun perimisestä vastikkeena. Tällainen päätös saattaa kuitenkin aiheuttaa käytännön ongelmia, koska se ei sido sellaisia tulevia osakkaita, jotka eivät ole olleet siitä tietoisia. Riski yhtiökokouksen päätöksen pätevyydestä suhteessa tuleviin osakkaisiin jää siten yhtiölle.

3 §. Erilaiset yhtiövastikkeet. Säännös vastaa sisällöllisesti pitkälti voimassa olevan lain 5 §:n 2 momenttia. Ehdotettujen *1-3 momenttien* tarkoituksena on selventää voimassa olevaa säännöstä ja korostaa sitä periaatetta, että erilaisia *menoja* varten voi olla eri maksuperuste. Käytännössä ongelmia aiheutuu monessa yhtiössä siitä, että hoitovastike ja rahoitusvastike määräytyvät eri perusteiden mukaan, jolloin vastikerasitus kohdistuu osakkeeseen eri tavalla pelkämästä menon *rahoitustavasta* riippuen. Jos nimittäin annetaan hoitotalouden ensin velkaantua ja sitten päätetään ottaa rahoituksen tasapainottamiseksi lainaa, ovat lainanhoitomenot erilaisia menoja kuin muut hoitotalouden menot. Ongelmaa voitaisiin helpottaa ottamalla lakiin esimerkkiluettelo erilaisista menoista. Perusteluihin tulisi kirjata ohjeistusta siitä, mitkä menot kuuluvat minäkään vastikeperusteen alaisuuteen (esim. hoitoalijäämän kattamiseksi otettu laina ei ole rahoitusvastikeperusteella katettavaa). Jos yhtiössä on eri menoja varten eri maksuperuste, tulisi myös yhtiöjärjestyksessä määritellä, mitkä menot katetaan milläkin perusteella.

Ehdotetussa *2 momentissa* pitkävaikutteisuuella viitataan nimenomaan hankkeiden tekniseen käyttöikään liittyvään arviointiin.

Työryhmässä on ollut esillä vastikkeen käyttötarkoitusta koskevien oletettamassäännösten laatiminen lähinnä rahoitusvastikekäytännön selventämiseksi.

4 §. Yhtiövastikkeen maksuperuste. Säännös vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 5 §:n 2 momentin esimerkkiluettelo maksuperusteista. Luetteloon on selvyiden vuoksi ehdotuksessa lisätty ”luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus” (esim. vesivastikkeen periminen huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan).

5 §. Yhtiövastikeperusteen muuttaminen ja perusteesta poikkeaminen. Säännöksessä on viitattu yhtiöjärjestyksen muuttamista ja yhtiökokouksen päätöstä koskeviin lainkohtiin sen selventämiseksi, mitä menettelyä noudattaen ao. päätökset tulee tehdä.

— luku Yhtiökokous

a §. Päätös kunnossapidosta ja uudistuksesta. Tämän pykälän perusteluissa on tarkoitus käsitellä edellä selostetuvin tavoin (ks. 3.2.2 luku) myös uudistuksen kunnossapitokustannuksia. Mikäli perusparannuksen kustannukset jaettaisiin vastikeperusteesta poikkeavasti, myös kunnossapitokustannusten jakautumisesta olisi syytä päättää samalla kuin perusparannuksen toteuttamisestakin. Kunnossapitokustannukset lienee yleensä perusteltua jakaa samoin kuin hankkeen toteuttamiskustannuksetkin.

Ehdotetun pykälän *1 momentti* vastaa pääosin nykyistä 54 §:n 2 momenttia. Hallitus voisi siten edelleen päättää tavanomaisista vuosikorjauksista ja, mikäli talousarvio sen mahdollistaa, myös suuremmista korjauksista.

Pykälän 2 *momentissa* on selvytyden vuoksi todettu, että kunnossapitoa koskevat päätökset voidaan tehdä yksinkertaisella enemmistöllä.

Pykälän 3 *momentin* mukaisten, uudistusta koskevien päätösten osalta vastikkeen käyttämistä kiinteistön ajanmukaistamiseen rajoittaisi edelleen se, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei saisi toimenpiteen johdosta muodostua kohtuuttoman ankaraksi. Sama rajoitus koskisi myös niitä peruseräparannuksia ja uudistuksia, joihin on varauduttu yhtiöjärjestyksessä. Tämän lainkohdan perusteluissa käsiteltäisiin myös edellä (ks. 2.3. kohta) selostettuun tapaan vaiheittaista päätöksentekoa sekä niitä ongelmia, joita päätöksen välittömästä täytäntöönpanosta saattaa aiheutua.

Vaikka 3 *momentin 1 kohdassa* tarkoitettut uudet asennukset olisivatkin ”ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavia”, yhtiöllä ei ole ehdotonta oikeutta parannuksen tekemiseen huoneistossa, vaan osakas voi niin halutessaan kieltää sen. Osakas käyttää tällöin oikeuttaan päättää huoneistonsa sisäosien tasosta. Osakkaan oikeus päättää hallinnassaan olevien tilojen sisäosien tasosta voidaan nähdä osakkaan kunnossapitovastuun käänttöpuolena. Osakkaalle ei kuitenkaan tällöin voimassa olevan lain nojalla kieltäytymisen johdosta synny automaattisesti oikeutta hyvitykseen, eikä osakas voi myöhemmin vaatia yhtiötä tekemään vastaavaa asennusta kustannuksellaan. Periaate on sama kuin huoneistoa ensimmäistä kertaa osakkaalle luovutettaessa: jos osakas muutostyöoikeutensa nojalla esimerkiksi poistaa huoneistossa olleet keittiökalusteet, hänellä ei ole oikeutta vaatia yhtiötä myöhemmin asennuttamaan uusia niiden tilalle.

Kun osakkeenomistaja on teettänyt huoneistossaan muutoksia ja yhtiö päättää myöhemmin laajentaa vastikerahoitteisesti vastaavat muutokset kaikkiin huoneistoihin, saattaa yhtiölle syntyä säästöä sen johdosta, ettei osaan huoneistoja tarvitse uusia asennuksia enää tehdä. Mikäli hyvityksiä ei maksettaisi asennukset jo teettäneille osakkaille vaan vastike kerättäisiin normaalisti, mahdollinen säästö koituisi kaikkien osakkaiden yhteiseksi hyödyksi. Tällöin muutokset omalla kustannuksellaan tehnyt osakas joutuisi tietyllä tavalla ”uudelleen” maksamaan osuutensa parannushankkeesta. Osakkaan oikeutusta jonkinasteiseen vapautukseen hanketta koskevan vastikeosuutensa maksamisesta voidaankin pitää perusteltuna. Mikäli hyvitysjärjestelmää noudatetaan, joudutaan kuitenkin lisäksi ratkaisemaan käytännössä se, kuinka kauan aiemmin tehdyt osakkaan vastaavat muutokset oikeuttavat hyvitykseen (mitä vanhempi asennus, sen kalliimpaa kunnossapito yleensä on, vaikka asennus sinänsä olisi vielä käytökelpoinen eikä sitä tarvitsisi uusia) ja miten hyvityksen määrä lasketaan.

Lainkohdan perusteluissa tulisi käsitellä osakkeenomistajan oikeutta hyvitykseen silloin, kun hän on jo aiemmin tehnyt vastaavan uudistuksen omassa huoneistossaan sekä silloin, kun hän ei syystä tai toisesta halua ao. uudistusta tehtäväksi omissa tiloissaan. Peruskorjausten tekemisen yhteydessä lähtökohtana tulisi yleensä olla, ettei yhtiön tarvitse suorittaa osakkaalle hyvitystä, vaikka tämä olisi tehnyt aiemmin vastaavan korjauksen huoneistossaan. Osakas on nimittäin jo ennen korjaustyön teettämistä voinut varautua siihen, että ko. rakennuksen osa kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle ja että se tullaan ennen pitkää korjaamaan. Käytännössä osakas voi pyrkiä sopimaan yhtiön kanssa siitä, miten osakkaan tekemä korjaus otetaan, kun toteuttaa vastaavan korjaustarpeen muiden huoneistojen osalta.

Sen sijaan peruseräparannusten yhteydessä hyvitys voi tulla kyseeseen, koska osakkeen-

omistaja ei ole yleensä voinut ennakoida, että yhtiö tulee aikanaan teettämään uudistuksen. Tällöinkin tulee kuitenkin punnita, mikä merkitys on annettava ajan kulumiselle. Jos esimerkiksi osakkaan teettämästä uudistuksesta on kulunut pidemmän aikaa, voidaan perustellusti kysyä, onko sillä enää sellaista yhtiön kuluja säästävää vaikutusta, että sen perusteella osakkaalla olisi oikeus vaatia hyvitystä. Osakkaan toteuttaman uudistuksen korjaustarve tulee ajankohtaiseksi aikaisemmin kuin yhtiön teettämän vastaavan asennuksen osalta. Ajan kulumisen vaikutus siihen, milloin hyvitykseen on perusteita, riippuu tietenkin uudistuksen laadusta. Useissa tavanomaisissa tapauksissa kuitenkin jo viisikin vuotta vanha toimenpide voi olla sellainen, että hyvitykseen ei ole perusteita. Lisäksi on huomattava, että osakkaan tulee myös uudistusten osalta toteuttaa työ hyvää rakennustapaa noudattaen ja yhtiön myötävaikutuksella siten, että uudistus vastaa yhtiön asettamia vaatimuksia, jotta hyvitys ylipäänsä olisi mahdollinen.

Riidattomana voitaneen pitää sitä, ettei osakas voi saada yhtiöltä hyvitystä ainakaan enempää kuin sen määrän, mitä yhtiö todellisuudessa säästää sen johdosta, ettei osakkaan huoneistoon tarvitse kyseistä parannusta tai uudistusta enää teettää. Mikäli parannuksen aiheuttama kustannus on kunkin huoneiston osalta suurin piirtein yhtä suuri, mutta osakkaan vastikeperusteella laskettu osuus yhteiskustannuksista keskimääräistä suurempi, voi osakkeenomistaja siis joutua osallistumaan hankkeen kustannuksiin siitä huolimatta, että hän on jo aikanaan parannuksen oman huoneiston osalta omalla kustannuksellaan toteuttanut. Toisaalta osakkeenomistaja ei kuitenkaan voine olla oikeutettu saamaan yhtiöltä vastikkeenmaksuvelvollisuudesta vapautumisen lisäksi rahasuoritusta, vaikka hänen vastikeperusteella laskettu osuutensa hankkeen kokonaiskustannuksista olisi pienempi kuin se säästö, joka yhtiölle syntyy sen johdosta, ettei parannusta tai uudistusta kyseisen osakkaan huoneistossa enää tarvitse teettää.

Yleispäteviä, kaikkiin tilanteisiin soveltuvia hyvityssäännöksiä lienee mahdotonta luoda. Perusteluissa tulisi käsitellä alalla vakiintuneita ja hyväksi havaittuja hyvityskäytäntöjä. Seuraaviin seikkoihin olisi syytä ottaa kantaa ainakin suuntaa-antavasti: 1) milloin osakkaalla on oikeus hyvitykseen, 2) hyvityksen maksamisen perusteet (aika-jana, jolla osakas on oikeutettu hyvitykseen, taso, määrä), 3) miten hyvitys voidaan suorittaa osakkaalle ja missä ajassa se tulee suorittaa, 4) mahdollisuus periä hyvitys takaisin, jos osakkaan aiemmin teettämä asennus vaatii uusimisen pian parannuksen toteuttamisen jälkeen, 5) mahdollisuus siirtää osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluva asennus yhtiön omistukseen ja vastuulle (esim. parvekelasitukset).

Lähtökohtana on, että osakkaan on osoitettava syntyvä säästö. Käytännössä osakkaan näyttövelvollisuudesta seuraa yleensä, että säästön on oltava vähäistä merkittävämpi, jotta yhtiö olisi velvollinen ottamaan sen huomioon osakkaan maksuvelvollisuuden vähennyksenä.

Pykälän 3 momentin 2 kohdassa edellytetään palveluiden yhteishankinnan osalta pait-si sitä, että palvelu liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön, myös sitä, että sen yhteishankinta on tavanomaista. Esimerkiksi huoneistoissa käytettävän veden vastikerahoitteista yhteishankintaa voidaan pitää tavanomaisena. Sen sijaan esimerkiksi huoneiston siivouksen yhteishankinta ei välttämättä ole tavanomaista, vaikka sitä voitaneen pitää kiinteistön käyttöön liittyvänä palveluna. Näin ollen siitä ei yhtiökokouksessa voitaisi päättää yksinkertaisella enemmistöllä ainakaan yhtiöissä joissa toimiala on määritelty perinteiseen tapaan (toisin saattaisi olla esimerkiksi ns. senioritaloissa).

Pykälän 3 momentin 3 kohdan mukaan yhtiökokous voisi päättää uudistuksesta enemmistöpäätöksellä myös silloin, kun toimenpide on yhtiön toimialan mukainen. Esimerkiksi ns. senioritaloissa olisi erilaiset mahdollisuudet teettää uudistuksia sekä hankkia yhteisiä palveluja kuin tavanomaisissa asuntoyhtiöissä. Epäselvissä tilanteissa päätöksentekoon vaadittava enemmistö joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lainkohdan perusteluihin tulisi ottaa maininta, että uudistuksesta tai palvelusta kannattaa ottaa nimenomainen merkintä yhtiöjärjestykseen, jotta varmistetaan tulevien osakkaiden osallistuminen hankkeen kustannuksiin.

Pykälän 3 momentin 4 kohdan nojalla yhtiökokous voisi päättää myös uudistuksista, joista määrätään yhtiöjärjestyksessä. Yhtiön oikeus päättää yksinkertaisella äänten enemmistöllä ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavista perusparannuksista sekä niiden kustannusten jakamisesta vastikeperusteisesti johtuu osakkaan *perustellusta syyistä* odottaa, että yhtiö saattaa toteuttaa tietyn perusparannuksen tai uudistuksen. Tällainen perusteltu syy osakkaalla on myös silloin, kun yhtiöjärjestyksessä on varauduttu tuleviin perusparannuksiin tai kun yhtiön osakkaiden kesken on tehty erillinen sopimus tietyistä perusparannushankkeista. Yhtiöjärjestys on julkinen asiakirja, jonka katsotaan rekisteröimisen myötä tulevan yleiseen tietoon. Yhtiöjärjestysmääräys velvoittaa osakkeen uutta omistajaa, koska hänellä on selonottovelvollisuus koko yhtiöjärjestyksen sisällöstä. Osakkaiden välinen sopimus ei sen sijaan sido sellaista kolmatta henkilöä, joka ei ole sopimuksen osapuoli. Erilliset (julkiseen rekisteriin rekisteröimättömät) sopimukset tai päätökset eivät voine sitoa ainakaan sellaisia myöhempiä osakkaita, jotka eivät ole niistä tienneet.²¹

Jos määräys perusparannuksesta tai uudistuksesta sisältyy perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykseen, osakkeiden merkitsijöiden katsotaan yleensä hyväksyneen sen. Jos määräys otetaan käyttöön myöhemmin yhtiöjärjestyksestä muuttamalla, osakkaalla tulisi olla oikeus moittia muutosta koskevaa päätöstä vastaavilla perusteilla kuin hänellä olisi oikeus moittia toimenpidettä koskevaa päätöstä. Esimerkiksi, jos yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous voi myöhemmin päättää enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasennuksesta siten, että rakentamis- ja käyttökulut jaetaan vastikeperusteiden mukaan, myöhempiä rakentamispäätöksiä voitaneen moittia lähinnä siinä tapauksessa, että hissi ei paranna yhtäläisellä tavalla kuljettavuutta kaikkiin hissien kustannuksista vastaaviin huoneistoihin. Toinen vaihtoehto on, että ainakin joissakin tapauksissa tällaiseen yhtiöjärjestyksen muutokseen sovellettaisiin tiukempia päätösvaatimuksia.

Yhtiökokouksen päätöksentekoa koskevan lainkohdan perusteluissa tulisi pohtia myös sitä, minkälaisia vaikutuksia yhtiöjärjestyksen muuttamisella jo olemassa olevassa yhtiössä on. Jos yhtiöjärjestysmuutoksesta voitaisiin kaikkien perusparannusten osalta päättää 2/3 määräenemmistöllä, tämä johtaisi käytännössä siihen, että sellaisetkin perusparannukset, joita ei voitaisi muuten (tiettyinä ajankohtana) toteuttaa vastikeperusteisesti lainkaan, voitaisiin riittävän enemmistön kannattaessa yhtiöjärjestyksestä muuttamalla saada pienellä viiveellä ajetuksi läpi vastikeperusteisina.²² Kunkin ajankohdan

²¹ Toisaalta pitäisikö katsoa, että uusi osakas on sidottu myös yhtiökokouksen päätökseen tai entisen osakkaan ja yhtiön väliseen sopimukseen perustuvaan järjestelyyn, joka on saatettu uuden osakkaan tietoon muulla tavoin (esim. isännöitsijäntodistus) ennen saantoa?

²² Tulisiko säätää perusparannusmääräysten osalta jokin suostumusedellytys tai tiukempi määräenemmistövaatimus? Tai syntyisikö vastikkeenmaksuvelvollisuus yhtiöjärjestysmuutoksen myötä ainoastaan niille osakkaille, jotka ovat

tavanmukaisia vaatimuksia vastaava perusparannus voitaisiin siis teettää ilman yhtiöjärjestysmuutosta. Muunlaisia perusparannuksia koskevien yhtiöjärjestysmuutosten voitaisiin ehkä katsoa olevan lähinnä nykyisen AOYL 41 § 4 kohdan mukaisia päätöksiä. Mikäli tätä lainkohtaa vastaava suostumusedellytys asetettaisiin perusparannuksia koskevalle yhtiöjärjestysmuutokselle, muutos edellyttäisi käytännössä kaikkien osakkaiden suostumuksen ja jäisi siten lähes poikkeuksetta tekemättä. Ehdotetun momentin 4 kohdalla ei tällöin olisi itsenäistä merkitystä.

Samoin tulee huomioda se seikka, että yhtiöjärjestyksen muuttamispäätöksen lainvoimaisuutta ei muutosta rekisteröidessä erikseen tutkita, vaan muutos voidaan rekisteröidä jo ennen kuin yhtiökokouksen päätöstä koskeva moiteaika (3 kk / 1 vuosi) on päättynyt. Uudella osakkaalla on oltava käytössään sama aika yhtiökokouspäätöksen moittimiseen kuin muillakin osakkailla: moiteoikeus siirtyy osakeomistuksen mukana uudelle osakkaalle, joka saa hyväkseen edeltäjältään ”jäljelle jäävän” moiteajan.

b §. Päätös muusta uudistuksesta. Säännöksen perusteella osakkeenomistajalla ei olisi velvollisuus osallistua muunlaisten kuin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavien, yhtiön toimialan valossa tavanomaisten ja yhtiöjärjestyksessä ennalta mainittujen perusparannusten kustannuksiin, ellei hän halua. Perusteluissa selvitetään tarkemmin, miten yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan tällaista uudistusta koskevaan yhtiökokouksen päätökseen. Muiden osakkaiden on voitava myöhemmin liittyä uudistuksen käyttäjiksi tai toteuttaa osaltaan vastaava järjestely siten, että heille ei aiheudu merkittäviä lisäkuluja aiemmin toteutetusta järjestelystä.

Ehdotettu lainkohta soveltuisi mm. yhteishankintoihin. Yhtiökokous ei yleensä voi päättää yksinkertaisella enemmistöllä esimerkiksi uusien liesien hankkimisesta kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella (poikkeuksena tilanteet, joissa yhtiö päättää vaihtaa peruspalvelujärjestelmää, esim. kaasuliesien vaihtaminen sähköliesiksi). Tarvittaessa tällainen uudistus voitaisiin kuitenkin toteuttaa yhteishankintana, johon osallistuvat osakkaat vastaavat kustannuksista. Kustannusten perimisen helpottamiseksi pitäisi olla mahdollista soveltaa vastikkeen laiminlyöntiä koskevia säännöksiä myös tällaisen yhteishankinnan kulujen perintään siten kuin pykälässä ehdotetaan.

Pykälän 1 momentissa todetaan, että yhtiö voi päättää toteuttaa myös sellaisia uudistuksia, jotka eivät täytä edellä a §:ssä mainittuja vaatimuksia.

Pykälän 2 momentin säännös vastaa nykyistä oikeustilaa, vaikkakaan voimassa olevassa laissa ei ole tätä koskevaa määräystä. Nimenomaisen säännöksen ottamisella lakiin pyritään vähentämään epäselvyyksiä, jotka liittyvät yhtiön tiloihin vaikuttavien uudistusten toteuttamiseen.

Pykälän 3 momentissa on säädetty päätöksentekoon liittyvistä enemmistö- ja suostumusvaatimuksista. Koska itse hanke vaatisi kaikkien osallistujien suostumuksen, myös kustannusten jakamisesta voitaisiin sopia vapaasti ao. osakkaiden kesken. Olettama siis olisi, että kustannukset jaetaan yhtiövastikeperusteen mukaisesti, ja toisaalta, että kunnossapitokustannukset jakautuvat kuten hankkeen alkuperäiset kustannukset. Kummastakin seikasta voitaisiin kuitenkin sopia toisin. Kunnossapitokustannukset olisi perusteltua mainita erikseen tällaisten, vain tietyn osakasryhmän toteuttamien

uudistusten osalta. Maininta selkeyttäisi sitä periaatetta, että kaikki parannuksen kustannukset jäisivät vain ko. osakasryhmän kannettavaksi.

Yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan yhdenvertaisuusperiaatetta samansuuntaisesti kuin silloin, kun jonkun tai joidenkin osakkaiden sallitaan käyttää yhteisiä tiloja muu-
tostyöhön (ks. 2.3 ja 2.4 luvut).

c §. Poikkeus yhtiövastikeperusteesta. Voimassa olevan AOYL 39 §:n mukaan mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteeseen mukaisesta kulujaosta yhtiökokouksen päätöksen perusteella koskee sekä korjauksia että uudistuksia.

Pykälän 1 *momentin* mukaan mahdollisuus poiketa yhtiövastikeperusteesta koskee vain perusparannusta ja uudistusta. Muutosta ehdotetaan vastikkeen maksuvelvollisuuden selventämiseksi siten, että yhtiön kunnossapitovastuuseen liittyvät kulut jaettaisiin aina yhtiöjärjestyksen mukaisen vastikeperusteeseen tai –perusteiden mukaisesti.

Poikkeusmahdollisuuden säilyttäminen parannusten ja uudistusten osalta on tarpeen tällaisia hankkeita koskevan päätöksenteon helpottamiseksi silloin, kun huomattava osa osakkaista vastustaisi kustannusten kattamista vastikeperusteeseen mukaisesti sen vuoksi, että he eivät ole voineet ottaa ennalta huomioon uutta kuluerää.

Ehdotuksen mukaan kulujen tasajakoa sovelletaan myös sellaisissa uudistuksissa, jotka eivät kohdistu osakashallinnassa oleviin tiloihin, mutta joista kukin huoneisto saa yhtä suuren hyödyn (esim. rivitalossa jokaisen huoneiston eteen auton lämmitystolppa).

Käytännössä vastikeperusteesta poikkeamisesta seuraa lähes aina, että suurten huoneistojen maksuvelvollisuus pienenee ja pienten huoneistojen maksuvelvollisuus kasvaa verrattuna vastikeperusteeseen mukaiseen kulujakoon. Käytännössä poikkeusmahdollisuutta ei tiettävästi ole pidetty ongelmallisena parannusten ja uudistusten rahoituksen osalta. Ongelmatilanteiden syntymistä vähentää se, että ehdotuksen ja voimassa olevan lain mukaan poikkeaminen vastikeperusteesta on mahdollista vain, jos toimenpiteen kulut ja hyödyt ovat samat kaikkien huoneistojen osalta ja kun toimenpide on ta-
vanomainen tai siitä on määrätty yhtiöjärjestyksessä.

Pykälän 2 *momentissa* säädetään siitä, että vastikeperusteesta poikkeamista koskeva päätös tulee tehdä määräenemmistöllä.

d §. Yleislauseke kielletyistä yhtiökokouksen päätöksistä. Nykyisen AOYL 46 §:n ongelmana on, että siinä käytetty ilmaisu ”osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle” aiheutuvasta epäoikeutetusta edusta antaa puutteellisen kuvan yhdenvertaisuusperiaatteen sisällöstä. Lainkohdan sanamuodon perusteella syntyy vaikutelma, että yhdenvertaisuuden kannalta keskeinen merkitys olisi osakkeenomistajan tai muun henkilön subjektiivisilla arvostuksilla. Sanamuoto tulisikin muuttaa sellaiseksi, että se ilmentää paremmin yhdenvertaisuusperiaatteen todellista sisältöä.

Ehdotuksessa on käytetty ilmaisua ”osakeryhmälle, sen omistajalle tai muulle henkilölle” ja voimassa olevan AOYL 46 §:n ilmaisu ”toisen osakkeenomistajan” on muutettu ilmaisuksi ”toisen osakeryhmän”. Työryhmä on todennut, että pykälän tulisi ulkoasultaan paitsi ilmentää yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä, myös olla mahdolli-

simman yhdenmukainen uuden OYL:n vastaavan lainkohdan kanssa. Pykälän muotoilu on siis tältä osin kesken.

Lainkohdan perusteluissa tulisi selostaa yhdenvertaisuusperiaatetta edellä esitetyn suuntaisesti (ks. 3.2.3 ja 3.3 kohdat).

___ luku. Yhtiön johto

e §. Kielletyt toimenpiteet. Ks. kiellettyjen yhtiökokouspäätöksen (d §) osalta edellä esitetty.

4 Kunnossapitovastuu

4.1 Nykytila

4.1.1 Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu

Voimassa olevan lain mukaan osakkaat vastaavat osakashallinnassa olevien huoneistojen ja muiden tilojen kunnossapidosta siten kuin AOYL:ssä säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään (AOYL 78 §). Lähtökohta on, että osakkaan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakeomistuksen perusteella hallitsemansa tilat. Yhtiö vastaa kuitenkin yleensä osakashallinnassa olevien tilojen sisäpuolisista rakenteista johtuvista vioista sekä sellaisten laissa mainittujen johtojen, kanavien ja vesihanojen kunnossapidosta, jotka on æennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaiden kesken.

Lausunnot arviomuistiosta

Suurella osalla arviomuistiosta saaduista lausunnoista korostettiin, että kunnossapitovastuuseen liittyvien yhtiön ja osakkaiden velvollisuuksien ja vastuun rajat on määriteltävä mahdollisimman selkeästi. Muun muassa korjaus- ja muutostöiden lisääntymisen vuoksi on erittäin tärkeää, että niihin liittyvät kysymykset on säännelty riittävän kattavasti ja selkeästi, mitä vaatimuksia AOYL:n 78 § ei tällä hetkellä täytä.

Lausunnoissa ehdotettiin, että homevaurioiden riittävän laajan korjaamisen varmistamiseksi säädettäisiin nimenomaisesti näitä vaurioita koskevista taloyhtiön velvollisuuksista, koska tällöin on kysymys asukkaiden terveydestä. Ongelmallisena pidettiin myös sitä, milloin yhtiö on velvollinen selvittämään mahdollisen kosteus- tai homevaurion olemassaolon.

Arviomuistiosta saaduissa lausunnoissa pidettiin myös voimassa olevan lain olettamassäänöstä vastuunjaosta ongelmallisena tiettyjen jo rakentamisvaiheessa kaikkiin huoneistoihin asennettujen sähkökäyttöisten laitteiden osalta, jos laite on kytketty pistokeella sähköverkkoon. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota siihen, että erityisesti uus- tuotannossa yleistyvät erilaiset huoneistokohtaiset talotekniset laitteet, kuten lämmön talteenottokoneet.

Osa lausunnonantajista kannatti kunnossapitovastuun jaon tarkentamista yhtiöjärjestyksessä sen sijaan, että kunnossapitovastuuta koskevaa AOYL:n sääntelyä laajennettaisiin. Kunnossapitovastuun määrittelyssä voitaisiin painottaa yhtiöjärjestyksen merkitystä esimerkiksi siten, että yksityiskohtaisen vastuunjaon määrittelemiseksi olisi yleisesti saatavana vastuunjakotaulukoita, jotka voidaan liittää yhtiöjärjestykseen. Selvennystä kaivattiin myös siihen, miten paljon kunnossapitovastuuta voidaan siirtää osakkaalle yhtiöjärjestyksen perusteella.

4.1.2 Yhtiön toimenpiteistä osakkaan vastuulla oleville pinnoitteille, laitteille ja rakenteille aiheutuvat vauriot

Laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä yhtiön velvollisuudesta vastata osakkaan vastuulla olevien rakenteiden saattamisesta entiselleen niiden vahingoituttua yhtiön teettämän korjaus- tai parannustoimenpiteen johdosta. Voimassa olevassa AOYL 78 §:ssä ei myöskään oteta erikseen kantaa yhtiön vastuuseen osakkaan teettämien muutosten korjaamisesta silloin, kun muutoksille aiheutuu vahinkoa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian vuoksi.

Lausunnot arviomuistiosta

Lausunnonantajista osa kaipasi selvennystä siihen, missä määrin ja mihin tasoon yhtiö on velvollinen korjaamaan toimenpiteidensä vuoksi tai vastuullaan olevasta rakenteesta aiheutuneen vahingon vuoksi vaurioituneet osakkaan vastuulla olevat rakenteet (alkuperäisen tason määrittely, sama pinnoite vai sen arvo rahassa, jos osakas haluaa muun pinnoitteen, jne.).

4.1.3 Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito asunto-osakeyhtiön kustannuksella

Voimassa olevan lain nimenomaisten säännösten mukaan yhtiövastikkeella katetaan vain sellaisia korjaus-, perusparannus- ja uudistuskustannuksia, jotka perustuvat yhtiön vastuulla oleviin toimenpiteisiin (AOYL 5 §).

4.1.4 Hallituksen toimivalta kunnossapidon ja perusparannusten osalta

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiön hallitus ei saa päättää – kiireellisiä vesivahinko- ym. korjauksia lukuun ottamatta – sellaisista kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin (AOYL 54 §). Jossain määrin epäselvänä on pidetty esimerkiksi sitä, missä laajuudessa hallitus voi päättää kunnossapito- tai perusparannustoimenpiteistä yhtiökokouksen käsittelemän talousarvion rajoissa.

Lausunnot arviomuistiosta

Osa lausunnonantajista on sitä mieltä, että usein epäselvänä pidetty toimivallan jako asunto-osakeyhtiön eri elinten kesken vaikeuttaa yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamista.

4.1.5 Osakkaan kunnossapitotoimien valvonta

Voimassa olevan lain mukaan kunnossapidosta vastaavalla taholla on oikeus itse päättää ja huolehtia korjauksen suorittamisesta. Osakas ei siten saa yhtiötä kuulematta teettää yhtiön vastuulla olevaa huoneistokohtaista korjausta, kuten vesijohtojen ja hanojen uusimista.²³ Toisaalta osakkaalla ei myöskään ole velvollisuutta ilmoittaa yhtiölle omalla vastuullaan olevien kunnossapitotöiden suorittamisesta.

4.1.6 Kunnossapitovastuun jaon muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen

Yhtiön perustamisen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumista voidaan muuttaa yhtiöjärjestyksestä muuttamalla. Muutoksesta voidaan lähtökohtaisesti päättää 2/3:n määräenemmistöllä, koska laissa ei säädetä tällaista muutosta koskevasta tiukemmasta päätösvaatimuksesta. Käytännössä tällainen muutos voi olla ongelmallinen yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta.

Lausunnot arviomuistiosta

Lausunnoissa ehdotettiin, että epäselvyyksien välttämiseksi pitäisi nimenomaisesti säätää enemmistövaatimuksesta, jota sovelletaan kunnossapitovastuun muuttamiseen yhtiön perustamisen jälkeen.

4.1.7 Oikeus teettää työ vastapuolen kustannuksella

Voimassa olevan lain mukaan kunnossapidosta vastaavalla taholla on oikeus itse päättää ja huolehtia korjauksen suorittamisesta. Osakas ei siten saa yhtiötä kuulematta teettää yhtiön vastuulla olevaa huoneistokohtaista korjausta, lukuun ottamatta lisävahingon välttämiseksi tarpeellisia kiireellisiä korjauksia. Yhtiöllä ei myöskään ole oikeutta teettää osakkaan vastuulla olevia korjauksia lukuun ottamatta välttämättömiä korjaustöitä (AOYL 78.1 §).

AOYL:ssa ei ole huoneiston hallintaan ottamista koskevia säännöksiä lukuun ottamatta säännöksiä, joista kävisi ilmi yhtiön tai osakkaan oikeudet siinä tapauksessa, että vastapuoli laiminlyö kunnossapitovelvoitteensa.

4.1.8 Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta

Lopullinen vastuu jakautuu AOYL 78 §:n mukaisesti vain, jos vahinkoa ei ole aiheutettu tahallisesti tai tuottamuksella. AOYL:ssa viitataan osakkaan vahingonkorvausvastuun osalta osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiin, jotka eivät yleensä sovellu yhtiön rakennusten kunnossapitoon liittyvän vahingon korvaamiseen.

4.2 Arvio nykytilasta

4.2.1 Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu

AOYL 78 §:n säännöksiä sovelletaan, kun korjaustarve perustuu esimerkiksi kulumiin tai olosuhteiden muutokseen taikka on kysymys viasta tai puutteesta, joka ei ole aiheutunut yhtiön tai osakkaan tuottamuksen tai tahallisuuden seurauksena. Kunnossapitovastuusäännöksiä ei sovelleta vahingonkorvausvastuuseen, joka perustuu vahin-

²³ Osakas tai yhtiö voi kuitenkin teettää toisen osapuolen kustannuksella lisävahingon välttämiseksi tarpeellisen kiireellisen korjauksen, kuten vesivahinkoon liittyvän korjauksen (HE 216/1990, s. 59).

gonkorvauslakiin ja yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Toisaalta kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai virheellisestä kunnossapidosta voi seurata myös vahingonkorvausvastuu.

AOYL 78 §:n sanamuodon perusteella saa kuitenkin helposti käsityksen, että lainkohdan mukaista vastuunjakoa noudatetaan myös vahingonkorvausvastuun määrittelyssä, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei muuta ole määrätty. AOYL:ssa on yleinen viittaus osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiin, mutta ne eivät yleensä sovellu kunnossapitovastuuseen liittyvien tuottamuksella tai tahallisesti aiheutettujen vahinkojen korvaamiseen.

AOYL 78 §:n sanamuoto jättää avoimeksi myös kysymyksen siitä, kuinka pitkälle yhtiön tai osakkaan kunnossapitovastuu ulottuu: kuuluuko osapuolen korvata ainoastaan kunnossapitovastuulleen kuuluvan rakennuksen osan korjaamisesta välittömästi aiheutuvat kulut vai myös esimerkiksi vesivahinkotapauksessa alakerran asukkaan irtaimistolle aiheutuneet vahingot, muutosta ja väliaikaismajoituksesta aiheutuvat kustannukset, vuokratulojen menetykset jne.. Yksin se seikka, että vahinko aiheutuu yhtiön (tai osakkaan) kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan viasta, ei synnytä vastuuta kaikista vastapuolen vahingoista. Normaaliin kunnossapitovastuuseen perustuva vastuu kustannuksista poikkeaa siten vahingonkorvausvastuusta, jossa korvattavaksi saattavat tulla myös vahingosta aiheutuvat välilliset kustannukset. Tämä erottelu ei käy ilmi nykyisestä AOYL 78 §:stä edes viittauksena muuhun säännökseen.

AOYL 78.2 §:ssä on osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvina kiinteistön osina mainittu huoneiston sisäosien lisäksi myös muut osakkeiden perusteella osakkaan hallinnassa olevat tilat. Epäselvänä on usein pidetty sitä, mitkä kiinteistön osat on katsottava tällaisiksi osakashallinnassa oleviksi tiloiksi ja mitkä yhteisiksi tiloiksi. Apua ongelman selvittämisessä haetaan usein yhtiöjärjestysmääräyksistä²⁴. Lain esitöissä, oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa asiaa on sivuttu (esim. KomM 1984:36 s. 102, KKO 1992:49, Kuhanen s. 164, Norri - Palsala s. 248). Huoneistojen osalta ongelmia ei yleensä esiinny, mutta esimerkiksi rivi- ja erillistaloyhtiöiden piha-alueiden sekä autotalli-, varasto- yms. tilojen hallintaoikeus ei aina ratkea yksiselitteisesti.

Voimassa olevan lain esitöissä ja oikeuskäytännössä on käsitelty AOYL 78 §:n tarkoittamia rakenteita ja sitä, millaiset viat kuuluvat ”rakenteista johtuvina sisäpuolisina vikoina” yhtiön korjattaviksi²⁵. Vallitseva tulkinta lienee, että mikäli esimerkiksi vettä kulkeutuu vedeneristeen rikkoutumisen vuoksi rakenteen läpi, yhtiö vastaa kunnossapitovastuunsa nojalla myös muille rakenteille ja toisten huoneistojen osalta esimerkiksi pinnoitteille aiheutuvista vahingoista.

Lainkohdan ilmaisua ”rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat” pidetään käytännössä epäselvänä esimerkiksi sen suhteen, mikä on yhtiön vastuu rakenteista, kun vahinko ei aiheudu rakenteen rikkoutumisesta vaan esimerkiksi osakkaan pesukoneen vuotamisesta muussa kuin märkätilassa.

Periaatteessa voisi olla niin, että yhtiö vastaisi vain sen vastuulla olevasta rakenteesta aiheutuvista vioista. Käytännössä esimerkiksi yläkerran osakkaan tuottamuksellisesti

²⁴ Huoneistoselitelmän yhteydessä saattaa esimerkiksi olla maininta, että kuhunkin huoneistoon kuuluu myös kellari- tai ullakkokomero, tai joidenkin huoneistojen kohdalla merkintä parvekkeesta.

²⁵ Esim. HE 216/1990 s. 58, KomM 1984:36 s. 102, KKO 1991:15, KKO 1991:160

aiheuttaman vesivahingon yhteydessä yhtiö huolehtii yleensä alakerran huoneistojen rakenteiden kuivatuksesta ja pinnoitteiden uusimisesta tiettyyn tasoon. Menettelyä voidaan perustella mm. sillä, että 1) yksittäisen osakkaan ei pääsääntöisesti tarvitse ottaa täysimääräisesti huomioon muiden osakkaiden ja asukkaiden toiminnasta tai laiminlyönneistä aiheutuvaa riskiä ja sillä, että 2) yhtiöllä on yksittäistä osakasta paremmat mahdollisuudet valvoa ja vaikuttaa yksittäisten huoneistojen kuntoon ja käyttämiseen siten, että kunnossapidon laiminlyönnistä ei aiheudu vahinkoa toisille osakkaille. Käytännössä rakenteiden kuivaamisesta ja uusimisesta sekä tietyt pinnoitekorjauksista aiheutuvat kustannukset saatetaan korvata kiinteistövakuutuksesta.

Rakenteita koskevan kunnossapitovastuun osalta epäselvänä on pidetty myös sitä, mitkä viat ovat lainkohdan tarkoittamia sisäpuolisia vikoja. Esimerkiksi pintamateriaalivauriot ovat tyypillisiä ”sisäpuolisia vikoja”, mutta vastuu niiden korjauskustannuksista saattaa silti olla osakkeenomistajan, mikäli osakas on vaihtanut alkuperäisen pintamateriaalin kalliimpaan, sillä pelkän kunnossapitovastuun perusteella yhtiö ei ole vastuussa osakkaan tekemille muutoksille tai lisäyksille aiheutuneen vahingon koko määrästä (KKO 2003:80).²⁶ Yhtiön vastuu osakkaan pinnoitteiden ym. ennalleen saattamisesta voi olla laajempi vahingonkorvausvastuun perusteella, jos esimerkiksi yhtiölle kuuluvia kunnossapitotoimia on viivytelty.²⁷

Edellä mainitut periaatteet eivät sovellu sellaisenaan yhtiön perusparannukseen tai lisärakentamiseen, joka vaurioittaa osakkaan vastuulla olevia pinnoitteita tai muita muutoksia. Käytännössä osakkaat eivät yleensä voi ennakoida sitä, minkälaisista perusparannuksista tulevaisuudessa yhtiökokouksissa voidaan päättää. Tämän vuoksi lähtökohdana pitänee olla, että yhtiön velvollisuus saattaa rakenteet ennalleen perusparannuksen jälkeen voi olla laajempi kuin kunnossapidon yhteydessä. Jos lähdetäisiin siitä, että yhtiö ei vastaa osakkaan muutostöiden ennalleen saattamisesta aiheutuvista lisäkuluista, osakkaan oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä ei tarjoa hänelle riittävää suojaa senkään vuoksi, että aiheutuva vahinko ja sen määrä ilmenevät usein vasta rakennustöiden yhteydessä.

Perusparannuksenkin yhteydessä yhtiön vastuun on rajoitettava yhtiön sellaisten huoneiston käyttötarkoituksen mukaisten pinnoitteiden ja rakenteiden ennalleen saattamiseen, jotka ovat olleet yhtiön tiedossa tai joita yleisesti käytetään vastaavissa huoneistoissa.

Sähköjohtojen kunnossapitovastuu määräytyy samoin kuin muidenkin AOYL 78 §:n luettelossa mainittujen johtojen kunnossapitovastuu. AOYL:n 78 § 2 momenttia tulkitaan yleisesti siten, että osakas vastaa pistorasian ja siihen liitettyjen laitteiden kunnossapidosta, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakkeenomistajat tekevät kuitenkin käytännössä paljon juuri sähköasennuksiin vaikuttavia muutostöitä, joista ei ilmoiteta hallitukselle eikä isännöitsijälle AOYL 77 §:n vaatimalla tavalla. Koska yhtiön

²⁶ ”Rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat” käsittävät varsinaisten rakenteiden vikojen lisäksi yhtiön yleisesti valitseman tason mukaisten pintamateriaalien ja muiden asennusten viat. Ongelma liittyy siten kiinteästi osakkeenomistajan muutostöihin sekä vahingonkorvausvastuuseen: osakkeenomistajan teettämät tasonparannukset eivät kuulu yhtiön kunnossapitovastuun piiriin; mikäli vahinko on aiheutunut osakkaan tuottamuksesta tai tahallisuudesta, yhtiö ei vastaa viime kädessä edes rakenteiden korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

²⁷ Tämän pitäisi kannustaa yhtiötä oikea-aikaiseen ja suunnitelmalliseen kunnossapitotoon. Tietenkin osakkaat voivat päättää siirtää kunnossapitotoimia tavalla, joka lisää vahingonvaaraa olennaisesti, mutta tällöin yhtiö ja sen edustajat vapautuisivat vastuusta tai korvattavaa määrää alennettaisiin osakkaiden suostumuksen perusteella.

vaikutusmahdollisuudet jäävät vähäisiksi, osassa yhtiöistä sähköjohtojen kunnossapito on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajan vastuulle.²⁸ Toisaalta nykyisenkään lain mukaan yhtiön kunnossapitovastuu ei koske osakkeenomistajan sähköjohdoin tekemiä lisäyksiä.

AOYL 78 §:n sanamuodon mukaan johtoja, kanavia ja hanoja koskeva yhtiön kunnossapitovastuu ei ulotu laitteisiin, joita johtoihin on kytketty. Johtojen ja laitteiden erottaminen toisistaan ei kuitenkaan aina ole yksiselitteistä eikä tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi sähkölämmitteisen rakennuksen lämmityspatterit eivät ole ”johtoja”. Ne ovat kuitenkin välttämätön osa rakennuksen lämmitysjärjestelmää, jonka toimivuudesta kokonaisuudessaan vastaa yleensä yhtiö.

Kunnossapitovastuun jakautumista koskevat AOYL:n oletettasäännökset soveltuvat yleensä parhaiten kerrostaloihin (HE 216/1990, s. 58), joissa huoneistot ovat varsin samanlaisia. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja huoneistot poikkeavat toisistaan kuitenkin huomattavasti yhtiöissä, joissa on kerrostaloja, rivitaloja, erillistaloja, tai jos asunto-osakeyhtiössä on myös osakashallinnassa olevia liikehuoneistoja. Käytännössä suositellaan, että kunnossapitovastuusta määrättäisiin yhtiöjärjestyksessä tarkemmin.

4.2.2 Yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville pinnoitteille, laitteille ja rakenteille aiheutuvat vauriot

Yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakennuksen osan aiheuttaman vahingon jälkeen yhtiöllä on lähtökohtaisesti velvollisuus saattaa korjausten kohteena olevat tilat ennalleen. Kun yhtiö ei ole aiheuttanut vahinkoa tuottamuksellaan tai tahallisesti, vastuu rajoittuu kuitenkin alkuperäisten rakenne- ja materiaaliratkaisujen mukaisiin kustannuksiin: jos tilojen saattaminen ennalleen on osakkaan teettämien muutosten johdosta merkittävästi kalliimpaa kuin se ilman muutoksia olisi, yhtiö ei ole tällaisista ylimääräisistä kustannuksista vastuussa.²⁹ Mikäli sen sijaan yhtiö on aiheuttanut vahingon laiminlyönnillään tai toiminnallaan (esimerkiksi kunnossapidon laiminlyöminen, huolimaton korjaustyö), se on vastuussa myös osakkaan tekemien muutosten ja rakenteellisten lisäysten korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista. Yhtiön vastuu osakkaan teettämistä muutoksista ratkeaa siten eri tavalla riippuen siitä, onko kyseessä yhtiön normaali kunnossapitovastuu vai vahingonkorvausvastuu. Laissa yhtiön vastuuta ei tältä osin ole eritelty lainkaan, mistä saattaa yhtiön ja osakkeenomistajan välisessä suhteessa aiheutua epäselvyyksiä.

4.2.3 Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito asunto-osakeyhtiön kustannuksella

Voimassa olevan lain esitöiden mukaan kunnossapitovastuun jakautumista koskevat säännökset määrittelevät lähinnä korjaus- ja kunnossapitokustannuksista vastaavan tahon. Vastuunjakosäännös ei siten estä yhtiötä korjauttamasta omalla kustannuksellaan osakashallinnassa olevan huoneiston sisätiloissa ilmennyttä vikaa, jonka korjauskului-

²⁸ Myös vuoden 1926 AOYL 12 §:n mukaan huoneistossa olevat sähköjohdot kuuluivat lähtökohtaisesti osakkaan vastuulle ja yhtiö vastasi talojohdon sekä mittaritaulun kunnossapidosta. Nykyisessä laissa yhtiön vastuuta on siten laajennettu. Oikeuskirjallisuudessa lain muutosta on kritisoitu, esim. Norri - Palsala s. 46.

²⁹ Osakkeenomistajan muutostyöoikeutta koskevasta sääntelystä ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraa, ettei yhtiölle ja sitä kautta muille osakkeenomistajille saa aiheutua osakkaan muutostyön johdosta ylimääräisiä kustannuksia. Mahdollisesti tekemiensä muutosten ja parannusten ennalleen saattamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista vastaa osakas. Ks. KKO 2003:80.

ta osakas vastaisi lain pääsäännön tai yhtiöjärjestyksen mukaan, jos päätös ei loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta (AOYL 78 §:n 3 momentti). Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta kuitenkin seuraa, että tällaiset korjaukset eivät saa kohdistua vain osaan huoneistoista ja että yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudessa tulisi yleensä ottaa huomioon osakkaiden itse suorittamat vastaavat korjaukset (HE 216/1990, s. 58 ja 59).

Käytännössä yhtiökokous voi päättää esimerkiksi vesi- ja viemäriputkien uusimisen yhteydessä siitä, että samalla vaihdetaan vastikerahoitteisesti wc-istuimet ja korjataan vioittuneet sisäpinnat ajankohdan tavanomaista tasoa vastaavalla alkuperäistä kalliimmalla pinnoitteella. Vastaavasti antenni-, puhelin- ja sähköverkon uudistuksen yhteydessä asennetaan vastikerahoitteisesti huoneistokohtaisia pistorasioita ja ikkunoiden vaihdon yhteydessä vaihdetaan myös osakkaan vastuulla olevat sisäikkunat. Asunto-osakeyhtiöiden maallikkohallinnon kannalta on kuitenkin pidetty ongelmallisena sitä, että tällaisten käytännössä hyvin yleisten tilanteiden osalta yhtiökäytäntö perustuu AOYL:n yleisiin säännöksiin, yhtiön kunnossapito-oikeutta koskevaan avoimeen ja tulkinnanvaraiseen 78.3 §:ään, oikeuskäytäntöön sekä oikeuskirjallisuudessa esitettyihin tulkintoihin. Ongelmallisena on pidetty myös sitä, miten osakkaiden itse suorittamat toimenpiteet tulisi ottaa huomioon vastikkeessa.

Yleensä yhtiökokous päättää osakkaan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvasta kunnossapidosta, perusparannuksesta ja uudistamisesta vain silloin, kun toimenpide liittyy yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan toimenpiteeseen. Ongelmallisena on kuitenkin pidetty yksittäistapauksia, joissa enemmistöpäätöksellä ja vastikerahoituksella on toteutettu osakkaiden kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia toimia muuten kuin perusparannuksen tai uudistuksen yhteydessä.

Vaikka yhtiökokous päättäisi tehdä osakkaan vastuulle kuuluvan korjaustyön tai muutoksen, yhtiöllä ei ole ehdotonta oikeutta tehdä kunnossapitotyötä huoneistossa (lukuun ottamatta AOYL 78.1 §:ssä tarkoitettuja välttämättömiä korjaustoimia), vaan osakas voi niin halutessaan kieltää sen. Osakas käyttää tällöin oikeuttaan päättää huoneistonsa sisäosien tasosta.³⁰ Osakkaalle ei kuitenkaan kieltäytymisen johdosta synny automaattisesti oikeutta hyvitykseen, eikä osakas voi myöhemmin vaatia yhtiötä tekemään vastaavaa kunnossapitotyötä kustannuksellaan.³¹

Kun osakkaan vastuulle kuuluva korjaustyö tai muutos tehdään samalla kertaa koko rakennuksessa, ei ongelmia yhdenvertaisuuden kannalta yleensä synny, vaikka kyseessä olisikin kertaluonteinen toimenpide, joka ei liity yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan toimenpiteeseen³². Korjaustyön valmistuttua voidaan tarvittaessa yhtenäisten periaatteiden mukaisesti määritellä suoritettavat hyvitykset kaikille niille, jotka eivät halua sallia kunnossapitotyötä huoneistossaan. Sen sijaan sellaiset osakkaan vas-

³⁰ Osakkaan oikeus päättää hallinnassaan olevien tilojen sisäosien kunnossapidosta voidaan nähdä kunnossapitovastuun käänköpuolena.

³¹ Periaate on sama kuin osakkeenomistajan tehdessä huoneistossaan muutoksia: jos osakas esimerkiksi poistaa muutostyöoikeutensa nojalla huoneistossa olleet keittiökalusteet, hänellä ei ole oikeutta vaatia yhtiötä myöhemmin asentamaan uusia kalusteita niiden tilalle.

Estettä sille, että yhtiön ja osakkaan välillä sovitaan hyvityksen maksamisesta, ei kuitenkaan ole.

³² Sillä oletuksella, että huoneistot suunnilleen samantlaisia ja niistä peritään samansuuruista vastiketta.

tuulle normaalisti kuuluvat korjaukset, jotka yhtiö toteuttaa esimerkiksi yksittäisen osakkaan muutostyön yhteydessä, ovat yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallisia.³³

Ainoa keino varmistaa ennakolta yhdenvertaisuuden toteutuminen lienee, että kielellään yhtiökokouksen päätökset osakkaan vastuulle kuuluvien kunnossapitotöiden tekemisestä kaikilta osakkailta perittävällä vastikerahoituksella muuten kuin yhtiön vastuulle kuuluvan kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä.

4.2.4 Hallituksen toimivalta kunnossapidon ja perusparannusten osalta

Yleistoimivalta asunto-osakeyhtiössä on yhtiökokouksella: AOYL 23 §:n mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiön asioissa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle. Käytännössä suuri osa yhtiön toimintaan liittyvistä päätöksistä tehdään hallituksessa, jonka tehtävänä yhtiön hallinnon ja toiminnan asianmukainen järjestäminen on (AOYL 53 §). Mikäli yhtiökokous on antanut asiasta määräyksiä, hallituksen tulee päätöksissään noudattaa niitä.

Kunnossapitoa ei ole AOYL 78 §:ssä säädetty yksinomaan hallituksen päätettäväksi. Kuitenkin kunnossapitotoimista päättää yleensä hallitus (tai isännöitsijä), noudattaen mitä yhtiöjärjestyksessä tai AOYL 78 §:ssä on säädetty.

Yhtiöllä on AOYL 78 §:n tai yhtiöjärjestyksen nojalla velvollisuus pitää kunnossa tietyt rakennuksen osat, eikä tätä velvollisuutta voida poistaa yhtiökokouksen päätöksellä.³⁴ Normaali, jatkuva (juokseva, päivittäinen) kunnossapito on siten hallituksen ja isännöitsijän³⁵ voitava hoitaa ilman yhtiökokouksen erillistä päätöstäkin. Yhtiökokous antaa kuitenkin yhtiön toiminnalle vuosittain puitteet vahvistamalla talousarvion, ja hallituksen on suhteutettava toimintansa siihen.

Kunnossapitokorjauksiin budjetoidaan käytettäväksi vuosittain tietty määrä rahaa. Kun kunnossapitotarve sitten syntyy, saattaa korjaustoimenpide olla sellainen, että se mahtuisi kustannuksiltaan helposti budjettiin mutta estää silti huoneiston normaalin käytön joksikin aikaa.³⁶ Tällaisissa tilanteissa ei yleensä ole järkevää viedä asiaa yhtiökokouksen päätettäväksi, vaikka kyseessä ehkä onkin ”asumiseen olennaisesti vaikuttava toimi”. Sen sijaan korjaustoimenpiteellä on huomattava merkitys yksittäiselle osakkaalle tai osakkaan vuokralaiselle, jonka huoneiston käyttö estyy.

³³ Esimerkkinä voidaan mainita muutostyöt, joissa osakas saneeraa wc:nsä. Mikäli yhtiö päättää esimerkiksi kustantaa yläsäiliöistämisen vaihtamisen nykyaikaiseksi wc-istuimeksi, sillä on velvollisuus tehdä vastaava muutos myös niiden muiden osakkaiden huoneistoissa, jotka myöhemmin haluavat saneerata wc:nsä. Toisaalta voidaan perustellusti pohtia, mikä oikeus saada hyvitystä on esimerkiksi osakkaalla, joka on kunnostanut wc:n vuotta aiemmin täysin omalla kustannuksellaan, taikka osakkaalla joka on kunnostanut wc:n kaksi vuotta aiemmin, kolme vuotta aiemmin jne.. Rajanveto joudutaan aina perustamaan subjektiiviseen näkemykseen siitä, kuinka kauan sitten tehty muutostyö vielä oikeuttaa saamaan hyvityksen.

³⁴ Yhtiölle kuuluvan kunnossapitovastuun siirtäminen osakkeenomistajalle edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamista, ks. AOYL 78.1 §.

³⁵ Pienten selvästi yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien korjausten tekemisestä päättää yleensä isännöitsijä. Korjaustoimenpide on selkeissä tapauksissa automaatio, eikä erillistä päätöstä tehdä.

³⁶ Esimerkkinä tilanteet, joissa huoneiston ainoan kylpyhuoneen muovimatto havaitaan kuluneeksi, ja taloyhtiö asennuttaa käytäntönsä mukaisesti tilalle uuden vedeneristyksen ja pintamateriaaliksi laatat. Talousarvion kautta voidaan antaa hallitukselle toimivaltaa päättää korjauksista, vaikka ne muutoin olisivat sellaisia, että niistä päättäminen kuuluu yhtiökokoukselle. Korjauksesta tulisi ilmoittaa osakkaalle ja tämän mahdolliselle vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen.

4.2.5 Osakkaan kunnossapitotoimien valvonta

Käytännössä ongelmallisena on pidetty sitä, että laissa ei nimenomaisesti säädetä yhtiön oikeudesta valvoa osakkaan vastuulla olevia, mutta rakenteisiin vaikuttavia kunnossapitokorjauksia.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeutta koskevassa lainkohdassa (nyk. AOYL 77 §) on säädetty osakkaalle velvollisuus ilmoittaa hallitukselle tai isännöitsijälle muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen jne.. Ratkaisevaa ei kuitenkaan yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta ole niinkään se, onko kyseessä ”muutos” vai esimerkiksi vanhan asennuksen korvaaminen uudella vastaavalla. Tärkeämpää on se, voiko työllä olla vaikutusta sellaisiin rakennuksen osiin, joiden kunnossapidosta vastaa yhtiö tai joiden vahingoittumisesta voi seurata rakennuksen vahingoittuminen taikka terveys-, turvallisuus- tms. riskejä.

Muutostyöoikeutta koskevaa ilmoitusvelvollisuutta ja yhtiön valvontaoikeutta vastaava määräys olisi edellä selostetun nojalla perusteltua ottaa myös kunnossapitotöitä koskevaan lainkohtaan taikka yhdistää muutostyö- ja kunnossapito-oikeutta koskevat lainkohdat tältä osin. Osakkaalla olisi velvollisuus ilmoittaa yhtiölle sellaisista kunnossapitotöistä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, ja yhtiöllä olisi oikeus valvoa/tarkastaa työ. Siten vain sellaiset kunnossapitotyöt, jotka voivat epäonnistuessaankin vaikuttaa ainoastaan ko. osakkaan huoneistoon, jäisivät ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle (lähinnä sisustukselliset työt kuivissa tiloissa).

4.2.6 Kunnossapitovastuun jaon muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen

AOYL:ssa ei ole erityissäännöstä siitä, miten kunnossapitovastuuta koskevasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään. AOYL 41 § 4 kohdan mukaan päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että jo annettujen osakkeiden osalta ”lisätään osakkeenomistajien maksuvelvoitteita yhtiötä kohtaan muuten kuin [42 §:ssä³⁷] tarkoitetulla tavalla”, vaatii 2/3 määräenemmistön lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee. Lain esitöiden mukaan ao. lainkohdassa on kysymys sellaisista hankkeista aiheutuvista maksuista, joita varten ei voida lainkaan periä yhtiövastiketta (HE 216/1990 s. 38). Tämän vuoksi vastuunjaon muuttamiseen sovelletaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista ja tällaisen päätöksen moittimista koskevia säännöksiä (2/3 määräenemmistö ja yhdenvertaisuusperiaate). Yleisiä säännöksiä sovelletaan siinäkin tapauksessa, että muutos riidattomasti vähentää joidenkin osakkaiden ja lisää toisten osakkaiden maksuvelvollisuutta käytännössä vastaavalla tavalla kuin sellainen vastiketta tai muuta maksua koskeva yhtiöjärjestyksen muutos, johon vaaditaan niiden osakkaiden suostumus, joiden maksuvelvollisuus kasvaa. Kunnossapitovastuun muuttaminen vanhojen huoneistojen osalta vaikuttaa olennaisesti osakkaiden maksuvelvollisuuteen erityisesti silloin, kun huoneistot ovat erikoiskoisia (osakkaiden erisuuruinen vastikkeen maksuvelvollisuus) tai huoneistoissa oleva vastuunjaon kohteeksi tuleva varustus on erilainen.³⁸

³⁷ AOYL 42 § koskee vastikeperusteen muuttamista jo annettujen osakkeiden osalta.

³⁸ Toisaalta se, kasvaako vai väheneekö yksittäisen osakkaan maksuvelvollisuus tietyllä aikavälillä, on oikeastaan satumanvaraista: mikäli vastuuta siirretään jonkun asennuksen osalta yhtiöltä osakkaalle ja kunnossapitotarve seuraa pian sen jälkeen, osakkaan kustannukset nousevat. Jos sen sijaan omassa huoneistossa ei kunnossapitotarvetta pitkään aikaan synny, kustannukset vähenevät, kun vastiketta muiden huoneistojen vastaavien kunnossapitotöiden johdosta ei tarvitse

Vaikka kunnossapitovastuun jaon muuttamisen tulee olla poikkeuksellista yhtiön perustamisen jälkeen, joissakin tilanteissa muutos ei ole ongelmallinen osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi vastuunjaon muuttaminen

- osakkeenomistajan muutostyön yhteydessä
- yhtiön peruskorjauksen tai -parannuksen yhteydessä (yhtiö esim. kunnostaa kerralla kaikki märkätilat, minkä jälkeen märkätilojen kunnossapitovastuu siirtyy osakkaille),
- VAOYL:n aikana perustetussa yhtiössä vastaavissa uusissa yhtiössä noudatetun tavanomaisen yhtiöjärjestyskäytännön mukaiseksi, kun yhtiön olemassaolon aikana ilmenee, että samankaltaisten huoneistojen käyttötapana, se miten kukin osakas käyttää huoneistoaan, vaikuttaa olennaisesti kunnossapidosta yhtiölle aiheutuviin kuluihin (esim. osa osakkaista ei käytä huoneistokohtaista koneellista ilmastointia säästääkseen omassa sähkölaskussaan, mistä aiheutuu home- tms. kosteusongelmia vain näissä huoneistoissa).

Koska yhtiöllä voi olla tarve muuttaa kunnossapitovastuuta yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ongelmattomalla tavalla, ei ole tarkoituksenmukaista tiukentaa muutosta koskevaan päätökseen sovellettavia muodollisia päätösvaatimuksia verrattuna voimassa olevaan lakiin. Toisaalta perustelutasolla tulisi selvittää sitä, milloin vastuunjaon muutos on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen (esim. tietyn rakennuksen osan kunnossapitovastuu siirretään osakkaille silloin, kun korjaustarve on jo syntynyt tai riittäväällä varmuudella ennakoitavissa, tai huoneistoissa on erilainen varustetaso ja tällaisten varusteiden kunnossapitovastuuta muutetaan jälkikäteen). Lisäksi on tarpeen parantaa osakkaiden keinoja reagoida sellaiseen yhtiökokouksen päätökseen, jolla muutetaan vastuunjakoa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti (esim. pidempi kanne-aika).

4.2.7 Oikeus teettää työ toisen kustannuksella

Mikäli osakkeenomistaja tai yhtiö laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnossapitoa vaativalla osapuolella on mahdollisuus nostaa kanne yleisessä alioikeudessa ja vaatia, että kunnossapidosta vastuussa oleva osapuoli velvoitetaan ryhtymään toimenpiteisiin. Menettely on kuitenkin usein liian raskas ja hidas. Monesti laiminlyönnit koskevat kustannuksiltaan pienenhköjä korjaustoimia, joilla saattaa kuitenkin asumisen tai kiinteistön kunnossapidon kannalta olla vähäistä suurempi merkitys.³⁹ Tällaisista tapauksissa viasta kärsivä osapuoli yleensä jättää kanteen nostamatta oikeudenkäyntiin liittyvän kuluihin ja menettelyn hitauden vuoksi.

Jotta kunnossapitovastuuta koskevilla säännöksillä ei olisi vain periaatteellinen merkitys, yhtiöllä ja osakkaalla tulisi olla oikeuksiensa turvaamiseksi tehokas mahdollisuus reagoida kunnossapitovastuussa olevan osapuolen laiminlyönteihin. Kunnossapitovastuun toteutumista voitaisiin edistää esimerkiksi säätämällä yhtiölle oikeus *teettää* kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö velvollisuutensa. Teetämis-oikeus olisi perusteltu ainakin sikäli, että se on osakkeenomistajan kannalta sel-

maksaa. Ennen pitkää kunnossapitotyöt tulevat kuitenkin tarpeellisiksi, joten ajan oloon muutoksen vaikutus tasaantuu. Mikäli taas vastuu asennuksen kunnossapidosta siirretään osakkaalta yhtiölle, osakas ”hyötyy” omassa huoneistossaan tehtävistä kunnossapitotöistä. Ennen pitkää osakas (tai hänen seuraajansa) maksaa joka tapauksessa vastikkeessaan osuutensa muiden huoneistojen vastaavista korjauksista.

³⁹ Esimerkiksi vesihanan karstoittumisesta johtuva veden tulon merkittävä hidastuminen on kiusallista asukkaalle, vaikka vian korjaaminen ei vaatisikaan huomattavia kustannuksia.

västi lievempi keino kuin huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan huonon hoidon vuoksi (AOYL 81.1 §). Mikä hyvänsä kunnossapitotoimen laiminlyönti ei luonnollisesti oikeuttaisi teettämään työtä, vaan laiminlyönnillä tulisi olla vähäistä suurempi merkitys. Myös osakkeenomistajalle tulisi antaa vastaava teettämisoikeus yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien huoneiston sisäpuolisten korjausten osalta.

4.2.8 Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta

Kunnossapitoon liittyvien osakkaan tai yhtiön aiheuttamien vahinkojen korvausvastuu perustuu lähinnä vahingonkorvauslakiin (VahL) ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin. Epäkohtana on pidetty sitä, että AOYL:ssa ei ole nimenomaisia säännöksiä siitä vastuusta, joka osakkaalla tai yhtiöllä on puutteellisesta kunnossapidosta. Osakkaalle saattaa syntyä vahingonkorvausvelvollisuus myös sillä perusteella, että hän laiminlyö ilmoittaa havaitsemistaan yhtiön vastuulle kuuluvista vioista tai puutteista AOYL 78.2 §:n mukaisesti.⁴⁰

4.3 Pääasialliset muutosehdotukset

Kunnossapitovastuu ennallaan, selvennetään sääntelyä. Kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ei ole tarpeen muuttaa, mutta yksittäisiä säännöksiä on tarpeen selventää. Kunnossapitovastuun ja vahingonkorvausvastuun välistä eroa selvennetään kunnossapitovastuuta koskevaan lainkohtaan (nyk. AOYL 78 §) otettavalla viittaus-säännöksellä ja perusteluilla.

Yhtiön yleinen kunnossapitovastuu säilytetään. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Myös kunnossapitovastuun jakautumisen perusteena oleva rajanveto osakashallinnassa olevien tilojen ja yhtiön hallinnassa olevien tilojen välillä säilytetään, samoin kuin osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskeva säännös.⁴¹

Osakkaan vastuualue voidaan tiivistää siten, että kukin osakas vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista.

Yhtiön vastuu rakenteiden kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapitovastuuta rakenteista täsmennetään laissa siten, että se käsittää rakenteiden kunnossapidon, viallisista rakenteista aiheutuvien osakkaan hallinnassa olevien tilojen sisäpuolisten vikojen korjaamisen sekä ehjien rakenteiden vahingoittumisen yhteydessä aiheutuvien sisäpuolisten vikojen korjaamisen.

Samantasoisuusvaatimus ja peruspalvelujärjestelmien kunnossapito. Johtoja, kanavia ja hanoja koskevaa yhtiön kunnossapitovastuuta laajennetaan siten, että yhtiö on vastuussa tiettyjen asennuttamiensa peruspalvelujärjestelmien kunnossapidosta. ”Samantasoisuus”-termistä lakitekstissä (nyk. AOYL 78.2 §:ssä) luovutaan. Osakkaan te-

⁴⁰ Vahingonkorvausvastuun sääntelytarvetta selvitetään lähemmin alkuvuodesta 2005. Tällöin voidaan arvioida myös sitä, miten kunnossapitovastuun muuttaminen esimerkiksi tässä muistiossa esitetyllä tavalla vaikuttaisi yhtiön ja osakkaan korvausvastuuseen.

⁴¹ Vrt. kuitenkin yhtiön vastuu peruspalvelujärjestelmistä: osakkaan vastuun sisältö muuttuu luonnollisesti vastaavalla tavalla.

kemät muutokset eivät lähtökohtaisesti aiheuta muutoksia kunnossapitovastuuseen, jos kunnossapitokustannukset eivät muutu.

Yhtiöjärjestysmallit. Kunnossapitovastuuta koskevien yhtiöjärjestysmääräysten käyttämistä edistetään parantamalla yhtiöjärjestysmallien saatavuutta: työryhmän mietinnön liitteeksi otetaan käyttökelpoisiksi havaittuja malleja.

Yhtiön toimenpiteestä osakkaan vastuulla oleville rakenteille aiheutuvat vauriot. Lakiin ei tältä osin oteta uutta, nimenomaista säännöstä. Tulkintaepäselvyyksien poistamiseksi perusteluissa kuitenkin mainitaan kunnossapitovastuun rajoittumisesta yhtiössä sovittuun tasoon: siihen tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkaalle luovutettaessa ollut, tai yhtiön myöhemmin peruskorjausten tai –parannusten yhteydessä omaksumaan tasoon. Vastaavasti vahingonkorvausvastuuta koskevan lainkohdan perusteluissa tulisi mainita velvollisuudesta korvata myös mahdollisille osakkaan teettämille asennuksille aiheutuvat vahingot.

Muu osakkaalle kuuluva kunnossapito yhtiön kustannuksella. Yhtiön oikeutta rajoitetaan nykyisen hyvän yhtiökäytännön mukaisesti siten, että yhtiökokous voi päättää osakkaalle lähtökohtaisesti kuuluvan kunnossapidon toteuttamisesta vastikerahoituksella (tavallinen vastike) vain, jos se liittyy yhtiön kunnossapitotoimenpiteeseen tai uudistukseen.

Hallituksen toimivalta. Hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaa koskevassa, nykyistä AOYL 54 §:ää vastaavassa lainkohdassa säädetään hallituksen huolehtivan (yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä) kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta.

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus. Osakkeenomistajan ja huoneiston käyttäjän oikeuksien turvaamiseksi säädetään yhtiön (hallituksen) velvollisuudesta ilmoittaa osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus ei koske kiireellisiä korjauksia, joita ei voida lykätä aiheuttamatta haittaa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus. Yhtiön oikeuksien turvaamiseksi säädetään osakkeenomistajan velvollisuudesta ilmoittaa yhtiölle sellaisten kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, muutostyöilmoitusta vastaavalla tavalla.

Kunnossapitovastuun muuttaminen yhtiön perustamisen jälkeen. Lain sisältöä ei muuteta. Selvyyden vuoksi yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevaan lainkohtaan (nyk. AOYL 41 § 4 kohta) lisätään kuitenkin viittaus kunnossapitovastuuta koskevaan pykälään (nyk. AOYL 78.1 §) siten, että kunnossapitovastuun muuttaminen ei edelleenkään edellytä osakkeenomistajien suostumuksia, vaan muutoksesta voidaan päättää normaallilla, 2/3 määräänemmistöllä. Perusteluilla selvennetään sitä, milloin muutos on yleensä yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen tai sen vastainen.

Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyömiseen reagoiminen. Lakiin otetaan säännös yhtiön oikeudesta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Myös osakkeenomistajalla olisi vastaava oikeus yhtiön laiminlyödessä kunnossapidon. Teet-

tämisoikeus koskee ainoastaan osakashallinnassa olevan tilan sisäpuolisia korjauksia. Lisäksi edellytetään, että laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys.

Vastuu puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta. Vahingonkorvausvastuun sääntelytarvetta selvitetään lähemmin vuonna 2005.

4.4 Pykäläluonnokset

__ luku. Kunnossapitovastuu

1 §

Kunnossapitovastuun jakautuminen

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamiseen osakkeenomistajien ja yhtiön kesken sovelletaan 2 §:n säännöksiä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin vastuun jaosta.

Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapitotyöhön tai uudistukseen ja se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamalla.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään ____ §:ssä.

2 §

Vastuu kunnossapidon kustannuksista

Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakkeiden perusteella hallinnassaan olevien tilojen sisäosat. Yhtiön on kuitenkin pidettävä kunnossa rakenteet ja korjattava ne osakashallinnassa olevien tilojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteessa olevan vian vuoksi tai rakenteen vahingoittumisen yhteydessä. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa asentamansa tai vastuulleen hyväksymänsä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasui-, vesijohto-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät.

3 §

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisten vastuulleen kuuluvien kunnossapitotöiden tekemisestä, jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin taikka jotka voivat vaikuttaa olennaisesti muiden osakashallinnassa olevien tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Ilmoituksen tekemiseen sekä yhtiön oikeuteen valvoa kunnossapitotyötä sovelletaan mitä ____ §:ssä säädetään osakkeenomistajan muutostöistä.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Osakkeenomistaja vastaa ilmoitusvelvollisuuden laiminlyömisestä aiheutuvista vahingoista.

4 §

Yhtiön ilmoitusvelvollisuus

Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi kunnossapito- tai korjaustyö, jota ei voi vahinkoa tai haittaa aiheuttamatta siirtää.

5 §

Korjaustyön teettäminen osakashallinnassa olevissa tiloissa

Jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja siitä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, yhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella siten kuin tässä pykälässä säädetään.

Yhtiön tulee ilmoittaa kunnossapitotyön aloittamisesta [4] §:ssä säädetyllä tavalla.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta teettää yhtiön vastuulla olevaa kunnossapitotyötä, lukuun ottamatta lisävahingon välttämiseksi tarpeellisia kiireellisiä töitä. Osakkeenomistajalla on kuitenkin yhtiön laiminlyödessä kunnossapitovelvollisuutensa oikeus teettää yhtiön vastuulle kuuluva korjaus, mikäli laiminlyönnistä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa eikä yhtiö kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhdy riittäviin toimenpiteisiin velvollisuutensa täyttämiseksi, ottaen huomioon vian laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön ja osakkeenomistajan on kunnossapitotyötä teettäessään noudatettava huolellisuutta. Kunnossapidon laiminlyönyt osapuoli on velvollinen korvaamaan kunnossapitotöiden teettämisestä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

___ luku. Yhtiökokous

a § (nyk. 41 §)

Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen

Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että jo annettujen osakkeiden osalta

.....

4) lisätään osakkeenomistajien maksuvelvoitteita yhtiötä kohtaan muuten kuin [nyk. 42] tai [nyk. 78.1] §:ssä tarkoitettulla tavalla,

vaatii [nyk. 40] §:n mukaisen määränemmistön kannatuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee.

___ luku. Yhtiön johto

b §

Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta. Yhtiön isännöitsijän on huolehdittava yhtiön päivittäisestä hallinnosta ja toiminnasta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia taikka jotka vaikuttavat olennaisesti huoneiston käyttämiseen taikka siitä aiheutuviin kustannuksiin, hallitus tai isännöitsijä saa ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti, paitsi milloin yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa.

...

4.5 Yksityiskohtaiset perustelut

__ luku. Kunnossapitovastuu

1 §. Kunnossapitovastuun jakautuminen. Pykälän 1-2 momentti vastaa sisällöllisesti nykyisen AOYL 78.1 §:ää.

Pykälän 3 momenttia vastaava säännös on nykyisen AOYL 78.3 §:ssä. Ehdotetussa säännöksessä yhtiökokouksen oikeutta päättää osakkaalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta olisi kuitenkin nimenomaisesti rajoitettu siten, että työn tulee liittyä yhtiön kunnossapitotyöhön tai uudistukseen (vrt. edellä 4.2.3).

Perusteluissa tulee käsitellä mm. yhteisostotilanteita ja sellaista yhtiön korjausta, jossa yhtiö säästää osakkaan aiemmin teettämien korjausten vuoksi, jolloin hyvitys saattaa olla perusteltu. Merkitystä hyvityksen saamisen kannalta olisi myös sillä, milloin osakas on työn teettänyt, vaikkakaan hyvitysoikeus ei voine olla yleisesti ja yksiselitteisesti rajattavissa ajallisesti. Hyvitysoikeutta ei kuitenkaan syntyisi, jos säästö on vain vähäinen; todistustaakka hyvitysoikeuden syntymisestä ja hyvityksen määrästä olisi osakkaalla. Hyvitys ei myöskään voisi olla suurempi kuin mitä osakkaan maksuosuus vastikeperusteella olisi.

2 §. Vastuu kunnossapidon kustannuksista. Nykyisen AOYL 78 §:n otsikko on ”Kunnossapitovastuu”. Muutos korostaisi sitä periaatetta, että viime kädessä on kysymys kunnossapidon kustannuksista eikä siitä, kuka työn käytännössä toteuttaa.

Pykälän 1 momenttia vastaavan voimassa olevan lainkohdan mukaan (AOYL 78.4 §) kunnossapitovastuu on yhtiöllä siltä osin kuin se ei kuulu ”osakkeenomistajille”. Ehdotuksessa on käytetty ilmaisua ”osakkeenomistajalle”. Yksikössä kirjoitettuna lause olisi yhdenmukainen sen periaatteen kanssa, että ”syyttömän” osakkeenomistajan vastapuoli kunnossapito- ja vahinkokorjaustöissä olisi aina ensisijaisesti yhtiö. Mikäli esimerkiksi naapuriosakas ei pitäisi kunnossa omaa huoneistoaan ja tästä aiheutuisi haittaa osakkaalle, tällä olisi oikeus vaatia yhtiötä poistamaan haitta (kyseessä silloin yleensä lain tarkoittamalla tavalla välttämätön korjaustyö).

Pykälän 2 *momentin* perusteluissa kuvattaisiin osakashallinnassa / yhtiön hallinnassa olevien tilojen rajanvedossa yleensä huomioon otettavat arviointiperusteet, joita ovat esimerkiksi 1) yhtiöjärjestyksessä määräykset, 2) tilojen hallintaa koskeva vakiintunut käytäntö, 3) tilojen jakautuminen tasaisesti eri osakkaiden kesken, 4) tilojen sijainti huoneiston välittömässä läheisyydessä, 5) yleiset yhtiöjärjestyksen tulkintaa ja sopimussuhdetta koskevat periaatteet, sillä korostuksella että asunto-osakeyhtiössä jonkin järjestelyn kirjaamisella yhtiöjärjestykseen pelkän sopimussuhteen sijasta ei ole yhtä dramaattista merkitystä suhteessa osakkeen uuteen omistajaan, koska taloyhtiössä voi olla myös muita riittävän selvästi ulospäin havaittavissa olevia olosuhteita, joihin yhtiö ja osakkaat voivat vedota suhteessa uuteen omistajaan (esim. selvästi pysyviksi tarkoitettut pihajärjestelyt), sekä 6) yhtiön vastuuta määrittävä yhtiön tarkoitus (esim. rakennuksen sekä huoneistojen käyttämiseen riittävien lämmitys-, ilmastointi-, sähkö-, tietoliikenne- ym. järjestelmien ylläpito).⁴²

Ehdotetun pykälän 2 *momentin* mukaisesta ”rakenteen vahingoittumisen yhteydessä” tapahtuvasta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta sisäosien vahingoittumisesta olisi kyse esimerkiksi silloin, kun yläkerran huoneistossa tapahtuneen (laite- tms.) vuodon johdosta vesi kastelee välipohjarakenteet ja alakerran huoneiston sisäosia, sekä silloin kun pelkästään rakenteita ja yläkerran huoneiston sisäosia vahingoittuu (edellyttäen, että yläkerran huoneiston osakas ei ole aiheuttanut vahinkoa tuottamuksellaan tai tahallisesti). Sen vuoksi tekstiin on kirjoitettu ilmaisu ”rakenteen vahingoittumisen yhteydessä” eikä esimerkiksi ”rakenteen vahingoittumisen vuoksi”.

Käytännössä ei nykyisten säännösten perusteella ole selvää, miten yhtiön ja osakkeenomistajan vastuu jakautuu esimerkiksi silloin, kun osakkaan pesukoneen yllättävän rikkoutumisen vuoksi vettä pääsee rakenteisiin. Jos vahinkoa ei voida pitää yhtiön eikä toisaalta myöskään osakkaan aiheuttamana, on sovellettava kunnossapitovastuuta koskevia normeja. Koska vahinko ei kuitenkaan ole *aiheutunut* rakenteissa olevasta viasta, yhtiö ei AOYL 78.2 §:n sanamuodon mukaan näyttäisi vastaavan huoneiston sisäosien kunnossapidosta. Tämän vuoksi voidaan perustella kantaa, jonka mukaan osakkeenomistaja olisi tällaisissa tilanteissa vastuussa pintamateriaalien purkamisesta sekä niiden ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista, ja yhtiö vastaisi vain rakenteiden kunnostamisesta. Toisaalta käytännössä saattaa olla mahdotonta selvittää, mikä osa korjaustyön kustannuksista kohdistuu pintamateriaalien purkamiseen ja mikä rakenteiden purkamiseen, kun purkutyö tehdään usein rakenteiden että pintamateriaalin osalta yhdellä toimenpiteellä. Tämän vuoksi on perusteltavissa myös näkemys, jonka mukaan yhtiö vastaa rakenteiden kunnostamisesta sekä tilan ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista yhtiössä sovittuun tavanomaiseen tasoon asti. Rakenteiden korjaaminen edellyttää yleensä myös pintamateriaalien purkamista, ja rakenteita koskeva kunnossapitovastuu kuuluu AOYL 78.2 §:n mukaan yhtiölle. Sillä on näin ollen perusteltu syy olettaa, että kunnossapidon yhteydessä myös pintamateriaaleja joudutaan poistamaan, ja että tästä aiheutuu kustannuksia. Kunnossapitovastuunsa nojalla yhtiö vastaa myös lähtökohtaisesti tilojen saattamisesta ennalleen, ja tästäkin aiheutuu kustannuksia. Mikäli yhtiö ei vastaisi pintamateriaalien purkamisesta ja ennalleen saattamisesta aiheutuvista kustannuksista, vaan ne jäisivät osakkaan kannettaviksi, yhtiö

⁴² Perusteluissa todettaisiin lisäksi esimerkinomaisesti tiloja ym., jotka usein tai yleisesti kuuluvat kokonaan tai osittain osakkaan kunnossapitovastuun piiriin. Esimerkkinä voisi olla parveke, johon on kulkuyhteys vain tietystä huoneistosta. Tällöin kunnossapitovastuu voisi jakautua osakkaan ja yhtiön kesken lähtökohtaisesti siten, että osakas vastaa sellaisista parvekkeen pinnoista ja rakenteista, jotka eivät vaikuta yhtiön vastuulla olevaan rakennuksen kuntoon tai ulkonäköön, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä.

pääsisi osakkaan kustannuksella talo uudellisesti parempaan asemaan kuin rakenteita koskeva kunnossapitovastuu edellyttää. Osakas vastaisi siten pintamateriaalien purku- ja ennalleen saattamiskuluista ainoastaan silloin, kun rakenteet eivät ole vahingoittuneet.⁴³

Osakkaan teettämien muutosten ja lisäysten ennalleen saattamisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat yhtiön korvattaviksi vain, mikäli ne eivät ole merkittävästi suuremmat kuin tilan ennalleen saattamisesta aiheutuvat kustannukset ilman muutoksia olisivat. Osakkaan irtain omaisuus, asioiden hoitamisesta aiheutuvat kulut, sijaismajoituksen kustannukset jne. eivät myöskään kuulu yhtiön korvattavaksi yksinomaan siitä syystä, että vahinko on aiheutunut yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian vuoksi.⁴⁴

Yhtiön korjausvastuun rajoittaminen osakkaan vastuulle kuuluvien pintojen osalta perustuu mm. osakkaan velvollisuuteen ottaa huomioon myös yhtiön vastuulla olevien rakenteiden ja laitteiden kulumisesta, viranomaisvaatimusten ja muusta vastaavasta olosuhteiden muuttumisesta aiheutuva huoneiston sisäpintojen ym. avaamistarve tulevaisuudessa. Toisaalta perusparannusten yhteydessä yhtiön vastuu pinnoitteille ja muille osakkaan vastuulle kuuluville huoneiston sisäosille aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta saattaa olla laajempi kuin kunnossapitovastuun perusteella.

Kunnossapitovastuu on viime kädessä aina vastuuta kunnossapidon aiheuttamista *kustannuksista*. Siten yhtiöllä ei ole oikeutta - saati velvollisuutta - poistaa osakkaan luvallisesti teettämiä muutoksia tai käyttää tietynlaista pintamateriaalia, mikäli osakas haluaa korjausten yhteydessä vaihtaa materiaalia.

Yhtiöllä voi olla kunnossapitovastuu myös silloin, kun rakenne ei ole viallinen, mutta se vaurioituu yleisesti käytettävässä laitteessa taikka kalusteessa olevan vian vuoksi ja samassa yhteydessä myös osakashallinnassa olevien tilojen sisäosat vahingoittuvat (esim. yläkerran huoneistossa olevan akvaarion, vesisängyn yms. aiheuttamat vahingot alapuolella olevassa asunnossa). Yhtiön ja sen osakkaan välisessä suhteessa, jonka huoneiston käytön taikka huoneistossa olleen vian tai puutteen vuoksi vahinko aiheutuu, korvausvastuu ratkeaa joko vahingonkorvausvastuuta koskevien normien tai kunnossapitovastuuta koskevien normien perusteella, tilanteen mukaan. Yhtiön ja muiden osakkaiden välisessä suhteessa yhtiö vastaa vahingoista kunnossapitoa koskevien säännösten nojalla ja osakkaalla on mahdollisuus vaatia yhtiön vastuun ylittävistä vahingoista (esim. yläkerran vesivuodosta alakerran huoneiston irtaimistolle aiheutuvat vahinko) korvausta vahingon aiheuttaneelta taholta, mikäli sellainen on osoitettavissa.

Pykälän 2 momentin viimeisessä virkkeessä todetaan yhtiön vastuu *kiinteistön* lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto- yms. järjestelmistä. Siten (tiettyjen) osakkaiden yhdessä asennuttama järjestelmä ei kuuluisi yhtiön kunnossapitovastuulle, vaikka se ulottuisi

⁴³ Käytännössä tällainen yhtiön ensisijainen vastuu ei kuitenkaan ole ongelmaton: kannattaisiko osakkaan vahinkotilanteessa esimerkiksi odottaa, että pesukoneesta vuotava vesi pääsee pinnan läpi rakenteisiin asti, jolloin kaikista kustannuksista vastaisi yhtiö? Toisaalta osakkaalla on vahingon havaitessaan katsottava olevan velvollisuus ryhtyä asianmukaisesti toimenpiteisiin vahingon torjumiseksi, minkä johdosta osakkaalle saattaisi tällaisessa tapauksessa syntyä vahingonkorvausvastuu.

⁴⁴ Lainkohdan perusteluissa tulisi käsitellä yhtiön kunnossapitovastuun ulottuvuutta (rakenteet, pintamateriaalit, kiinteät kalusteet, osakkaan teettämille lisäasennuksille aiheutuneet vahingot, irtainvahingot, vuokratulojen menetykset, muutokustannukset, sijaisasumisen kulut jne.).

useisiin huoneistoihin. Kuuluakseen yhtiön kunnossapitovastuulle järjestelmän tulisi olla nimenomaan yhtiön asennuttama tai yhtiön kunnossapitovastuulleen ottama. Osakkaan jälkikäteen teettämät asennukset voisivat tietyin edellytyksin tulla järjestelmän osiksi ja siten yhtiön kunnossapitovastuulle.⁴⁵

Muutoksen tarkoituksena ei ole lisätä yhtiön velvoitteita nykyisestä, vaan yhtiöllä on edelleen oltava mahdollisuus päättää, mitkä palvelut se osakkailleen tarjoaa. Lainkohdan perusteella yhtiöllä ei siten olisi velvollisuutta asennuttaa rakennukseen johtoja ja laitteita esimerkiksi lämpimän veden jakelua varten, vaan ainoastaan pitää järjestelmä kunnossa, silloin kuin sellainen on olemassa. Perusteluihin otettaisiin lisäksi maininta yhtiön kunnossapitovastuun päättymisestä vanhan järjestelmän osalta silloin, kun yhtiö päättää vaihtaa teknistä ratkaisua, jolla peruspalvelu tuotetaan (kaasun tilalle sähkö, kakluunien tilalle keskuslämmitys, kiinteän puhelinverkon tilalle langaton lähiverkko tai kaapelioperaattorin palvelu jne.).

Samaa järjestelmäajattelua on syytä noudattaa johdonmukaisuuden vuoksi osakkaan muutostyöoikeudenkin sääntelyssä: osakkaalla olisi velvollisuus ilmoittaa muutoksista, jos muutostyö voi vaikuttaa rakenteisiin taikka (esim.) vesijohto-, kaasu-, sähkö-, ilmanvaihto-, lämmitys- tai muihin sen kaltaisiin yhtiön järjestelmiin. Yhtiön kunnossapitovelvollisuus säilyy siten ennallaan, vaikka osakas vaihtaisi jonkin huoneistossaan olevan peruspalvelujärjestelmän osan toiseen, mikäli asennus vastaa yhtiön noudattamaa tasoa: jos järjestelmään kuuluvan, osakkaan teettämän asennuksen ylläpitokulut ovat merkittävästi suuremmat kuin muissa huoneistoissa, ylimääräiset kulut peritään osakkaalta. Ratkaiseva on yhtiössä sovittu taso (se taso, johon yhtiö aiemmin on vastaavanlaisen huoneiston vastaavat asennukset kunnostanut). Mikäli tällaista tasoa ei ole todettavissa, esim. viranomaisnormien vuoksi vanha taso ei enää ole sallittu, tulee vastuun taso määritellä vertaamalla asennusta yleiseen käytäntöön.

3 §. Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus. Pykälän 1 momentissa on säädetty osakkaan kunnossapitotöitä koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta. Olisiko ilmoitusvelvollisuuden syytä myös *muutostöiden* osalta koskea yleisesti rakenteisiin (ei kantaviin rakenteisiin) vaikuttavia töitä? Terminologia olisi tällöin yhtenäinen kunnossapitovastuuta koskevan [nyk. AOYL 78.2] §:n kanssa.

Ehdotetussa 1 momentissa säädetään yhtiön valvontaoikeudesta, joka määräytyy samalla tavoin kuin osakkeenomistajan muutostöiden yhteydessä.⁴⁶

Pykälän 2 momentti vastaa voimassa oleva AOYL 78.2 §:n viimeistä virkettä.

Pykälän 3 momentissa on säädetty osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin johdosta. Säännös vastaa nykyistä oikeustilaa, vaikka voimassa olevassa laissa ei vastuusta erikseen ole säädetty. Nimenomainen säännös vahingonkorvausvastuusta helpottaisi kustannusten kohdistamista aiheuttajalle. Yhtiöllä ei käytännössä ole mahdollisuutta valvoa kunnossapitovastuulleen kuuluvien huoneiston sisäosien kuntoa. Yhtiön vastuulla oleva vika saattaa korjaamisen pit-

⁴⁵ Eri järjestelmien osalta tulee pohtia, voivatko osakkaiden erilaiset käyttötavat rasittaa järjestelmää olennaisesti eri tavoin (eli tietynlainen käyttö aikaistaa kunnossapitotarvetta). Mikäli vastaus on myönteinen, saattaisi olla perusteltua säilyttää laitteen kunnossapitovastuu osakkaalla.

⁴⁶ Voiko yhtiölle jossain tilanteessa tulla tarve kieltää tai keskeyttää kunnossapitotyö? Myös näiltä osin voitaisiin viitata muutostyötä koskeviin pykäliin.

kittyessä aiheuttaa kuitenkin mittavia vahinkoja (esim. kylpyhuoneen vedeneristeenä toimivan muovimaton sauman aukeaminen tai lattiakaivon viemäriputken tukkeutuminen). Ilmoituksen laiminlyömisestä seuraavan vahingon lisäyksen aiheuttamat kustannukset tulisi voida periä osakkeenomistajalta.

4 §. Yhtiön ilmoitusvelvollisuus. Yhtiölle säädetään velvollisuus ilmoittaa osakkaalle ja huoneiston käyttäjälle sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Vastaava ilmoitusvelvollisuus huoneiston käyttämiseen vaikuttavasta toimenpiteestä on vuokranantajalla vuokralaiseensa nähden (AHVL 21 §, LHVL 19 §). Vaikka asuntoyhtiön osakkaan ja yhtiön välinen suhde ei ole verrattavissa vuokrasuhteeseen, huoneiston käyttöoikeus on käytännössä yksi keskeisimmistä osakkuuden tuottamista oikeuksista, minkä vuoksi ilmoitusvelvollisuuden säätäminen yhtiölle on perusteltua.

Ilmoitusvelvollisuus koskisi tässä paitsi asumiseen, myös liikehuoneistojen käyttämiseen vaikuttavia kunnossapitotöitä (vrt. voimassa oleva AOYL 54 §, jonka sanamuodon mukaan yhtiökokouksen päätöstä edellyttävät vain *asumiseen* olennaisesti vaikuttavat toimet). Ilmoitus voidaan tehdä vapaamuotoisesti. Todisteluongelmien välttämiseksi ilmoitus kannattanee kuitenkin yleensä tehdä kirjallisesti.

AHVL 21 §:ssä ja LHVL 19 §:ssä vuokranantajan ilmoitus on säädetty tehtäväksi 6 kuukautta ennen korjaustyön alkamista. Huoneenvuokralakien kanssa yhdenmukaista ilmoitusaikaa puoltaisi se, että osakas on voinut vuokrata huoneiston. Asunto-osakeyhtiön ilmoitusaika ei kuitenkaan voi olla yhtä pitkä, jottei tarpeellisten kunnossapito- ja korjaustöiden tekemistä kohtuuttomasti vaikeuteta. Koska toisaalta erilaiset huoneistoissa tehtävät toimenpiteet voivat poiketa toisistaan merkittävästi, ei liene mahdollista määritellä yhtä sellaista määräaika, joka soveltuisi kaikkiin toimenpiteisiin ilman, että vaatimus käytännössä vaikeuttaisi kohtuuttomasti tarpeellisten toimenpiteiden tekemistä. Pykälään ei sen vuoksi ehdoteta otettavaksi tiettyä määräaika ilmoituksen tekemiselle, vaan vaadittava ilmoitusaika jätetään tapauskohtaisesti harkittavaksi. Arvioitaessa ilmoitusajan riittävyttä otetaan huomioon työstä huoneiston käyttämiselle (objektiivisesti arvioiden) aiheutuvan haitan määrä, työn kesto, aiempi hankkeesta tiedottaminen sekä muut olosuhteet. Tarkoituksena on varata osakkeenomistajalle riittävästi aikaa varautua kunnossapitotyön edellyttämiin toimenpiteisiin: esimerkiksi sijaismajoituksen järjestämiseen, tavaroiden siirtämiseen jne.

Yhtiön tulee ehdotuksen mukaan ilmoittaa kunnossapitotöistä osakkaalle ja huoneiston käyttäjälle *etukäteen*, milloin se on mahdollista. Ennakkoon ilmoittamatta yhtiö voisi esimerkiksi suorittaa korjaustyöt, joita ei vahinkoa tai haittaa aiheuttamatta voida siirtää. Tällöin yhtiön tulisi kuitenkin ilmoittaa osakkaalle ja huoneiston käyttäjälle jälkikäteen, että huoneistossa on jouduttu käymään kiireellisen korjaustyön vuoksi.

Ehdotetussa pykälässä käytetään kiireellisistä töistä ilmaisua ”korjaustyö, jota ei voi vahinkoa tai haittaa aiheuttamatta siirtää”. Esimerkiksi huoneiston siivottomuudesta aiheutuva merkittäväkään hajuhaitta ei välttämättä aiheuta vahinkoa, mutta haittaa kyläkin.

Kiireellisiä töitä koskeva säännös vaikuttaa käytännössä paitsi ilmoitusvelvollisuuteen, myös yleisemmin yhtiön oikeuteen tehdä (osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia) kun-

nossapitotöitä. Nykyisessä laissa vastaava määräys on AOYL 78 §:n 1 momentissa: ”Yhtiöllä on aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö.”

5 §. Korjaustyön teettäminen osakashallinnassa olevissa tiloissa. Ehdotuksessa on säädetty yhtiön oikeudesta teettää osakkaan vastuulle kuuluvat kunnossapitotyöt silloin, kun osakas laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa. Myös osakkeenomistajalla olisi tietyin edellytyksin vastaava oikeus yhtiöön nähden.

Pykälän *otsikosta* käy ilmi, että teettämisoikeus koskee vain osakashallinnassa olevia tiloja. Teettämisoikeuden rajaaminen on yhtiön osalta käytännössä itsestään selvää: osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee yleensä vain huoneistojen sisäosia tai muita osakashallinnassa olevia tiloja. Sen sijaan osakkaan teettämisoikeuden osalta nimenomainen rajaus lienee perusteltu. Muutoin odotettavissa olisi runsaasti käytännön ongelmatilanteita osakkaan ollessa yhtiön kanssa eri mieltä siitä, minä vuonna esim. ikkunat tulee kunnostaa, porraskäytävät maalata jne..

Pykälän *1 momentin* nojalla yhtiön teettämisoikeuden edellytyksenä olisi se, että osakkeenomistaja on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa. Tämä ei kuitenkaan riitä, vaan vian tulee lisäksi olla sellainen, että siitä voi aiheutua haittaa joko yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Säännöksen perusteella yhtiö ei siis olisi oikeutettu tarpeettomasti puuttumaan osakkaan määräysvaltaan sen suhteen, minkälaisessa kunnossa hän huoneistoaan haluaa pitää: mikä tahansa vähäinen puute huoneiston kunnossa ei oikeuttaisi yhtiötä teettämään työtä osakkaan kustannuksella. Mikäli kunnossapidon laiminlyömisestä voi aiheutua haittaa, yhtiön puuttuminen tilanteeseen on perusteltua.

Esimerkiksi osakkaan laiminlyödessä huoneistonsa siivouksen siten, että siitä aiheutuu hajuhaittaa, yhtiö voisi teettää työn siivousliikkeellä ja veloittaa kustannukset osakkaalta. Yhtiön teettämisoikeus ei kuitenkaan edellytä, että osakkaan laiminlyönnistä on jo aiheutunut konkreettista haittaa, vaan lainkohdan sanamuodon mukaan yhtiö olisi oikeutettu puuttumaan tilanteeseen jo aiemmin, riskin havaitessaan.

Koska yhtiö joutuu osakkaan vastuulle kuuluvia korjauksia teettäessään ottamaan riskin siitä, saadaanko kustannuksia lopulta perityksi osakkaalta, teettämistä koskeva päätöksenteko kuuluisi suurien töiden osalta yhtiökokoukselle, pienempien osalta (talousarvion puitteissa) hallitukselle.⁴⁷

Pykälän *2 momentin* mukaan yhtiön tulee ilmoittaa kunnossapitotyön aloittamisesta edellä (4 §) selostetulla tavalla. Lain perusteluissa todettaisiin, että osakas voi ennen työn alkamista osoittaa yhtiölle ryhtyneensä kunnossapitotyöhön. Tällöin yhtiöllä ei tietenkään ole tarvetta teettää työtä.

Pykälän *3 momentissa* säädetään niistä edellytyksistä, joilla osakkaalla on oikeus teettää yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö. Lainkohdan sanamuodosta käy ilmi periaatteellinen ero osakkaan ja yhtiön teettämisoikeuden välillä: koska yhtiö omistaa rakennuksen, sillä on oikeus ja velvollisuuskin pitää rakennus kunnossa. Osakkaalla ei tällaista oikeutta ole muutoin kuin erikseen määritellyissä tapauksissa.

⁴⁷ Pitäisikö yhtiökokouksen kuitenkin päättää olennaisesti huoneiston käyttöä haittaavasta kunnossapitotyöstä, jos huoneistoa hallitseva osakas vastustaa työn tekemistä (vrt. haltuunotto)?

Osakas voisi teettää korjauksen yhtiön kustannuksella, mikäli yhtiö esimerkiksi laiminlöisi vuotavan hanan tai rikkoutuneen sähköjohdon korjaamisen. Osakkaan kunnossapitovastuu ei aktualisoidu, ennen kuin todellinen vika on olemassa. Siten osakas ei voi vaatia kunnossapitotoimenpidettä saati teettää sitä yhtiön kustannuksella esimerkiksi silloin, kun vesihana on vanhanaikainen mutta vielä toimiva (esim. kaksiotteisen hanan vaihtaminen yksiotteiseksi).

Lainkohdassa on osakkaan teettämisoikeuden osalta viitattu vähäistä suurempaan haittaan. Mikä hyvänsä vähämerkityksinen (esteettinen) haitta ei siten synnyttäisi osakkaalle teettämisoikeutta. Pienten, vain vähäistä haittaa aiheuttavien puutteiden osalta yhtiöllä (ja vastaavasti osakkaalla) tulee olla harkintavalta sen suhteen, millä tavalla ja missä aikataulussa korjaukset tehdään.

Ehdotuksessa edellytetään myös, että osakkeenomistaja ennen korjauksen teettämistä huomauttaa kirjallisesti yhtiölle sen laiminlyönnistä eikä yhtiö siitä huolimatta ryhdy riittäviin toimenpiteisiin. Kiinteää määräaika yhtiön reagoimiselle ei liene syytä säätää, jotta yhtiön oikeutta päättää korjausten teettämisestä ei tarpeettomasti rajoiteta. Yhtiölle ei myöskään voitane asettaa velvollisuutta saattaa työtä loppuun tiettyssä ajassa, sillä työt poikkeavat toisistaan merkittävästi paitsi laadultaan ja kustannuksiltaan, myös kestoaltaan. Jotkut työt saattavat myös olla järkevästi toteutettavissa vain tiettyyn vuodenaikaan.⁴⁸

Pykälän 4 momentissa kunnossapitotyöllä tarkoitetaan *tämän pykälän nojalla* tehtävää kunnossapitotyötä, joka ei kuulu teettäjän vastuulle lain eikä yhtiöjärjestyksen nojalla. Koska kunnossapitotyöt tulee aina toteuttaa huolellisuutta noudattaen, ei lainkohtaan liene kuitenkaan syytä lisätä tarkentavaa ilmaisua.

Lainkohdan perusteluissa voitaisiin käsitellä kustannusten kohtuullisuuden arvioimiseen vaikuttavia seikkoja (työn laatu ja laajuus, odotettavissa olevan haitan tai vahingon määrä jne.) sekä urakoitsijan valintaprosessia (tarjouskilpailu; muun kuin halvimman valitsemisen tulee olla perusteltavissa), valvojan käyttämistä ym. kustannuksiin vaikuttavia seikkoja.

___ luku. Yhtiökokous

a §. Suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Ehdotettu muutos koskisi voimassa olevaa AOYL 41 §:ä, jonka nykyistä 4)-kohtaa selvennettäisiin mainitsemalla siinä erikseen nykyistä 78.1 §:ää vastaava lainkohta. Ehdotuksen mukaan yhtiöjärjestyksen muuttaminen kunnossapitovastuun osalta ei siis edellyttäisi normaalin määränemmistön lisäksi osakkaiden suostumuksia (vastaa nykytilaa). Perusteluissa selvennettäisiin sitä, milloin yhtiöjärjestyksen muutos yleensä on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen tai sen vastainen (ks. edellä 4.2.6).

⁴⁸ Tulisiko lainkohdassa nimenomaisesti säätää siitä, ettei teettämisoikeus sovellu osakkeenomistajan muutostöihin? Esim. ”Osakkeenomistajan oikeuteen tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa muutoksia sovelletaan, mitä ___ - ___ §:ssä säädetään.” Osakkaan muutostöiden yhteydessä tulee usein samalla ”kunnossapidetyksi” yhtiön vastuulle kuuluvia rakennuksen osia (esim. vesihanojen vaihtaminen kylpyhuoneremontin yhteydessä). Tällaisten töiden kustannuksia ei osakkaalla ole oikeus periä yhtiöltä, ellei siitä erikseen ole muuta sovittu.

Mikäli lainmuutoksen yhteydessä ei säädetä kunnossapitovastuun muuttamista koskevasta tiukemmasta päätösvaatimuksesta, tulisi kuitenkin parantaa osakkaiden keinoja reagoida sellaiseen yhtiökokouksen päätökseen, jolla muutetaan vastuunjako yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. OYL:n uudistamisen yhteydessä on tarkoitus laajentaa osakkaan mahdollisuuksia vedota yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiseen mm. siten, että osakas voisi moittia määrääjasta riippumatta selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista yhtiökokouksen päätöstä. Käytännön syistä moiteaika katkeaisi jonkin kolmea kuukautta pidemmän, viime kädessä tuomioistuimessa tapauskohtaisesti harvittavan ajan kuluessa. Samankaltainen sääntely olisi perusteltu myös asunto-osakeyhtiössä.

___ luku. Yhtiön johto

b §. Hallituksen ja isännöitsijän toimivalta. Ehdotus vastaa sisällöllisesti voimassa olevan AOYL 54 § 1-2 momenttia.

Hallituksen ja yhtiökokouksen välisen toimivaltajaon selventämiseksi perusteluissa voitaisiin lisäksi mainita talousarvion merkityksestä hallituksen toimivallalle: hallituksen tulee toimia yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion puitteissa, mikä rajoittaa hallituksen päätöksenteko-oikeutta. Toisaalta silloin, kun yhtiökokous on jo talousarvion vahvistaessaan huomionut tietyn toimenpiteen, hallitus olisi oikeutettu tekemään lopullisen päätöksen sen toteuttamisesta ilman, että asiaa käsitellään yhtiökokouksessa, vaikka toimenpide olisi epätavallinen tai laajakantoinen (esimerkiksi vedeneristysten uusiminen useammassa huoneistossa) tai vaikuttaisi olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.

Nykyisen AOYL 54 §:n sanamuodon mukaan ”jos yhtiöllä on isännöitsijä, *hänen* on huolehdittava...” jne. Mikäli lainmuutoksen yhteydessä sallitaan myös juridisen henkilön toimiminen isännöitsijänä, tämän lainkohdan sanamuotoa on muutettava vastaavasti.

Nykyisen 54 §:n mukaan yhtiökokouksen päätöstä edellytetään ”asumiseen tai asumiskustannuksiin” vaikuttavien seikkojen osalta. Hallituksen ja yhtiökokouksen välistä toimivaltajakoa ei kuitenkaan voida arvioida yksinomaan asuntojen näkökulmasta, vaan vaikutus myös muunlaisten tilojen (esim. liiketilat, autotallit) käyttöön ja käyttökustannuksiin tulee ottaa huomioon.

Liite – Vuoden 2001 AOYL-uudistuksen valmistelun yhteydessä harkittu asumispalveluiden yhteishankinta

Huoneistokohtaisen käyttöveden, sähkön, turva-, operaattori- ym. palveluiden yhteishankinnan helpottamiseksi ja selventämiseksi arvioidaan uudelleen yhtiön perusparannusten helpottamista koskeneen AOYL:n muutosesityksen (HE 201/2000) valmistelun yhteydessä selvitettyä palveluiden yhteishankintaa yhtiökokouksen päätöksellä.

Vuosituhanen vaihteessa yhteishankinnan nimenomaista sääntelyä ei ehdotettu mm. sen vuoksi, että yhteishankinnan katsottiin voivan vaikuttaa haitallisesti tuulienergian käytön lisääntymiseen ja johtavan epäselvyyteen esimerkiksi siitä, voiko enemmistö päättää maksullisten ohjelmapalveluiden rahoittamisesta kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella. Vuoden 2005 alussa tuulienergian osuus suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä käytetystä sähköstä tai kaikesta energiasta on vähäinen.

HE 201/2000:n valmistelun yhteydessä yhteishankintasäännöksen valmistelun perustelut luonnosteltiin seuraavasti: (Yleisperustelut:)

”On jossakin määrin epäselvää, voidaanko yhtiövastikevaroja käyttää sellaisen yhtiön rakennuksessa asumiseen liittyvän asumispalvelun yhteishankintaan, joka ei välittömästi liity rakennuksen tai sen laitteiston perusparannukseen tai uudistukseen. Epäselvyys voi haitata tavanomaista asumispalveluiden yhteishankintaa asunto-osakeyhtiössä.

Asunto-osakeyhtiöiden tarve hankkia vastikerahoitteisia asumispalveluita ulkopuolisilta palveluntarjoajilta voi kasvaa, jos syntyy uusia asumispalveluita, joiden yhteishankinta on tavanomaista tai perinteisesti osakkaiden itse hankkimien palveluiden yhteishankinta muuttuu tavanomaiseksi. Epäselvyys yhtiön toimialan laajuudesta voi esimerkiksi haitata sellaisten uusien tietoliikenneyhteyksien ja -palveluiden yhteishankintaa, jotka muodostuvat tavanomaisiksi uusissa asuintaloissa. Epäselvyys voi myös vaikeuttaa esimerkiksi ohjelmapalveluiden yhteishankintaa ja sähkön yhteishankintaan siirtymistä vanhassa taloyhtiössä.

Asumispalveluiden jaottelu kiinteistöön ja rakennukseen liittyviin ja muihin palveluihin voi rajoittaa yhtiön mahdollisuuksia hankkia rakennuksessa asumista palvelevia hyödykkeitä ostopalveluna rakennuksen ja kiinteistön perusparannuksen tai lisärakentamisen sijasta. Tällainen asumispalvelu voi olla esimerkiksi sauna-, pesula- ja autopaikkatilojen vuokraaminen naapurikiinteistöltä.

Yhtiövastikkeen käyttämistä koskevia säännöksiä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että yhtiövastiketta voidaan käyttää myös sellaisen yhtiön rakennuksessa asumiseen liittyvän asumispalvelun tavanomaiseen yhteishankintaan, joka ei edellytä kiinteistön tai rakennuksen perusparantamista tai uudistamista. Tällaisia palveluita voivat, tavanomaisuudesta riippuen, olla esimerkiksi ohjelma-, tietoliikennepalvelut sekä sähkön yhteishankinta. Tällainen palvelu voi olla myös esimerkiksi sauna-, pesula- tai muiden tilojen vuokraaminen naapurikiinteistöltä.

Muutos ehdotetaan toteutettavaksi siten, että yhtiövastikkeen käyttämistä koskevan AOYL 5 §:n 3 momenttiin lisätään uusi 3 a kohta ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavista yhtiön rakennuksessa asumiseen liittyvistä palveluista, joiden yhteishankinta on tavanomaista.

Ehdotus koskee vain asumiseen liittyviä palveluita. Esimerkiksi yksinomaan liikehuoneistojen käyttöön liittyvien palveluiden osalta vastaavaa selvennystarvetta ei ole ilmennyt. Viimeksi sanottujen palveluiden yhteishankinta jää edelleen yhtiöjärjestyskäytännön varaan.”

(Yksityiskohtaiset perustelut:) Ehdotuksen tarkoituksena on selventää ja jossain määrin myös laajentaa yhtiökokouksen enemmistön päätösvaltaa sellaisista asumiseen läheisesti liittyvistä asumispalveluista, joiden yhteishankinta asuintalon asukkaille on tavanomaista.

Ehdotuksen mukaan yhtiövastikkeella voidaan rahoittaa myös sellaisen yhtiön rakennuksessa asumiseen liittyvän asumispalvelun yhteishankintaa, joka ei edellytä yhtiön kiinteistön tai rakennuksen peruseräparantamista tai uudistamista. Tällainen asumispalvelu saattaa olla esimerkiksi sellaisen ohjelmajärjestelmän, tietoliikenneyhteyden tai sähkön yhteishankinta, jota voidaan hyödyntää yhtiön kaikissa osakashallinnassa olevissa huoneistoissa. Edellytyksenä on tietenkin, että sanotun palvelun yhteishankinta on tavanomaista.

Enemmistön päätösvaltaa rajoittaa myös AOYL 78 §:ään ja yhtiöjärjestykseen perustuva yhtiön ja osakkaan vastuunjako, joka osoittaa sen, miltä osin osakkaalla on oikeus itse päättää vain omaan asumiseensa vaikuttavista toimenpiteistä. Käytännössä asunto-osakeyhtiöt ovat päättäneet osakkaan vastuulla olevan toimenpiteen toteuttamisesta vastikerahoitteisesti lähinnä silloin, kun se liittyy yhtiön vastuulla olevaan toimenpiteeseen, kuten erilaisten johtojen ja ikkunoiden kunnossapitoon tai peruseräparannukseen.

Uuden asumispalvelun käyttöönoton ja vanhan palvelun tason kohottamisen tavanomaisuutta ja vastikevaikutusta arvioidaan samoilla perusteilla kuin yhtiön rakennuksen ja kiinteistön peruseräparannuksia ja uudistuksia. Tavanomaisuuden arviointiin vaikuttaa muun muassa asumispalvelun yhteishankinnan tavanomaisuus vastaavassa uudessa asuntotuotannossa.

Asumispalvelun laadun lisäksi tavanomaisuuden arvioinnissa on kiinnitettävä huomiota myös siihen, onko palvelun yhteishankinta tavanomaista vastaavissa asunto-osakeyhtiöissä ja muissa asumismuodoissa. Esimerkiksi sanomalehden tai maksullisen elokuvakanavan vastikerahoitteista yhteishankintaa kaikkiiin huoneistoihin ei tällä hetkellä voida pitää tavanomaisena, vaikka lehden tai elokuvakanavan hankkiminen osakkaiden itsensä toimesta olisikin tavanomaista.

Tavanomaisia voivat olla esimerkiksi sellaiset yksinomaan huoneistojen asumistasoa kohottavat asumispalvelut, joiden yhteishankinta on osakasta kohden laskettuna huomattavasti edullisempaa kuin jos osakkaat hankkisivat palvelun erikseen. Tällaisia voivat olla esimerkiksi sellaiset asumispalvelut, joiden jakelu huoneistoihin järjestetään yhtiön rakennuksen antenni-, puhelin- tai muun tietoverkon taikka sähköverkon kautta. Tällä hetkellä esimerkiksi osakkaiden huoneistoissaan käyttämän

sähkön yhteishankinta saattaa olla sellainen tavanomaisen yhteishankinnan piiriin kuuluva palvelu, josta yhtiökokouksen enemmistö voi päättää. Tavanomaisten asumispalveluiden tarkempi määrittely lain tasolla ei ole tarkoituksenmukaista, koska tekninen kehitys sekä palveluiden kysyntä ja tarjonta voivat nopeasti muuttaa käsitystä siitä, mitä kulloinkin pidetään tavanomaisena asumistasona.

Tavanomaisuusvaatimuksen lisäksi asumispalvelun vastikerahoitteen yhteishankinnan edellytyksenä on, että toimenpide ei kohtuuttomasti lisää osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta.

Yhtiökokouksen päätös asumispalvelun yhteishankintaan siirtymisestä vanhassa taloyhtiössä voi tuottaa osalle osakkaista perusteetonta etua toisten osakkaiden kustannuksella, jos yhtiö maksaa palvelusta käytön määrän mukaan ja osakkaiden maksuvelvollisuus määräytyy aiemmin päätetyn, yleensä huoneiston pinta-alaan perustuvan, yhtiövastikeperusteen mukaan. Yhtiövastikeperusteen noudattaminen asumispalvelun kulujen jaossa voi olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista lähinnä silloin, kun osakkailla ei ole ollut syytä ottaa huomioon asumispalvelun hankkimista silloin, kun yhtiövastikeperusteesta on päätetty. Esimerkiksi sähkön yhteishankintaan siirtymistä koskeva enemmistöpäätös on yleensä yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen, jos osakkaiden maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan määräytyy vastaavilla perusteilla kuin päätöstä tehtäessä voimassa olevissa osakkaiden henkilökohtaisissa sähkösopimuksissa. Yhtiökokous voi 2/3 määräenemmistöpäätöksellä lisätä yhtiöjärjestykseen määräyksen sähkövastikkeesta, joka perustuu huoneistojen mitattavissa olevaan todelliseen sähkön kulutukseen (AOYL 42 §:n 2 momentti)".