

21.10.2020

## Asunto-osakeyhtiölain muutostarve -arviomuistio

**Postiosoite**  
**Postadress**

Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

**Käyntiosoite**  
**Besöksadress**

Eteläesplanadi 10  
00130 Helsinki  
Finland

**Puhelin**  
**Telefon**

0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

**Faksi**  
**Fax**

09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

**S-posti, internet**  
**E-post, internet**

oikeusministerio@om.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

## Sisällys

<u>1. Tavoite, tausta, toteutus, sisältö ja yhteenveto ehdotuksista</u> .....	8
<u>2. Asunto-osakeyhtiöiden sijainnit, iät ja huoneistomäärät</u> .....	9
<u>3. Yhteenveto ehdotuksista</u> .....	10
<u>3.1 Asumisen ja ympäristön muutokset</u> .....	10
<u>1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella</u> .....	11
<u>3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)</u> .....	12
<u>24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa</u> .....	12
<u>26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa</u> .....	13
<u>30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen</u> .....	13
<u>31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset</u> .....	13
<u>33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)</u> .....	14
<u>41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen</u> .....	14
<u>42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta ja 4:2 §: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös</u> .....	15
<u>45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia</u> .....	15
<u>54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti</u> .....	16
<u>55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta</u> .....	16
<u>57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle</u> .....	16
<u>60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely</u> .....	17
<u>3.2 Päivittäin sovellettavaksi tulevien yksityiskohtien selventäminen (numerointi 4. kohdan mukaan)</u> .....	17
<u>2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakeosakehuoneistoa</u> .....	17

<a href="#">7. ja 8. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin ja valtionperinnön rinnastus perhe- ja perintöoikeudelliseen saantoon</a>	18
<a href="#">9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määräaikojen alkamisen selvennys</a>	18
<a href="#">11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu</a>	18
<a href="#">15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)</a>	18
<a href="#">16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta</a>	18
<a href="#">18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle</a>	19
<a href="#">21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta</a>	19
<a href="#">25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muutostyö</a>	19
<a href="#">28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen</a>	20
<a href="#">34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen</a>	20
<a href="#">37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti</a>	21
<a href="#">38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella</a>	21
<a href="#">46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti</a>	21
<a href="#">47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen</a>	22
<a href="#">48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen</a>	22
<a href="#">49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaan oton perusteesta</a>	22
<a href="#">50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaan otto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa</a>	22
<a href="#">51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen</a>	23
<a href="#">52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä</a>	23
<a href="#">53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin</a>	23

<a href="#">56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu</a>	23
<a href="#">59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä</a>	23
<b>4. Kaikki saadut ehdotukset</b>	24
<a href="#">1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella</a>	24
<a href="#">2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakeosakehuoneistoa</a>	25
<a href="#">3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)</a>	27
<a href="#">4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate</a>	32
<a href="#">5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä</a>	34
<a href="#">6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen</a>	35
<a href="#">7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin</a>	35
<a href="#">8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)</a>	37
<a href="#">9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määräaikojen alkamisen selvennys</a>	38
<a href="#">10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta</a>	40
<a href="#">11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu</a>	41
<a href="#">12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen</a>	42
<a href="#">13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen</a>	43
<a href="#">14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?</a>	44
<a href="#">15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)</a>	45
<a href="#">16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaamisesta</a>	46
<a href="#">17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta</a>	49
<a href="#">18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle</a>	50
<a href="#">19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta</a>	51
<a href="#">20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta</a>	52

<a href="#">21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta</a> .....	53
<a href="#">22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa</a> .....	55
<a href="#">23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille</a> .....	57
<a href="#">24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa</a> .....	58
<a href="#">25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muutostyö</a> .....	60
<a href="#">26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa</a> .....	61
<a href="#">27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama</a> .....	66
<a href="#">28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen</a> .....	67
<a href="#">29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen</a> .....	69
<a href="#">30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen</a> .....	70
<a href="#">31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset</a> .....	72
<a href="#">32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana</a> .....	75
<a href="#">33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)</a> .....	76
<a href="#">34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen</a> .....	86
<a href="#">35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta</a> .....	89
<a href="#">36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)</a> .....	90
<a href="#">37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti</a> .....	91
<a href="#">38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella</a> .....	93
<a href="#">39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)</a> .....	94
<a href="#">40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen</a> .....	98

<a href="#">41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen</a> .....	98
<a href="#">42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös</a> .....	102
<a href="#">43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista</a> .....	106
<a href="#">44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen</a> .....	108
<a href="#">45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia</a> .....	108
<a href="#">46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti</a> .....	112
<a href="#">47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen</a> .....	113
<a href="#">48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen</a> .....	114
<a href="#">49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta</a> .....	115
<a href="#">50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa</a> .....	115
<a href="#">51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen</a> .....	119
<a href="#">52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä</a> .....	120
<a href="#">53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussääntelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin</a> .....	122
<a href="#">54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti</a> .....	123
<a href="#">55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta</a> .....	126
<a href="#">56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu</a> .....	130
<a href="#">57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle</a> .....	130
<a href="#">58. Hyvän yhtiökäytännön kodifointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä</a> .....	132
<a href="#">59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä</a> .....	133

<u>60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely</u> .....	134
--	-----

# 1. Tavoite, tausta, toteutus, sisältö ja yhteenveto ehdotuksista

## Tavoite

Arviomuistiossa kartoitetaan 10 vuotta voimassa olleen asunto-osakeyhtiölainsäädännön muutostarpeet sen selvittämiseksi, mitkä ovat mahdolliset kehitystarpeet, miten merkittäviä ne ovat, miten ne liittyvät hallitusohjelman toteuttamiseen ja millä keinoilla tarpeet voidaan toteuttaa. Muistiosta järjestetään syksyllä 2020 lausuntokierros, jonka palaute huomioon ottaen arvioidaan, mihin toimiin ja millä aikatauluilla on tarpeen ryhtyä.

## Tausta

Asunto-osakeyhtiölain voimassaoloaikana oikeusministeriö selvitti laajemmin lain toimivuutta 2013-2014 järjestelyillä verkkokyselyillä ja keskusteluilla. Palautteen perusteella arvioitiin, ettei tuolloin ollut tarvetta merkittäviin muutoksiin. Toisaalta palaute otettiin käytännössä huomioon, kun kiinteistöalan järjestöt uudistivat Taloyhtiöiden hyvä hallintotapa –suosituksen 2016. Järjestöt selvittivät suosituksen toimivuutta 2018-2019 ja saadun palautteen mukaan suositusta pidettiin toimivana, mutta laajuudeltaan haastavana toteuttaa, mikä voi vaikeuttaa sen käyttöönottoa taloyhtiöissä.

2010-luvun loppupuolella taloyhtiöiden toimintaympäristö ja taloyhtiöiden kiinteistöjen, rakennusten ja huoneistojen käyttötavat ovat muuttuneet ja muuttumassa erityisesti rakennemuutosten vuoksi (mm. väestön ikääntyminen, kiihtyvä jako kasvukeskuksiin ja taantuviin alueisiin, kansainvälistyminen ja monimuotoisuus, kestävän kehityksen edistämisen vaatimukset asumiselle) sekä teknisen ja palvelukehityksen myötä.

## Toteutus

Arviomuistio on laadittu virkatyönä oikeusministeriössä. Arviomuistiota varten Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Isännöintiliitto ja eräät asiantuntijat<sup>1</sup> listasivat ehdotuksiaan muutostarpeiksi. Näiden ehdotusten ja hallitusohjelmakirjausten perusteella järjestettiin avoin verkkokysely 25.2.-20.3.2020, johon osallistui 40 tahoa ja jossa saadun palautteen yhteenveto on liitteenä.

Arviomuistiota varten saadut ehdotukset on arvioitu virkatyönä. Arviointia varten on hankittu lisätietoja myös ehdotusten tekijöiltä, niitä verkkokyselyssä kommentoineilta ja muilta asiantuntijoilta.

## Muistion sisältö ja ehdotukset

<sup>1</sup> Asiamies Keijo Kaivanto/Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry ja professori Veikko Vahtera/Tampereen yliopisto.



Muistion 2 kohdassa on tiivis kuvaus Suomen asunto-osakeyhtiökannasta osoitukseksi sen monimuotoisuudesta.

Muistion 3 kohdassa on yhteenveto jatkovalmisteluun ehdotettavista asioista. Ehdotukset on jaoteltu ensiksikin olosuhteiden muutoksiin liittyviin, ainakin jossain määrin periaatteellisiin tai hallitusohjelmaan perustuviin asioihin, ja toiseksi taloyhtiöiden ja niissä toimivien päivittäiseen toimintaan sovellettavien yksityiskohtien selventämiseen. Tässä osiossa käsitellään pääosin vain sellaisia ehdotuksia, joiden osalta lainvalmistelun muita jatkotoimia pidetään tarpeellisena. Kohdassa ei mainita niitä lukuisia oikeusministeriön tietoon saatettuja tarpeita ja ehdotuksia, jotka on esitelty ja arvioitu muistion 4. kohdassa.

Jaottelu vastaa pitkälti arviomuistion laatijan käsitystä myös siitä, missä muodossa mahdolliset muutokset on tarkoituksenmukaisinta valmistella. Periaatteelliset sekä yhtiön ja sen osakkaiden välisiin suhteisiin vaikuttavat muutokset edellyttävät laajapohjaista, esimerkiksi työryhmämuotoista valmistelua, kun taas monet käytännön yksityiskohtat voi olla tarkoituksenmukaista valmistella virkatyönä taloyhtiöitä, niissä toimivia ja niiden sidosryhmiä vuorovaikutteisesti ja avoimesti kuullen.

Ehdotusten valmistelun ajoituksen suhteen on selvää, että hallitusohjelman toteuttamiseksi ehdotetut muutokset on toteutettava kuluvalle vaalikaudella. Nämä ehdotukset liittyvät yhteisöllisen asumisen ekologisen kestävyys edistämiseen ja osuustoiminnalliseen asumiseen. Hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamista tukevat myös ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamiseen liittyvät ehdotukset. Lisäksi jo kuluvalle vaalikauden aikana on perusteltua arvioida periaatteellisesti tärkeitä ehdotuksia, jotka liittyvät teknisen ja verkko- ja palveluiden kehityksen hyödyntämiseen. Muiden ehdotusten osalta voidaan lausuntokierroksen palautteen ja valmisteluun käytettävissä olevien resurssien perusteella arvioida myös muutosten toteutusajankohtaa.

Muistion 4 kohdassa on käsitelty yksityiskohtaisesti ja lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain sääntelyn mukaisessa järjestyksessä kaikki valmistelun yhteydessä oikeusministeriön tietoon tulleet lainsäädäntötarpeet siten, että tavoitteeksi määritellyn ehdotuksen jälkeen on nykytilan esittely, arvio nykytilasta, toimintavaihtoehdot arvioineen ja toimenpide-ehdotus. Ehdotukset sisältävät lainmuutosten ja hallinnollisten toimien lisäksi kiinteistöalan toimijoille kannustusta tavoitteita edistäviin toimiin.

Muistion 3 kohdan yhteenvetoon numerointi perustuu muistion 4 kohdan kattavaan tarpeiden ja ehdotusten esittelyyn ja arvioinnin numerointiin.

## **2. Asunto-osakeyhtiöiden sijainnit, iät ja huoneistomäärät<sup>2</sup>**

Kaupparekisterissä oli vuoden 2020 alussa yhteensä 89 008 asunto-osakeyhtiötä. Kattavimmat tiedot näistä yhtiöistä on kertynyt verotuksen perusteella Verohallinnolle, jolla on tiedot

<sup>2</sup> Tiedot HE 104/2020 vp:n perusteluista.

noin 76 000 asunto-osakeyhtiön sijainnista, perustamisajankohdasta ja koosta<sup>3</sup>. Verohallinnon tietojen mukaan asunto-osakeyhtiöt jakautuvat maantieteellisesti siten, että 24 % yhtiöistä on pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen), 4 % Tampereella, 4 % Turussa, 3 % Oulussa, 3 % Jyväskylässä, 2 % Kuopiossa. Loput 60 % asunto-osakeyhtiöistä jakautuu tasaisemmin, kuitenkin siten, että edellä mainittujen kaupunkiseutujen lähialueilla on suhteessa enemmän asunto-osakeyhtiöitä. Perustamisajankohtien perusteella Verohallinnon tiedossa olevat taloyhtiöt jakautuvat siten, että 2 % yhtiöistä on perustettu vuosina 1896–1930, 2 % vuosina 1931–1950, 4 % vuosina 1951–1960, 10 % vuosina 1961–1970, 21 % vuosina 1971–1980, 33 % vuosina 1981–1990, 11 % vuosina 1991–2000, 13 % vuosina 2001–2010 ja 4 % vuosina 2011–2016. Kokoluokan suhteen Verohallinnon tiedossa olevat asunto-osakeyhtiöt jakautuvat siten, että yhden osakehuoneiston yhtiöitä on 7 %, kahden osakehuoneiston yhtiöitä 12 %, 3–5 osakehuoneiston yhtiöitä 20 %, 6–10 osakehuoneiston yhtiöitä 21 %, 11–20 osakehuoneiston yhtiöitä 20 %, 21–30 osakehuoneiston yhtiöitä 10 %, 31–40 osakehuoneiston yhtiöitä 5 %, 41–50 osakehuoneiston yhtiöitä 3 % ja yli 50 osakehuoneiston yhtiöitä 4 %. Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä 7 %:ssa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Noin neljännes liikehuoneistoista (26 %) on pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taloyhtiöissä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) 13 % ja asuntokannasta (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) 49 % oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa). VTT:n arvion mukaan koko maan usean asunnon asuinrakennuksista 65 prosenttia ja asunnoista noin 70 prosenttia on asunto-osakeyhtiöiden tai asunto-osuuskuntien omistuksessa (käytännössä asunto-osuuskuntien osuus näistä on hyvin pieni, toimivia asunto-osuuskuntia on noin 50).

### 3. Yhteenveto ehdotuksista

#### 3.1 Asumisen ja ympäristön muutokset

Tässä kohdassa luetellut muutostarpeet liittyvät

- Kaavoituskäytännön, osakehuoneistojen käytön, isännöintipalveluiden ja alueellisen kehityksen ja elinkeinorakenteen muutokseen
- Digitalisaation ja verkkopalveluiden mahdollisuuksien täysimittaiseen hyödyntämiseen

<sup>3</sup> Verohallinnon tiedot asunto-osakeyhtiöistä vaihtelevat muun muassa sen mukaan, onko yhtiö toimiva vai toimimaton, omistaako yhtiö kiinteistön ja onko yhtiön osakeryhmiä myyty.

- Ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamiseen
- Yhteisöllisen asumisen ekologisen kestävyuden ja kiinteistöjen ja rakennusten suunnitelmallisen kunnossapidon ja kehittämisen edistämiseen taloyhtiön omin toimin
- Asumisturvallisuutta ja asuntokaupan toimivuutta edistävään taloyhtiön toimien ja menojen ennakoitavuuden parantamiseen
- Asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen liittyvien riitojen selvittämisen helpottamiseen, mikä on myös omiaan tehostamaan asunto-osakeyhtiölain noudattamista ja osakkaiden oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumista
- Yhteisömuotoisen omistusasumisen uusien vaihtoehtojen mahdollistamiseen monihuoneistoissa rakennuksissa ja kiinteistöillä

Muutostarpeissa on pääosin kysymys sopimusvapauden lisäämisestä siten, että asunto-osakeyhtiölain perusteella yhtiöjärjestystä muuttamalla tai muuten yhtiön päätöksillä ja osakkaan oikeuksia hallitusti laajentamalla voidaan toteuttaa olosuhteiden muutoksen vuoksi tarpeellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu lainkaan ottaa huomioon voimassa olevaa lakia säädettäessä (esimerkiksi digitalisaatio, kestävä kehityksen kiireellisyyden ja kaavoituksen kehitys) tai joita ei ole riittävästi otettu huomioon nykyisessä laissa (esimerkiksi elinkeinorakenteen ja osakas/asukaskunnan ja asumistarpeiden muutokset). Lisäksi osassa ehdotuksista on kysymys pakottavasta lainsäädännöstä (esimerkiksi kunnossapitotarvetta koskeva selvitys ja suunnitelma). Osa ehdotuksista on sellaisia, että niiden toteuttamiseksi tarvitaan myös muuta sääntelyä tai toiminnan organisointia ja rahoitusratkaisuja (esimerkiksi vaihtoehtoiset riidanratkaisukeinot).

Kohdan muutokset on numeroitu samalla tavalla kuin kaikki arviossa huomioon otetut muutostarpeet ja –ehdotukset kattavassa 4 kohdassa. Arvion 4 kohdan numerointi perustuu AOYL:n sääntelyn mukaiseen esitysjärjestykseen.

## **1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella**

Muutetaan AOYL 1:2.2 §:ää siten, että rakennuksessa olevien autopaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi muutetaan AOYL 6:37 §:ää siten, että siinä otetaan huomioon myös tällaisen hallintaoikeuden muuttamista koskevat yhtiön päätökset (esim. osakkeiden myyminen ja vuokrasuhteen muuttaminen tai lopettaminen osakkeistettujen autopaikkojen hallintaoikeuteen tai osakkaan autopaikasta maksamaan yhtiövastikkeeseen tai muuhun korvaukseen vaikuttavalla tavalla).

Käytännössä näissä tapauksissa hallintaoikeuden peruste on nykyisin vaatimusta alttiimpi muutoksille. Jos osakkaan hallintaoikeus autopaikkaan perustuu yhtiön omistamiin autopaikka-osakkeisiin tai vuokrasopimukseen, on mahdollista, että hallintaoikeus lakkaa yhtiöstä riippumattomasta syystä (autotalliyhtiön tai vuokranantajan päätöksellä). Lainvalmistelussa on selvitettävä, miten osakkaan taloyhtiön päätöksistä riippumattomaan autopaikkaosakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutokseen voi ja tulisi varautua yhtiöjärjestyksessä ja tällaisten autopaikkaosakkeiden luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä annettavissa tiedoissa (esim. isännöitsijäntodistus).

### **3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsääntöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)**

Ei ehdoteta nimenomaista rajoitusta asuinhuoneiston lyhytaikaiseen vuokraamiseen. Täydennetään huoneiston hallintaanottamisen perusteita niin, että hallintaanotto voi perustua myös laissa määritellystä lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan verrattuna siihen, että huoneistossa asuminen olisi sillä tavoin pidempi aikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Hallintaanoton uhatessa lisäkustannuksia aiheuttavaa lyhytaikaista vuokrausta harjoittava osakas voisi olla halukas korvaamaan lisäkustannukset. Haittana ei pidettäisi sitä, että osakkaat ja muut asukkaat eivät tunne lyhytaikaisia vuokralaisia. Tämä vaihtoehto perustuisi yhtiötä perustettaessa määritetyn kustannusjaon ja tuolloin ennakoitavissa olleiden yhteisöasumisen haittojen ottamiseen tapauskohtaisesti huomioon vuokraustoiminnan luonteen muuttuessa.

### **24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa**

Muutetaan AOYL 5:8 §:ää siten, että sallitaan sellainen yleisen käsityksen mukaan esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Työn teettävä osakas vastaisi uudistuksen ja sen kunnossapidon kuluista. Yhtiöllä ja toisilla osakkailla olisi oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5:3 §:ssä säädetty ehtojen asettamisoikeus osakkaan huoneistossa tehtävälle muutostyölle). Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti tällainen haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttavana seikkana. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluisikan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten kunnossapidosta ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porras-

huoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä. Tapauksesta riippuen tarkoituksenmukaista voisi olla myös sopia, että yhtiön myöhemmin toteuttaman kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä tässä tarkoitettu osakkaan aloitteesta toteuttava uudistus korvataan vastaavalla kaikkia osakehuoneistoja koskevalla uudistuksella (esimerkiksi yhtiössä keskustellaan ovipuhelimien asentamisesta 10 vuoden kuluessa ja yksi osakas haluaa esteettömyyteen vedoten ovipuhelimen heti). Valmistelussa on arvioitava myös muutostyö- ja kunnossapitokustannusten jakoa siltä kannalta, että esteettömyyden parantaminen hyödyttää selvästi myös toista osakasta tai toisen osakehuoneiston käyttöä.

## **26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa**

Lainvalmistelussa selvitetään kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson vähimmäis-pituuden pidentämistä ainakin 10 vuoteen sekä selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia. Lisäksi selvitetään kunnossapitosuunnitelmaa koskevan vähimmäisvaatimuksen tarvetta ja sisältöä. Selvityksessä otetaan huomioon taloyhtiöiden ja niiden käytössä olevien resurssien erilaisuus. Valmistelussa otetaan huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistus sekä muut rakennettua ympäristöä koskevat säännökset ja hallitusohjelman tavoitteet sekä taloyhtiökäytännön kehitys (mm. kiinteistöalan itsesääntelyn suositukset).

Lisäksi lainvalmistelussa selvitetään kunnossapitotarveselvitystä ja jo tehtyjä korjauksia ja uudistuksia koskevien tietojen antamista osana toimintakertomusta tai pidettäväksi muussa muodossa osakkaiden saatavana ennen yhtiökokousta saman ajan kuin muiden yhtiökokousasiakirjojen osalta on säädetty.

## **30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen**

Lainvalmistelussa selvitetään suoraan lakiin perustuvan, sähköpostilla tai vastaavalla yleisesti käytetyllä viestintävälineellä toteuttavan ennakoäänen antamisen edellytykset ja vaikutukset yhtiön päätöksentekoon osana etäosallistumisen laajempaa kehittämistä.

## **31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset**

Lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalokokousta koskevan sääntelyn muutostarve muun yhteisöainsäädännön kehitysnäkymiä vastaavasti. Myös asiakirjahallinnon ja sähköisen allekirjoituksen osalta seurataan muuta yleistä kehitystä. Taloyhtiön tietojen omistajuuden ja koneluettavan luovutettavuuden suhteen kannustetaan sopimuskäytännön kehittämiseen. Asumisen viranomaisten,

erityisesti ympäristöministeriön, toimialaan kuuluu myös kiinteistöalan palveluntarjonnan kilpailuolosuhteiden seuranta ja kehittäminen (esim. isännöinnin kilpailuttamisen esteiden vähentäminen). Lisäksi tulisi selvittää, miten valtion toimesta voidaan edistää taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden edellä mainittujen yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon. Aikaisintaan siinä yhteydessä, kun tällainen järjestely on käytössä tulisi mahdollistaa tällaisten asiakirjojen ilmoittaminen rekisteröitäväksi PRH:n kaupparekisteriin tai muuhun ympäristötiedon rekisteriin. Samassa yhteydessä voitaisiin harkita myös ilmoitusvelvollisuutta suuremmille taloyhtiöille näiden tietojen rekisteröintivelvollisuutta (esim. tilintarkastusvelvolliset taloyhtiöt eli käytännössä vähintään 30 osakehuoneiston taloyhtiöt).

### **33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistö päätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)**

Lisätään AOYL 6:31 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan edellä 2 momentissa säädetyn lisäksi yhtiökokous voi päättää 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla tavallisella enemmistöllä myös muusta yleisen käsityksen mukaan kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävästä uudistuksesta, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Kestävä kehityksen mukaisuus ei siten voisi perustua esimerkiksi yhtiön johdon tai enemmistöosakkaiden näkemyksiin. Lainvalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää, mitä hankkeen ympäristöystävällisyyden arvioinnissa otetaan huomioon.

Oletus toimenpiteen kestävä kehityksen mukaisuudesta voisi perustua muuhun lainsäädäntöön (esimerkiksi sähköautojen latauspisteet) tai kestävä kehityksen mukaisuus pitäisi osoittaa tapauskohtaisesti. Ensin mainitussakin tapauksessa helpotettua päätöksentekoa vastustava osakas voisi esittää tapauskohtaista vastanäyttöä siitä, että tässä yhtiössä toimenpide ei edistä kestävä kehitystä.

Jos tällainen uudistus kohdistuu vain osaan osakehuoneistoja, sitä koskevaan päätökseen sovelletaan 6 luvun 32 §:n 5 momentin päätösvaatimuksia ja 6 luvun 33 §:n 1 momentin päätösvaatimuksia, jos sitä ei yleisesti pidetä kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävänä sekä 6 luvun 33 §:n 2 momenttia, jos on tarkoitus luovuttaa yhtiön yhteisiä tilojen käyttöoikeutta osakkaan tai joidenkin osakkaiden toteuttamaan tällaiseen uudistukseen.

Osakkaan oikeuteen toteuttaa kestävä kehitystä edistävä uudistus sovellettaisiin AOYL 5 luvun säännöksiä muutostyöstä osakehuoneistossa (AOYL 5:1-7 §) ja huoneiston ulkopuolella taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (AOYL 5:8 § ja sen osalta edellä 20. kohta).

### **41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen**

Lainvalmistelun lähtökohdaksi AOYL 6:35 §:n muuttaminen siten, että 80%:n enemmistöpäättös riittää osakehuoneiston yhtiövastikeperusteen muuttamiseen huoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta. Edellytyksenä on, että päätöstä kannattavilla osakkailla on vähintään 80% yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Näin yksittäiset osakkaat eivät voisi enää estää tällaista päätöstä (ts. suostumusvaatimuksesta luovutaan). Koska osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen vaaditaan 6:35.1 §:n 1 kohdan perusteella huoneistoa hallitsevan osakkaan suostumus, yhtiövastikeperustettakaan ei käytännössä voida muuttaa ilman hänen suostumustaan. Käytännössä ehdotus tarkoittaisi sitä, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas ei voisi perusteettomasti vastustaa muutosta, joka on yhtiön kaikkien muiden osakkaiden mielestä hyväksyttävissä. AOYL:ssa ei ole ennestään vastaavaa enemmistövaatimusta. Yli 60%:ssa yhtiöistä on vähintään 6 osakehuoneistoa. Yhden osakkaan omistusosuus yhtiössä voi kuitenkin poiketa merkittävästi osakehuoneistojen mukaisesta suhdeluvusta. Määräenemmistövaatimuksen asettaminen 90%:iin kaikista osakkeista ja äänistä todennäköisesti estäisi helpotetun päätösmenettelyn soveltamisen suurimassa osassa yhtiöistä pelkästään osake- ja äänimäärien jakautumisen perusteella. Toisaalta lienee niin, että liikehuoneistoja ja vastaavia muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja, joiden käyttötarkoituksen muutokseen vastikeperusteen muutostarve voi liittyä, on vähemmän tällaisissa pienen osakehuoneistomäärän yhtiöissä.

#### **42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta ja 4:2 §: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäättös**

Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitovastuun jakautumista koskevan AOYL 4:2 §:n täydentäminen niin, että osakas vastaa huoneistonsa osalta myös lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla olevien rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteiden korjaamisesta siten, että hänen huoneistostaan ei kulkeudu tupakansavua muihin osakehuoneistoihin eikä yhtiön yhteisiin tiloihin. Lisäksi osakehuoneiston hallintaan oton edellytyksiä koskevan AOYL 8:2.1 §:n 2, 4 ja 5 kohdan sanamuotoa selvennetään niin, että niissä tarkoitetaan myös muille osakkaille, asukkaille ja rakennuksen ja kiinteistön käyttäjille aiheutuvaa terveyshaittaa. Lainvalmistelussa on selvitettävä tupakkalain mukaisen viranomaisen antaman tupakointikiellon edellytysten suhde AOYL 8:2.2 §:ssä huoneiston hallintaan oton lisäedellytykseksi säädettyyn vähäistä suuremman haitan vaatimukseen.

#### **45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia**

Ei ehdoteta yksityiskohtaista sääntelyä isännöinnin pätevyysvaatimuksista. Ei myöskään ole tarkoituksenmukaista säätää päävastuullisen isännöitsijän osallistumisesta isännöintitoimeksiannon päivittäiseen toteutukseen. Sen sijaan lainvalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selvittää AOYL:ssa ja/tai sopimuskäytännön puolella. Tarkoitus

on myös selventää edellytyksiä, joilla taloyhtiön kiinteistön hallintaan liittyviä palveluita voidaan eriyttää AOYL:n mukaisesta isännöinnistä.

#### **54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti**

On tarpeen selventää, mitä AOYL:n mukaisella isännöinnillä yleensä tarkoitetaan ja miten tällaisia isännöinnin tehtäviä ja vastuuta voidaan siirtää taloyhtiön hallitukselle ottaen huomioon, että hallituksen jäsenet ja osakkaat ovat yleensä kiinteistöalan maallikkoja (ks. edellä 45 kohta).

#### **55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta**

Lain tulkinnanvaraisuuden ja edellä kuvatun kehityksen vuoksi on tarpeen tarkemmin selvittää, miten yhtiön ja sen osakkaiden vastuu huoneistojen muiden käyttäjien ja rakennuksessa tai osakehuoneistoissa teetetävän työn tekijöiden aiheuttamien vahinkojen korvaaminen tulisi järjestää yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvien taloudellisten riskien hallitsemiseksi AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Vahingonkorvaussäätelyn lisäksi tulisi arvioida myös muita keinoja, kuten kiinteistöalan hyviin käytäntöihin perustuvia takuita ja takuutarkastuksia myös osakkaiden mittavissa kunnossapito- ja muutostöissä, osakkaiden urakoiden suunnittelua, toteuttajan valintaa ja valvontaa koskevia vaatimuksia sekä ainakin ammattimaisten vuokranantajien ja välittäjien osalta sitä, mitä yleisesti pidetään AOYL:n mukaan huolellisena menettelynä, kun vuokralainen valitaan. Osakkaan vastuun säätelyn selventämiseksi tulisi lisäksi harkita AOYL 24:2.3 §:n säännösten siirtämistä kunnossapitotyötä koskevaan 4 lukuun.

#### **57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle**

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä tulisi selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä esimerkiksi osana laajempaa asumiseen liittyvien riitojen ratkaisun parantamista (esim. viranomaisen ylläpitämä, tukema tai tunnustama neuvonta- ja sovittelumenettely).

Tällöin on selvitettävä mm., miten menettely organisoidaan ja rahoitetaan, mitä asioita menettelyssä käsitellään, miten varmistetaan menettelyn riippumattomuus ja riittävän lyhyet käsittelyajat. Annettavat lausunnot olisivat ainakin oikeuskysymysten osalta soveltuvin osin julkisia, jotta niitä voitaisiin käyttää myös muiden vastaavien erimielisyyksien kohdalla. Hakija



vastaisi omista kuluistaan, kuten lausuntopyynnön laatimisesta. Asiantuntijaelimen ratkaisut olisivat suosituksia, joihin ei voi hakea muutosta valittamalla.

## **60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely**

Ei ehdoteta erillisen asunto-osuuskuntalain valmistelemista. Osuustoiminnallisen asumisen yhteisömuotoon liittyvien tarpeiden täyttämiseksi riittää asunto-osakeyhtiölain muuttaminen sopimusvapautta lisäten niin, että tavoitellut osuustoiminnalliset piirteet voidaan toteuttaa yhtiöjärjestyksellä. Tätä varten lisätään AOYL 2 lukuun 5a §, jonka perusteella yhtiöjärjestyksessä voi määrätä lunastuslausekkeen lisäksi osakkeiden vaihdannan rajoituksista vastaavasti kuin osuuskuntalaissa säädetään osuuksien vaihdannan rajoituksista ja jäseneksi ottamisen edellytyksistä. Lisäksi voidaan muuttaa AOYL 6 luvun 13 §:n 1 momenttia siten, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös kaikkien osakkaiden yhtäläisestä ääni-oikeudesta riippumatta kunkin osakkaan hallitsemien osakehuoneistojen lukumäärästä. Lainmuutosten lisäksi tulisi arvioida, onko tarpeen muuttaa valtioneuvoston asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista siten, että vain tietyt edellytykset täyttävää yhteisöllistä asumismuotoa saa markkinoida osuustoiminnallisena asumisena.

### **3.2 Päivittäin sovellettavaksi tulevien yksityiskohtien selventäminen (numerointi 4. kohdan mukaan)**

Tämän kohdan ehdotuksissa on pääosin kysymys voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain yleisten periaatteiden ja yksityiskohtaisten säännösten perusteiden mukaisista selvennyksistä ja osin laajennuksista, jotka ovat taloyhtiöiden päivittäisessä toiminnassa tarpeen ottaen huomioon osakaskunta, pääosin maallikoiden muodostamat hallitukset sekä osakkaiden, hallituksen ja isännöitsijän väliset suhteet. Ehdotettujen muutosten tarkoitus on lisätä ennakoitavuutta ja vähentää muutenkin toiminnan suunnittelun, päätöksenteon ja sopimisen kustannuksia.

## **2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakeosakehuoneistoa**

Ei ehdoteta erityissäännöstä yhtiöjärjestyksessä mainitsemattoman maantasaisen terassin kaavamaisesta rinnastamisesta huoneistoparvekkeeseen. Lisätään AOYL 4:3 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista hallinnassaan olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Hallintaoikeutta koskevaan yhtiöjärjestykseseen rinnastetaan voimassa olevan lain mukaisesti ennen 1.3.1926 perustetun yhtiön yhtiökokouksen päätökseen perustuva hallintaoikeus. Vaatimus koskisi käytännössä yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomista, mutta käytännössä osakashallinnassa olevista tiloista esimerkiksi maan tasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja. Huolellisesta hoitamisesta säädetään osakehuoneiston

osalta pykälän 2 momentissa ja vuokrasuhteiden osalta esim. AHVL 25.1 §:ssä. Osakkeenomistajalla ei olisi suoraan lain nojalla AOYL 4:3.1-2 momentissa tarkoitettua kunnossapitovelvollisuutta eikä AOYL 5 luvussa tarkoitettua muutostyöoikeutta, joista voisi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä. AOYL:ia sovellettaessa osakehuoneiston parvekkeina pidettävistä kattoterasseista voi tarvittaessa mainita yllä nykytilan kuvauksessa esitetyn suuntaisesti perusteluissa.

### **7. ja 8. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin ja valtionperinnön rinnastus perhe- ja perintöoikeudelliseen saantoon**

AOYL 2:5.2 §:ää selvennetään siten, että lunastusoikeus koskee myös murto-osaisia saantoja. Harkitaan perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja koskevan olettamasaännön soveltamisalan laajentamista tietyin edellytyksin Perintökaaren 5:2 §:ssä tarkoitettuun valtion perintöön. Avoparisuhteiden yleisyyden vuoksi laajennuksen tulisi koskea ainakin valtion perintöä läheiseksi katsotulle avopuolisolle.

### **9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määräaikojen alkamisen selvennys**

Harkitaan AOL 2:5.4 §:n viittaussäännöksen täydentämistä siten, että siinä viitataan HTJL 10.3 §:n lisäksi AOYL 2:13.3 §:ään ja kannustetaan taloyhtiöiden ohjeistamista. Tämä kysymys tulee pohdittavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavissa vaiheissa.

### **11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu**

Lainvalmistelussa selvitetään yksityiskohtaisemmin AOYL 3:6 §:n täydentämistä siten, että osakeryhmän kulloinenkin omistaja vastaa liian vähän perityn yhtiövastikkeen maksamisesta yhtiölle ja hänellä on oikeus aiemmin liikaa perittyyn vastikkeeseen. Samalla tulee selvittää, miten muutos on otettava huomioon osakehuoneiston luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä yhtiön taholta annettavan informaation, kuten isännöitsijäntodistuksen, sääntelyssä.

### **15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)**

Muutetaan AOYL 4:2.1 §:n oletussääntöä siten, että yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet, **mukaan lukien ulkoikkunakokonaisuudet.**

### **16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta**

Selvennetään AOYL:ia niin, että yhtiö olisi velvollinen huolehtimaan osakkaan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta ja pintojen ennallistamisesta ym., jos kunnossapidon tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa. Riittävyttä arvioitaessa otettaisiin huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet vastaavasti kuin 4:4 §:n perusteella. Tällaisena haittana ei pidettäisi sitä, että teknisesti käyttökunnossa olevat pinnoitteet, rakenteet, kalusteet tai laitteet eivät vastaa osakkaan henkilökohtaisia mieltymyksiä tai tarpeita (esim. yhtiölle kuuluvan kunnossapidon toteuttaminen yhtiön aikataululla voi käytännössä lykätä osakkaan suunnitteleminen märkätilojen pinnoitteiden tai huoneiston väliseinien ja -ovien, huonejärjestyksen jne. muutosten toteutusta).t lykkäytyvät). Tässä vaihtoehdossa osakkaan omalla kustannuksellaan teettämän työn hyöty yhtiön myöhemmässä remontissa voi oikeuttaa osakkaan AOYL 6:32.1 §:ssä tarkoitettuun hyvitykseen.

Ehdotus vastaa sisällöltään kaikilta osin sääntelyä, joka koskee osakkaan oikeutta teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö.

#### **18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle**

Palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa.

#### **21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta**

Oikeustila on sinänsä selvä, mutta taloyhtiöiden, osakkaiden ja muutostöiden suuren lukumäärän sekä ja erilaisuuden vuoksi on perusteltua säätää AOYL 5 luvun 1 ja 8 §:ssä on tarpeen nimenomaisesti säätää nimenomaisesti osakehuoneistoa kulloinkin hallitsevan osakkaan kunnossapitovastuusta lisä- ja muutostöiden osalta suhteessa yhtiöön vallitsevaa oikeustilaa vastaavasti. AOYL:n pääsäännöstä poikkeavan kunnossapitovastuun tulee ilmetä myös isännöitsijäntodistuksesta. Osakkeiden uuden omistajan ja lisätyön tai muutoksen teettäneen aiemman omistajan välisiin suhteisiin sovelletaan asuntokauppaa koskevaa lainsäädäntöä ja kaupan ehtoja.

#### **25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muutostyö**

Voimassa olevaa lakia vastaavasti yleisperiaatteena säilyisi, että osakkaalla ei ole muutostyöoikeutta rakennuksen ulkovaipan osalta, mutta hänellä on oikeus kustannuksellaan tehdä tavanomaisena pidettäviä huoneistonsa käyttökustannuksia vähentäviä, yleisen käsityksen mukaan kestävästä kehitystä edistäviä tai huoneiston käytettävyyttä muuten parantavia muutoksia rakennuksen ulkovaippaan, ulkoikkunat ja ulko-ovi mukaan lukien, jos muutoksesta ei

aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Yhtiö ja toinen osakas voisi asettaa uudistukselle ehtoja.

## **28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen**

On tarpeen selventää sitä, milloin yhteisomistetun osakeryhmän ääni- ja osakemäärä otetaan huomioon, kun lasketaan yhteisomistajan yhteenlaskettu ääni- ja osakemäärä AOYL 6:13.2 §:ssä tarkoitettua äänileikkuria sovellettaessa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi täydentämällä mainittua säännöstä seuraavasti: Osakkeenomistajan äänimäärään luetaan myös sellaisten osakkeiden äänimäärä, jotka osakkeenomistaja omistaa yhdessä jonkun toisen kanssa ja osakkeenomistaja voi sopimuksen perusteella tai muuten yksin päättää, miten yhteisesti omistetulla osakkeilla äänestetään. Sama koskee tilannetta, jossa yhden yhteisomistetun osakeryhmän omistajilla yhdessä on oikeus käyttää toisen osakeryhmän ääniä yhtiökokouksessa.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voisi edelleen määrätä laajemmasta yhteenlaskusäännöstä esimerkiksi niin, että myös osakkaan kokonaisäänimäärään lasketaan myös osakkaan perheen jäsenten tai hänen määräysvallassaan olevan yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet.

## **34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen**

On tarpeen selventää osakkaan oikeutta hyvitykseen silloin, kun hänen huoneistossaan aiemmin toteutusta työstä syntyy säästöä yhtiön myöhemmin toteuttaman kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä. Muutetaan AOYL 6:32.1 §:n sanamuotoa siten, että momentista käy selvemmin ilmi osakkaan oikeus hyvitykseen sen edellytysten täytyessä ja että vastikkeen alentamisen lisäksi hyvitys voidaan suorittaa muulla tavalla ja että yhtiökokous voi päättää hyvityksen määrän vaihtoehtona hyvityksen määrittämisestä, joita soveltaen hallitus huolehtii päätöksen täytäntöönpanosta. Lisäksi AOYL 6:32.1 §:ssä tulisi säätää hyvityksen vaatimisen määräajasta, joka on tarkoituksenmukaista sitoa yhtiön tarjoukseen hyvityksen maksamisesta. Osakkaan tulisi vastata yhtiön tarjoukseen laissa säädettävässä määräajassa, jonka asettamisessa on otettava huomioon kohtuullisella tavalla yhtäältä loma-ajat ja osakkaan muut poissaolot ja toisaalta yhtiön hankkeiden rahoittamiseen tarvittava yhtiön päätöksenteon tarpeet.

Voimassa oleva laki ei estä hyvityksen maksamista osakkaalle eikä ole tarkoituksenmukaista nimenomaisesti säätää hyvityksen rahamaksusta, joka on nykyisinkin sallittua.

Hyvityslaskelmassa yhtiön muut tulot otetaan huomioon AOYL:n yleisten säännösten mukaisesti edellä nykytilan arviointi –kohdasta ilmenevästi eikä laskemisesta ole tarkoituksenmukaista säätää näiltä osin tarkemmin.

Hyvityksen määrän laskemisen ajankohdasta ei ole tarkoituksenmukaista säätää yksityiskohdaisesti tilanteiden erilaisuuden vuoksi.

### **37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti**

Voimassa olevan lain soveltamiskokemusten perusteella on tarpeen täydentää jälkiasennettavasta hissistä yhtiölle aiheutuvien käyttö- ja kunnossapitokulujen jaon säätelyä. Täydennetään AOYL 6:32.4 §:ää siten, että jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista, tällaisen hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta yhtiövastikkeella vastaavat vain näiden porrashuoneistojen osakehuoneistoja osakeomistuksen perusteella hallitsevat osakkaat, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Vastikeperusteina käytetään yhtiöjärjestyksen yleisiä hoito- ja pääomavastikeperusteita, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Vaihtoehtoa sovellettaisiin kaikkiin jälkiasennettuihin hisseihin osakkaan muutostyön käyttö- ja kunnossapitokuluvastuuta koskevan voimassa olevan oikeuden periaatteen nojalla.

Hissien jälkiasennuskustannukset ovat merkittävä kertaluontoinen kustannuserä, jonka osalta mahdollisimman oikeudenmukainen kustannusten jaon on käytännössä perustuttava osakehuoneiston sisäänkäynnin kerroksen mukaiseen kertoimeen, jonka taustalla on jälkiasennuksen vaikutus osakehuoneiston arvoon. Jälkiasennetun hissien vuotuiset käyttö- ja vuosihuoltokulut pienempi kuluerä, jota ei voi yhtä selkeästi kohdentaa huoneistokohtaisesti.

### **38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella**

Voimassa olevan lain soveltamiskokemusten perusteella on tarpeen selventää vain joitakin osakkaita ja osakehuoneistoja hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käytöstä ja kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvien kulujen jakoa osakkaiden kesken. Muutetaan AOYL 6:32 §:ää ja 6:33 §:ää siten, että 6:32.4-5 §:ssä ja 6:33 §:ssä tarkoitetun uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista vastaavat ne osakehuoneistot, joihin oikeuttavien osakkeiden omistajilta on peritty yhtiövastiketta uudistuksen toteuttamiseen. Yhtiövastikeperusteina ovat yhtiöjärjestyksen yleiset hoito- ja pääomavastikeperusteet, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä.

### **46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti**

AOYL:n muutoksen jatkovalmistelussa ja/tai kiinteistötietojärjestelmän ja rakennetun ympäristön tietovarantojen kehittämisen yhteydessä selvitetään nykyisin isännöitsijäntodistuksen muodossa annettavien tietojen täydennys- ja muutostarpeet sekä tietojen tallentamiseen ja saatavana pitämiseen liittyvät tarpeet, jotka edistävät ensi sijassa taloyhtiön kiinteistön pitoa,

taloyhtiön päätöksentekoa ja hallinnon valvontaa, asunto-osakekauppaa ja sen rahoitusta ja vakuushallintaa.

#### **47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen**

Jatkovalmistelussa on selvitettävä tupakkalain soveltamiskäytäntöä ja arvioitava sen suhdetta AOYL 8:2 §:n yleisiin hallintaan ottoa koskeviin periaatteisiin ja perustuslaista ilmeneviin osakkaiden ja asukkaiden perusoikeuksiin.

#### **48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen**

Lainvalmistelussa tulisi selvittää, miten yhtiöjärjestyksessä tulisi voida määrätä AOYL:n nykyisiä yhtiön saatavien turvaamista koskevia säännöksiä täydentävistä yhtiövastikkeen perintäkeinoista. Tällaisten yhtiöjärjestykseen perustuvien perintäkeinojen määrittäminen voisi olla kaikkein osapuolien edun mukaista erityisesti yhtiön perustamisvaiheessa ja lisäksi yhtiön toiminnan aikana kaikkien osakkaiden (ja vakuusvelkojien) suostumuksella. Tällaisten poikkeuksellisten keinojen tulisi ilmetä kaupparekisteristä ja isännöitsijäntodistuksesta sekä huoneistotietojärjestelmän kautta.

#### **49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaan otton perusteesta**

Ehdotus ei anna aihetta muuttaa AOYL:ia, mutta se saatetaan sisäasiainministeriön tietoon.

#### **50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaan otto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa**

AOYL 8:2.1 § 5 kohdan sanamuotoa on tarpeen selventää niin, että siinä käytettäisiin järjestyksen rikkomisen osalta AHVL 61.1 §:n 6 kohtaa vastaavaa ilmausta ”järjestyksen ja terveyden säilyttämiseksi säädetty tai määrätty” (hallintaan ottamisen perusteena olisi järjestyksen ja terveyden säilyttämistä koskevan sääntelyn tai viranomaismääräysten rikkominen). Tämä selventäisi sitä, että rikkomisen arviointi ei voisi perustua hallituksen ja yhtiökokouksen kulloisenkin enemmistön käsitykseen yhtiössä hyväksyttävistä elämäntavoista.

Lisäksi lainvalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää, onko tarvetta edellä kuvatun huoneiston väliaikaisen hallintaan otton sallimiseen ja millä ehdoilla väliaikainen hallintaan otto voitaisiin sallia.

Ilman varoitusta tapahtuvan hallintaanoton tarvetta ja edellytyksiä voidaan tarkemmin selvittää niiden tilanteiden osalta, joissa osakas itse on syyllistynyt sellaiseen vakavaan rikokseen,

joka jatkuessaan aiheuttaa AOYL 8:2 §:ssä tarkoitettua vaaraa tai muuta haittaa kiinteistölle ja rakennukselle tai niiden muille käyttäjille ja jonka jatkumisen todennäköisyys on suuri. Selvityksessä on otettava huomioon myös muut edellä nykytilan kohdalla kuvatut suojakeinot.

### **51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen**

Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvän varoituksen ja hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiseen osakkaalle tulee voida soveltaa edellä ehdotettuja yhtiön ja osakkaan väliseen viestintään käytettävissä olevia sähköisiä tiedoksiantokeinoja

### **52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä**

Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan AOYL 18:2 §:n 3 kohdan poistaminen ja AOYL 18:4.2 §:n muuttaminen niin, että suunnatussa omien osakkeiden hankinnassa kiinnitetään huomiota myös siihen, miten hankinta vaikuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen osakkaiden kesken.

### **53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin**

Arvioidaan AOYL:n osalta lainvalmistelutarve edellä esitetyn tarpeen kattavan osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

### **56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu**

Arvioidaan keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta edellä esitetty tarve osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

### **59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä**

Kiinteistö- ja rakennusalan, muiden kiinteistöalalla toimivien ja osakkeenomistajien ja sijoittajien edustajien yhteistyönä tulisi selvittää asunto-osakeyhtiöiden ja niiden elinkaaren kannalta toimivia malliyhtiöjärjestyksiä. Malliyhtiöjärjestysten antamiseen esimerkiksi oikeusministeriön asetuksella ei ole ilmennyt tarvetta.

## 4. Kaikki saadut ehdotukset

### 1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella

**Tarve:** Kaavoituksen autopaikkavaatimusten vuoksi rakennetaan usean asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiön yhteisiä pysäköintirakennuksia, -kellareita ja luolia, joissa on tarve autopaikkojen osakkeistamiselle (=hallinta perustuu osakkeen omistukseen), jotta rakentamis- ja ylläpitokulut eivät rasittaisi autottomia osakkaita, taloyhtiön muiden osakehuoneistojen kulut eivät rasittaisi autopaikkoja ja autopaikan voi luovuttaa erikseen oman elämäntilanteensa muuttuessa (esim. luopuu autosta).

**Nykytila:** Voimassa olevan lain mukaan osakkeenomistuksen perusteella hallittavien autopaikkojen on oltava yhtiön omistamassa ja hallitsemassa rakennuksessa tai kiinteistöllä, jota yhtiö hallitsee omistuksen tai vuokrasopimuksen perusteella (AOYL 1:2 § - HE 24/2009, s. 48). Rakennuksen omistus voi perustua myös yhteisomistussuhteeseen. Tällaisen autopaikan hallintaoikeus voi perustua esim. asuin- tai liiketila-osakehuoneiston osakeryhmän omistukseen tai autopaikan hallintaoikeus voi perustua erillisen osakeryhmän omistukseen. Lain valmistelun yhteydessä harkittiin rakennuksen omistamista koskevan vaatimuksen poistamista, mistä kuitenkin luovuttiin, koska rakennuksen hallinnan perustuminen vuokrasopimukseen olisi voinut entisestään rajoittaa osakkaiden hallintaoikeuden pysyvyyttä.

#### Vaihtoehdot ja vaikutukset:

A) Osakkeistetut autopaikat voivat olla myös toisen omistamassa rakennuksessa, jossa taloyhtiön hallintaoikeus perustuu vuokrasopimukseen tai osakkuuteen. Järjestely täyttää käytännön tarpeet, hallintaoikeuden sisältö on helppo hahmottaa ja hallintaoikeuden pysyvyyteen suoraan tai välillisesti liittyvät riskit ovat muodoltaan ja määrältään rajatumia kuin siinä tapauksessa, että järjestely voisi koskea myös asuin/liikehuoneistoa. Hallintaoikeuden sisällön hahmottamista helpottaa se, että autopaikkojen ominaisuudet ovat yleensä hyvin samantyyppiset, ja hallintaoikeuden menetykseen liittyvää riskiä rajaa se, että vaihtoehtoisia autopaikkoja on yleensä saatavana aivan läheltä.

B) A-vaihtoehto laajennettuna siten, että voisi koskea myös huoneistokohtaisia varastotiloja. Tällaista tarvetta ei ole ilmennyt. Hallintaoikeuden sisällön hahmottamista voi vaikeuttaa se, että varastotilat voivat olla hyvin erilaisia ja niiden merkitys asuin- tai liikehuoneiston käytön kannalta voi olla hyvin erilainen eri tilanteissa. Hallintaoikeuden menetyksen riski voi olla suurempi kuin autopaikkojen kohdalla, koska vastaavia asuin- tai liikehuoneiston käytön kannalta tarpeellisia ja tarkoituksenmukaisia varastotiloja ei välttämättä ole saatavana lähialueilla.

C) Myös liikehuoneisto-käyttötarkoituksen osakehuoneisto voisi olla toisen omistamassa rakennuksessa, jossa taloyhtiön hallintaoikeus perustuu vuokrasuhteeseen tai osakkeen omistukseen. Tällaista tarvetta ei ole ilmennyt. Liikehuoneistojen osalta hallintaoikeuden sisällön



hahmottaminen voi olla vaikeampaa ja hallintaoikeuden menetykseen liittyvät riskit voivat olla huomattavia esimerkiksi sen vuoksi, että liikehuoneiston kulloisenkin käyttötarkoituksen mukainen investointitarve voi olla hyvin erilainen, samoin kuin liikehuoneiston arvo liikepaikkana. Hallintaoikeuden pysyvyyteen liittyvät riskit voisivat olla huomattavia verrattuna vastaavalla tavalla järjestettyyn autopaikkojen hallintaan.

D) yleissäännös siitä, että mikä tahansa ”osakehuoneisto” voi olla myös muussa kuin asunto-osakeyhtiön kokonaan tai osittain omistamassa rakennuksessa tai kiinteistöllä. Ei ole ilmennyt tarvetta ja C-kohdassa mainittu vaikeaselkoisuus ja riskit korostuisivat erityisesti asuinhuoneistojen kohdalla.

**Ehdotus:** Muutetaan AOYL 1:2.2 §:ää siten, että rakennuksessa olevien autopaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi muutetaan AOYL 6:37 §:ää siten, että siinä otetaan huomioon myös tällaisen hallintaoikeuden muuttamista koskevat yhtiön päätökset (esim. osakkeiden myyminen ja vuokrasuhteen muuttaminen tai lopettaminen osakkeistettujen autopaikkojen hallintaoikeuteen tai osakkaan autopaikasta maksamaan yhtiövastikkeeseen tai muuhun korvaukseen vaikuttavalla tavalla).

Käytännössä näissä tapauksissa hallintaoikeuden peruste on nykyisin vaatimusta alttiimpi muutoksille. Jos osakkaan hallintaoikeus autopaikkaan perustuu yhtiön omistamiin autopaikka-osakkeisiin tai vuokrasopimukseen, on mahdollista, että hallintaoikeus lakkaa yhtiöstä riippumattomasta syystä (autotalliyhtiön tai vuokranantajan päätöksellä). Lainvalmistelussa on selvitettävä, miten osakkaan taloyhtiön päätöksistä riippumattomaan autopaikkaosakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muutokseen voi ja tulisi varautua yhtiöjärjestyksessä ja tällaisten autopaikkaosakkeiden luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä annettavissa tiedoissa (esim. isännöitsijäntodistus).

## 2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakeosakehuoneistoa

**Tarve:** Joissakin tapauksissa tulkinnanvaraisena pidetään sitä, kuuluvatko kattoterassit ja maantasaiset terassit myös osakehuoneistoon vastaavasti kuin 2010 AOYL:ssa säädettiin parvekkeesta, jolle on kulkuyhteys vain jostakin tai joistakin osakehuoneistoista. AOYL:ssa ei ole selvää velvoitetta pitää huolta eikä kunnossapitovelvoitetta eikä oikeutta tehdä muutostöitä terassialueella, jota osakas hallitsee muuten kuin huoneistoselitelmän tai vuokrasopimuksen perusteella (tai ennen 1.3.1926 perustetuissa yhtiöissä yhtiökokouksen päätöksen perusteella).

**Nykytila:** Parveketta ei ole määritelty AOYL:ssa. AOYL:ssa ei ole myöskään eroteltu oleskeluun tarkoitettuja rakennuksen ulkoseinien parvekkeita ja katolla olevia oleskeluun tarkoitettujen tiloja. Pelkästään huoneiston sijainti rakennuksen katolla tai siten, että huoneistosta pääsee katolle, ei oikeuta osakasta ottamaan käyttöönsä rakennuksen kattoa. Kattorakenteita ei yleensä suunnitella oleskelukäyttöön. Parvekkeena pidetään myös rakennuksen katolla olevaa osakehuoneiston käyttöön varattua ja suunniteltua kattoterassia.

Vuoden 2010 AOYL:n valmistelun yhteydessä harkittiin hallintaolettaman soveltamista myös sellaiseen huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen, johon on yhtiön rakennuksesta käsin pääsy vain tietystä tai tietyistä huoneistoista ja joka on aidattu tai muuten merkitty. Tällaisten aluejärjestelyiden pysyvyys, alueen määrittämisen selkeys ja yhtiön perusteltu tarve voida muuttaa piha-alueen hallintaa vaihtelevat tapauskohtaisesti niin merkittäväksi, että ei ole tarkoituksenmukaista säätää piha-alueen osalta olettamasääntöä osakkeenomistajan hallintaoikeudesta. Osakkeenomistajan pysyvään hallintaan tarkoitettu piha-alueesta on siten edelleen määrättävä yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkeenomistajahallinnassa olevaan huoneistoon tätä lakia sovellettaessa (HE 24/2009, s. 50).

Lisäksi lain esitöiden mukaan yhtiöjärjestyksessä jakamattomien piha-alueidenkin osalta yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate. Tämän vuoksi esimerkiksi yhtiössä, jossa ylempien kerrosten huoneistoissa on parveke ja alimman kerroksen huoneistoista on käynti rajatulle piha-alueelle, yhtiökokouksen päätökseen mainitun piha-alueen muuttamisesta yhteiseksi tilaksi vaaditaan yleensä kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan suostumus 6 luvun 28 §:n mukaan. Yhtiön osakkeenomistajien oikeudesta käyttää yhtiön tiloja voidaan sopia myös muulla tavalla, yhtiö voi esimerkiksi vuokrata tiloja myös osakkeenomistajilleen (HE 24/2009, s. 50).

**Arvio nykytilasta:** Parveke-sääntelyn soveltaminen osakehuoneiston kattoterassiin on säännelty riittävän selkeästi AOYL:ssä. Koska rakennuksen vesikatto ja muu ulkovaippa kuuluvat lähtökohtaisesti yhtiölle, kattoterassin pitämistä parvekkeena vaativan osakkaan on tarvittaessa osoitettava, että terassialue on rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen taloyhtiön päätöksellä ja rakenteensa puolesta tarkoitettu tällaiseen käyttöön. Maantasaisen terassin osalta ei ole ilmennyt uutta tarvetta säätää parvekesääntelyä vastaavaa olettamaa tällaisen terassin osalta. On tavallista, että taloyhtiön kaikissa osakehuoneistoissa ei ole parveketta eikä parvekkeettomien huoneistojen haltijoilla ole tällä perusteella oikeutta vaatia itselleen esimerkiksi taloyhtiön muiden tilojen erityistä käyttöoikeutta. AOYL:n lähtökohta on, että osakkeen ostajan vastuulla on selvittää hankinnan kohteena olevan ja yhtiön muiden osakehuoneistojen ominaisuudet yhtiöjärjestyksestä ja isännöitsijäntodistuksesta ja että huoneiston ostaessaan hän hyväksyy tällaiset erot.

Toisaalta taloyhtiön osakehuoneistoihin voi käytännössä liittyä maantasaisten terassien lisäksi muitakin tiloja, joihin muilla osakkailla tai taloyhtiöllä ei ole pääsyä eikä hallintaoikeus perustu yhtiöjärjestyksen määräykseen tai vuokrasopimukseen. Tällaisten tilojen osalta on epäselvää, mikä on osakkaan huolenpitovelvollisuus tilasta. Tällaisten tilojen osalta osakkaalla ei ole kunnossapitovelvollisuutta eikä muutostyöoikeutta, jollei siitä ole määrätty yhtiöjärjestyksessä tai muuten sovittu.

**Vaihtoehdot:** A) osakkaan hallinnassa oleva terassi rinnastetaan osakehuoneistoon vaikka sitä ei ole mainittu huoneistoselityksessä (AOYL 1:3.2 §:n muutos); B) kaikki osakkaan hallinnassa määritellyllä tavalla (ja muuten kuin vuokrasuhteen perusteella) olevat muut tilat rinnastetaan osakehuoneistoon vaikka niitä ei ole mainittu huoneistoselityksessä (AOYL 1:3 §:ään uusi 3 mom.); C) säädetään vain huolenpidosta kuten vuokrasuhteessa terassin osalta

(AOYL 4:3 §:n täydennys). Lisäksi perusteluissa todetaan, että yhtiöjärjestyksessä voi lisäksi määrätä kunnossapidosta, muutostyöstä ja ennallistamisvelvollisuudesta; D) kuten c-vaihtoehdossa ja koskisi muitakin osakassuhteen perusteella hallittavia tiloja, joita ei ole mainittu yj:n huoneistoselityksessä ja joita ei ole vuokrattu osakkaalle (esim. yj:ssä mainitsemattomat huoneistokohtaiset säilytystilat – AOYL 4:3 §:n täydennys).

**Vaikutukset:** A-B vaihtoehdon vaikutukset olisivat paljon em. tarpeita laajemmat ja poikkeaisivat AOYL:n lähtökohdista (yhdenvertaisuusperiaate, huoneistojen/osakeryhmien erojen hyväksyminen osakkeiden hankinnalla), edellyttäisivät arviointia myös omaisuuden suojan kannalta.) C-D vaihtoehdot täyttäisivät johdonmukaisesti ja saumattomasti aukon osakkaan hallinnassa olevien tilojen vastuunjaon osalta eivätkä rajoittaisi yhtiön oikeutta päättää tällaisten tilojen uudesta käytöstä (yhdenvertaisuusperiaate huomioon ottaen).

**Ehdotus:** Lisätään AOYL 4:3 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista hallinnassaan olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Hallintaoikeutta koskevaan yhtiöjärjestysmääräykseen rinnastetaan voimassa olevan lain mukaisesti ennen 1.3.1926 perustetun yhtiön yhtiökokouksen päätökseen perustuva hallintaoikeus. Vaatimus koskisi käytännössä yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomista, mutta käytännössä osakashallinnassa olevista tiloista esimerkiksi maan tasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja. Huolellisesta hoitamisesta säädetään osakehuoneiston osalta pykälän 2 momentissa ja vuokrasuhteiden osalta esim. AHVL 25.1 §:ssä. Osakkeenomistajalla ei olisi suoraan lain nojalla AOYL 4:3.1-2 momentissa tarkoitettua kunnossapitovelvollisuutta eikä AOYL 5 luvussa tarkoitettua muutostyöoikeutta, joista voisi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä. AOYL:ia sovellettaessa osakehuoneiston parvekkeina pidettävistä kattoterasseista voi tarvittaessa mainita yllä nykytilan kuvauksessa esitetyn suuntaisesti perusteluissa.

### **3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)**

**Tarve:** Asuinhuoneisto-käyttötarkoituksen osakehuoneistoja käytetään eri tavoin lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan, josta joissakin tapauksissa aiheutuu taloyhtiölle enemmän kustannuksia ja muille osakkaille ja asukkaille enemmän häiriötä ja vaivaa kuin alun perin on voitu ottaa huomioon ja jota yhtiön ja muiden osakkaiden on tämän vuoksi siedettävä. Lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle voi aiheutua lisäkuluja ja muille osakkaille haittaa esimerkiksi sen vuoksi, että päivittäin vaihtuvat vuokralaiset käyttävät paljon taloyhtiön yhteisiä tiloja palveluita (esim. pesutupa) ja henkilölukuun perustuvia vesimaksuja on käytännössä mahdollista määrittellä. Lisäksi ongelmallisena on pidetty lyhytaikaista vuokraamista/majoitustoimintaa harjoittavan vastuuta vahingoista ja kustannuksista taloyhtiölle. Toisaalta usein muiden osakkaiden mielissä lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuva häiriö ilmenee turvallisuuden tai sen tunteen heikentymisenä: ongelmana ei yleensä pidetä edes vaihtuvia käyttäjiä ja käyttäjien lukumäärää vaan sitä, että käyttäjät eivät ole tunnettuja. Muun käyttötarkoituksen osakehuoneistojen lyhytaikaista vuokraamista ei ole pidetty ongelmallisena.

**Nykytila:** Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus on yleistynyt viimeksi kuluneen vuosikymmenen aikana internetin ja verkossa tarjolla olevien ja kamispalveluiden kehityksen myötä. Julkisuudessa olleiden tietojen mukaan lyhytaikaisessa vuokratäytössä voi olla joissakin kaupungeissa (esim. Helsinki ja Rovaniemi) kymmenenkin prosenttia pienimmistä asunnoista, mikä on omiaan nostamaan tällaisten asuntojen markkinahintaa ja vuokratasoa.

Joissakin tapauksissa vuokraustoiminta on säännöllisyyden ja jatkuvuuden perusteella käytännössä elinkeinotoimintaa. Toisissa tapauksissa lyhytaikainen vuokraustoiminta ei ole jatkuvaa ja se on sillä tavoin epäsäännöllistä, että se tarjoaa osakkaalla mahdollisuuden hyödyntää huoneistonsa taloudellista arvoa elämäntilanteidensa mukaan ja silloinkin, kun toistaiseksi jatkuvia tai pitkäaikaisia vuokrasuhteita ei ole tarjolla, eikä sitä pidetä elinkeino- ja verolainsäädännön mukaisena elinkeinotoimintana. AOYL:ssa ei ole tarkemmin määritelty eikä yhtiöjärjestyksissä ole yleensä tarkemmin määritelty, mitä asumisella tarkoitetaan huoneiston käyttötarkoituksena (AOYL 1:2 §). AOYL:n mukaan osakehuoneiston hallintaoikeus sisältää oikeuden esimerkiksi vuokrata huoneisto tai sen osa toisen käyttöön, jollei sitä ole kielletty yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:4 §). AOYL:n perusteella osakehuoneiston käyttötarkoituksen tulkinnassa painottuu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille (yhtiön ja osakkaiden vuokralaiset) aiheutuvien kustannusten, häiriön ja muun vaivan määrä ja yhtiöjärjestyksen tulkinta.

MAO:n ratkaisun 8/17 (lainvoimainen) mukaan tapauskohtaisesti piti arvioida, oliko harjoitettu lyhytaikainen vuokraus yhtiöjärjestyksen mukaista asumiskäyttöä. Oikeuskirjallisuuden (Kaila, Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan, 1995, s. 51) perusteella MAO oli sitä mieltä, että aikaisemmin voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (809/1991) vastaava säännöstä oli tulkittu niin, että asuinhuonekäytössä olevassa huoneistossa voitiin vakiintuneen käytännön mukaan harjoittaa hyvinkin laajaa ammatinharjoittajan toimintaa. Arvioitaessa huoneiston käytön aiotun tarkoituksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisuutta voitiin kiinnittää huomiota mm. siihen, missä määrin toiminnasta aiheutuu häiriötä talon muille asukkaille tai lisäkustannuksia yhtiölle (Kaila, s. 50–52). MAO:n mukaan huoneiston käyttäminen huoneistohotellina tai majoitusta koskevaan liiketoimintaan saattaa tapauskohtaisesti olla asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista, minkä vuoksi yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolla kielletään tällainen toiminta, merkitsi sellaista muutosta osakkeiden tuottamaan oikeuteen hallita huoneistoa, mihin oli AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaan tullut saada kaikkien osakkaiden suostumus. MAO:n ratkaisemassa asiassa oli kysymys siitä, voiko yhtiöjärjestyksessä ilman osakkaan suostumusta kokonaan kieltää liiketoimintana harjoitetun huoneistohotelli- ja majoitustoiminnan osakehuoneistossa, joka on yhtiöjärjestyksen mukaan tarkoitettu asumiseen.

Kaavoitus-, elinkeino-, vero-, terveydensuojelu- jne. lainsäädännössä asumiskäytön määritelmät voivat olla erilaisia kuin asunto-osakeyhtiölainsäädännössä. Majoitustarkoituksessa tehtävän lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittamista asunto-osakeyhtiöiden olemassa olevien asuinhuoneistojen osalta on arvioitava myös omaisuuden suoja- ja elinkeinovapauskysymyksiä.

Käytännössä taloyhtiö voi päättää yhteisten tilojen käytölle sääntöjä, jotka käytännössä estävät sen, että jatkuvasta säännöllisestä lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuisi yhteisten tilojen käytön osalta lisäkuluja ja muuta haittaa taloyhtiölle ja sen muille osakkaille ja näiden pitkäaikaisille vuokralaisille (esim. pesutupa- ja saunavuorojen ennakkovaraukset ja suurin sallittu varausmäärä/huoneisto/viikko).

**Tietotarve:** Mitä lyhytaikaisella majoittamisella tarkoitetaan, milloin lyhytaikainen vuokraus on sellaista, että se poikkeaa osakkaiden oikeutetuista odotuksista yhtiölle tai toisille osakkaille koituvien kustannusten tai haitan suhteen? Voivatko käytännössä myös esimerkiksi rakennuksen ja huoneistojen tyyppi, sijainti ja koko, taloyhtiön perustamisajankohta, osakaskunnan koostumus (asukas/sijoittajaosakas), taloyhtiön aiempi käytäntö jne. vaikuttaa AOYL:n tulkintaan ja muiden osakkaiden oikeutettuihin odotuksiin? Voiko – ja jos voi, millä edellytyksillä - yhdenkin huoneiston lyhytaikainen vuokraus olla esimerkiksi verotuksessa elinkeinotoimintaa tai kaavan vastaista huoneiston käyttämistä? Pelkästään osakkaiden henkilökohtaiset ominaisuudet (kuten ikä) ja elintavat eivät voi vaikuttaa lain ja yhtiöjärjestyksen tulkintaan. Ks. aiemmat selvitykset lyhytaikaisesta vuokrauksesta. Lisäksi tarvitaan lyhytaikaisesta vuokrauskäytännössä tieto sen selvittämiseksi, milloin kyse on suunnitelmallisesta/satunnaisesta, jatkuvasta/epäsäännöllisestä ja liiketoimintana harjoitetusta/ei-liiketoiminnan omaisesta lyhytaikaisesta vuokrauksesta, josta aiheutuu tai ei aiheudu merkittäviä lisäkuluja ja haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille.

**Arvio:** AOYL:lla voidaan vaikuttaa ensi sijassa yhteisöasumisen pelinsääntöihin, kuten yhteisöasumisen omakustanteisuuteen, asunnon hallintaoikeuden sisältöön ja yksityisen ja asumisyhteisön edun suhteeseen, asumisyhteisön kustannusten jakoon sekä kunkin osakkaan asumiskustannusten ennakoitavuuteen ja asumisturvallisuuteen. Voimassa olevan AOYL:n lähtökohdat huomioon tällä lailla ei voi vaikuttaa kohtuuhintaisten omistus- ja vuokra-asuntojen saatavuuteen, mitä voidaan edistää esimerkiksi maankäyttöä ja rakentamista koskevalla lainsäädännöllä, kaavoituksella ja verotuksella.

Nykyisen AOYL:n lähtökohdat huomioon ottaen tällä lailla voidaan esimerkiksi vaikuttaa siihen, miten tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistojen aiemmin ennakoimattomalla tavalla muuttuneen käytöstä aiheutuvat lisäkustannukset jaetaan osakkaiden kesken ja miten muita osakkaita ja asukkaita suojataan muulta muuttuneesta käytöstä aiheutuvalta uudelta haitalta. Tällainen ennakoimaton lisäkustannus voi olla esimerkiksi huoneiston vedenkulutuksen nouseminen moninkertaiseksi yhtiössä, jossa vesimaksu peritään huoneistossa asuvien lukumäärän perusteella. Tätä ongelmaa ei ole, jos vesimaksu perustuu todelliseen kulutukseen, mistä taloyhtiö voi päättää tavallisella enemmistöllä ja mikä on lähivuosina tulossa pakolliseksi huoneistojen talousveden kulujen jakoperusteeksi. Mainittuna haittana ei voida pitää pelkästään sitä, että muut osakkaat ja asukkaat eivät tunne huoneiston käyttäjiä tai että käyttäjät vaihtuvat usein.

#### **Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset:**

A) AOYL- ja yj-tulkintakäytännön kehitys on hidas ja lopputulokseltaan epävarma, koska AOYL:n nimenomainen lähtökohta on oikeus osakehuoneiston vuokralle antamiseen.

B) asumiskäyttötarkoitusta rajaava yleinen oletussäännös: ei saa käyttää pääasiassa/vähäistä suuremmassa määrin/ei lainkaan laissa määriteltävään lyhytaikaiseen vuokraukseen. Haasteena lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrittely, joka ottaa huomioon erilaiset taloyhtiöt ja niiden erilaiset vakiintuneet käytännöt.

Kiellon rikkomisesta voisi seurata huoneiston hallintaanotto ja/tai vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutetusta vahingosta. Sääntelyn ennakoitavuus, oikeusvarmuus ja tehokkuus olisivat epäselviä ennen oikeuskäytännön muodostumista.

C) oletussääntö, jonka mukaan pääosin asumiseen tarkoitettua osakehuoneistoa ei saa käyttää sellaiseen laissa määriteltyyn lyhytaikaiseen majoitukseen, josta aiheutuu merkittäviä lisäkuluja yhtiölle tai muille osakkaille ja asukkaille tai muuta merkittävää haittaa muille osakkaille ja asukkaille. Haittana ei voida pitää sitä, että muut osakkaat ja asukkaat eivät tunne osakkaan vuokralaisia.

Kiellon rikkomisen seuraukset kuten 1 vaihtoehdossa ja vaikutukset oikeustilan kehitykseen, ennakoitavuuteen ja oikeusvarmuuteen olisivat saman suuntaisia kuin 1 vaihtoehdossa.

D) yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistö päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta niin, että kielletään pääosin asumiseen tarkoitettun osakehuoneiston vuokraaminen useammalle kuin x eri henkilölle yhtiön tilikauden aikana.

Tämäkään vaihtoehto ei ota huomioon tilanteita, joissa

- taloyhtiö on tähän asti selvästi sallinut lyhytaikaisen vuokrauksen (esim. kaupunkien keskusta-alueet) tai lyhytaikainen vuokraus on alueella muuten tavanomaista (esim. kesäasutus- ja tapahtumapaikkakunnat);

- taloyhtiökohtaisten olosuhteiden vuoksi lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei aiheudu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille lisäkustannuksia eikä muuta haittaa (esim. osakehuoneistot ovat erillistaloissa tai rivitaloissa ja kukin osakehuoneisto vastaa käytännössä kuluistaan);

- asukas-osakkaiden elämäntilanteiden ja -tapojen muuttumisen tai muiden seikkojen vuoksi asunnon vuokralle antaminen pitkäaikainen vuokrasopimuksella ja riittävällä vuokratasolla esimerkiksi joka toiseksi kuukaudeksi on käytännössä vaikeaa tai mahdotonta (esim. osakkaan vuoroasumista eri paikkakunnilla työn, opiskelun tai muun elämän tilanteen vuoksi tai asunnon vuokralle antaminen vain yhdelle tai muutamalle vuokralaiselle lomakaudeksi alueella, jolla on suuri määrä vaihtuvan yleisön tapahtumia);

- asukas- ja sijoittajaosakkaiden osuudet osakekannasta voivat muuttua vaikeasti ennakoitavasti päätöksenteon mahdollistavalla tavalla yhtiön elinkaaren aikana esimerkiksi vuokra-asumisalueen muuttuessa omistusasumisalueeksi; eikä sitä, että

- uuden perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan jo nyt rajoittaa yhtiötä perustettaessa yleisesti tiedossa olevaa lyhytaikaista vuokrausta, jolloin rajoituksen puuttuminen on tulkittavissa lyhytaikaisen vuokrauksen sallimiseksi;

- alueella on tarvetta lyhytaikaiseen majoitukseen, joka tukee muuta ammatti- ja elinkeinotoimintaa ja lisää kilpailuun majoitusosalalla;

Lisäksi pitäisi määritellä ne osakkaan ja vuokralaisten perheenjäsenet, sukulaiset, ystävät ja muut läheiset, joita ei laskettaisi eri tahoiksi. Rajoituksen noudattamisen tehokas valvonta edellyttäisi sitä, että osakkaan tulisi ilmoittaa etukäteen taloyhtiölle kaikki vuokralaisensa ja osakkaan tai vuokralaisen pitäisi ilmoittaa yhtiölle edellä mainitut lähipiiriinsä kuuluvat, jotka tilapäisesti käyttävät huoneistoa ja joita ei oteta huomioon vuokralaisten lukumäärää laskettaessa. Tällainen ilmoitusvelvollisuus mielletäisiin yleisesti ongelmalliseksi sekä yksityisyhdensuojan että siitä aiheutuvan hallinnollisen taakan kannalta.

E) yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöllä päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta niin, että rajoitetaan pääosin asumiseen tarkoitetun osakehuoneiston laissa määriteltävä lyhytaikainen vuokraus enintään esim. 50-60 vuorokauteen/kalenterivuosi (päivien lukumäärä määriteltäisiin em. tietotarveselvityksen perusteella). Yhtiöjärjestyksessä voisi määrätä tiukemmasta päätösvaatimuksesta ja yhdenvertaisuusperiaate tulisi ottaa huomioon (ts. ei voi rajoittaa tai kieltää vain joiltakin osakkailta/joidenkin asumiseen tarkoitettujen osakehuoneistojen osalta).

Tämä vaihtoehto ottaisi paremmin huomioon erilaiset tilanteet, perustuisi osakkaiden määräenemmistön tahtoon, vanhoissa taloyhtiöissä ei yleensä kohtuuttomasti rajoittaisi osakkaiden oikeutta päättää asuntonsa käytöstä ja estäisi riittävällä tavalla asunto-osakeyhtiöiden asuinhuoneistojen käytön pääosin/merkittävältä osin majoitustoimintaan rinnastuvaan elinkeinotoimintaan.

Toisaalta tämäkään vaihtoehto ei ota huomioon tilanteita, joissa

- taloyhtiö on tähän asti sallinut lyhytaikaisen vuokrauksen (esim. kaupunkien keskusta-alueet) tai lyhytaikainen vuokraus on alueella muuten tavanomaista (esim. kesäasutus- ja tapahtumapaikkakunnat);

- taloyhtiökohtaisten olosuhteiden vuoksi lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei aiheudu yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille lisäkustannuksia eikä muuta haittaa (esim. osakehuoneistot ovat erillistaloissa tai rivitaloissa ja kukin osakehuoneisto vastaa käytännössä kuluistaan);

- asukas-osakkaiden elämäntilanteiden ja –tapojen muuttumisen vuoksi asunnon vuokralle antaminen pitkäaikainen vuokrasopimuksella ja riittävällä vuokratasolla esimerkiksi joka toiseksi kuukaudeksi on käytännössä vaikeata tai mahdotonta (esim. osakkaan vuoroasumista eri paikkakunnilla työn, opiskelun tai muun elämän tilanteen vuoksi);

- asukas- ja sijoittajaosakkaiden osuudet osakekannasta voivat muuttua vaikeasti ennakoitavasti päätöksenteon mahdollistavalla tavalla yhtiön elinkaaren aikana esimerkiksi vuokra-asumisalueen muuttuessa omistus-asumisalueeksi; eikä sitä, että

- uuden perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan jo nyt rajoittaa yhtiötä perustettaessa yleisesti tiedossa olevaa lyhytaikaista vuokrausta, jolloin rajoituksen puuttuminen on tulkittavissa lyhytaikaisen vuokrauksen sallimiseksi;

- alueella on tarvetta lyhytaikaiseen majoitukseen, joka tukee muuta ammatti- ja elinkeinotoimintaa ja lisää kilpailua majoitusalueella.

Käytännössä yhtiö ei voi yleensä tehokkaasti valvoa lyhytaikaisten vuokrausten määrää eikä kestoa. Tehokas valvonta edellyttäisi pitkälti D-vaihtoehtoa vastaavan ilmoitusvelvollisuuden säätämistä osakkaalle.

F) E-vaihtoehto siten täydennettynä, että määräänemistöpäätöksen lisäksi edellytetään, että lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuisi yhtiölle tai muille osakkaille merkittäviä lisäkuuluja tai haittaa. Tämä vaihtoehto ottaa paremmin huomioon myös taloyhtiökohtaiset erot. Toisaalta tämäkään vaihtoehto ei ota huomioon asukas-osakkaiden elämäntilanteiden ja –tapojen muuttumista, osakaskunnan muuttumista, alueellisia tarpeita eikä sitä, että lyhytaikaiseen vuokraamiseen on voitu varautua uusissa taloyhtiöissä jo perustamisvaiheessa. Säännön noudattamisen valvontaan liittyisi samat ongelmat kuin E-kohdassa;

G) E- tai F-vaihtoehto siten täydennettynä, että uudessa taloyhtiössä päätökseen vaadittaisiin korkeampi määräänemistö, esimerkiksi 9/10 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, koska lyhytaikainen vuokraus on voitu ottaa huomioon yhtiöjärjestyksessä jo perustamisvaiheessa. Tämä vaihtoehto ottaa huomioon myös sen, että uuden taloyhtiön linja lyhytaikaiseen vuokraukseen pitäisi ensi sijassa valita jo perustamisvaiheessa. Säännön noudattamisen valvontaan liittyisi samat ongelmat kuin E-kohdassa;

H) E- tai G-vaihtoehto suoraan lain perusteella, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Tämä vaihtoehto tuottaisi vähäisen säästön päätöksenteko- ja rekisteröintikuluissa, mutta siirtäisi päätösvallan käytännössä vähemmistölle eikä ottaisi ota huomioon yhtiöiden ja niiden osakaskuntien erilaisuutta. Säännön noudattamisen valvontaan liittyisi samat ongelmat kuin E-kohdassa;

I) Huoneiston hallintaanottamisen perusteita täydennetään niin, että hallintaanotto voi perustua myös laissa määritellystä lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan verrattuna siihen, että huoneistossa asuminen olisi sillä tavoin pidempi aikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Hallintaanoton uhatessa lisäkustannuksia aiheuttavaa lyhytaikaista vuokrausta harjoittava osakas voisi olla halukas korvaamaan lisäkustannukset. Haittana ei pidettäisi sitä, että osakkaat ja muut asukkaat eivät tunne lyhytaikaisia vuokralaisia. Tämä vaihtoehto perustuisi yhtiötä perustettaessa määritetyn kustannusjaon ja tuolloin ennakoitavissa olleiden yhteisöasumisen haittojen ottamiseen tapauskohtaisesti huomioon vuokraustoiminnan luonteen muuttuessa.

**Ehdotus:** Säädösvalmistelun lähtökohdaksi otetaan I-vaihtoehto.

#### **4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate**



**Tarve:** Erimielisyyksiä eri käyttötarkoituksen osakehuoneistojen tuottamasta oikeudesta autopaikkojen ja sauna- ja pesutupavuorojen ym. taloyhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeuksien jaossa. Kiinteistöliitto on ehdottanut, että yhteisten tilojen käytössä asukkaiden tarpeiden tulisi olla etusijalla ja että esim. autotalliosakkeiden omistajalla ei tulisi olla oikeutta saunavuoroon.

**Nykytila:** AOYL:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (1:10 §). Lain ja sen esitöiden mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista arvioidaan sen perusteella, miten yhtiön päätös vaikuttaa osakkeiden arvoon, osakkaiden henkilökohtaisia tarpeita ei oteta huomioon (HE 24/2009. s. 54-55). Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamiseen vaikuttaa käytännössä myös se, että taloyhtiö ei yleensä peri yhteisten tilojen ja palveluiden käyttöoikeuden luovutuksesta käypää korvausta ja usein korvaus alittaa myös omakustannushinnan.<sup>4</sup>

Käytännössä yhdenvertaisuusperiaatteen sisällön ja siitä yhtiöjärjestykseen perustuvan poikkeamisen tapauskohtaiseen arviointiin vaikuttavat yhtiöjärjestyksen määräykset esim. huoneistojen käyttötarkoituksesta, yhteisistä tiloista, vastikeperusteesta ja niiden soveltamisesta yhtiössä sekä jossain määrin myös rakennuksiin ja niiden tiloihin liittyvät yksityiskohdat. Käytännössä on tietävästi harvinaista, että yhtiöjärjestyksessä nimenomaisesti määriteltäisiin eri osakehuoneistojen oikeudet yhteisten tilojen käyttöön eri tavoin. Toisaalta yhtiöjärjestyksestä laadittaessa on saatettu perustellusti olettaa, että esimerkiksi pelkästään auton tai tavaran säilytysoikeuden tuottavat osakkeet eivät mahdollista sellaista yhtiön rakennuksessa oleskellua tai toimintaa, johon voi liittyä tarve sauna- tai pesutupavuoroon. Viimeksi mainitussa tapauksessa sauna- tai pesutupamaksun pienuus verrattuna palvelun omakustannushintaan tai käypään arvoon ja yhtiövastikeperusteet voivat puolestaan vaikuttaa yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintaan siten, että myös autopaikka- ja varastotilaosakkeiden omistajilla on oltava oikeus sauna- ja pesutupavuoroihin.

Käytännössä esimerkiksi liikehuoneistojen yhtiövastikeperuste on usein eri syistä suurempi kuin asuinhuoneistojen vastikeperuste ja autopaikkaosakkeiden vastikeperuste voi olla murto-osa muiden osakehuoneistojen vastikeperusteista.

AOYL:ssa ei ole tulkintasääntöä, jonka mukaan asukasosakkaiden ja muiden asukkaiden tarpeet olisivat ensisijaisia verrattuna muun käyttötarkoituksen osakehuoneistojen osakkaisiin ja vuokralaisiin. Taloyhtiön yleisten tilojen ja –palveluiden käyttöoikeuden rajoittamista ehdotetulla tavalla on arvioitava myös perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan kannalta.

Käytännössä taloyhtiö voi päättää yhteisten tilojen käytölle sääntöjä, jotka käytännössä vähentävät lisäkustannuksia ja haittaa yhtiölle ja muille osakkaille ja näiden asukasvuokralaisille siitä, että yhteisiä tiloja käyttävät myös muun käyttötarkoituksen huoneistojen osakkaat ja näiden vuokralaiset (esim. pesutupa- ja saunavuorojen ennakkovaraukset ja suurin sallittu

<sup>4</sup> HE 24/2009, s. 49: Periaatteessa yhtiön tilojen käyttöoikeutta voidaan jakaa (yhtiöjärjestyksensä lisäksi) myös yhtiökokouksen päätöksellä, mutta tällaisen päätöksen sitovuus suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan voi olla kyseenalainen varsinkin, jos käyttöoikeuksia on annettu yhdenvertaisuusperiaatteesta poiketen ja yhtiö ei saa käypää korvausta käyttöoikeuden luovutuksesta.

varausaika/viikko). Käytännössä erimielisyyksiä vähentäisi myös se, että yhteisten tilojen käyttöoikeuksien hinnoittelu ei poikkeaisi merkittävästi markkinahinnasta (vastaavan lähellä saatavana olevan palvelun hinta).

#### **Vaihtoehdot:**

A) yhdenvertaisuusperiaatteen tapauskohtainen tulkinta voimassa olevan lain perusteella ja taloyhtiöiden hyvä hallintotapa –suosituksen tai muun ohjeistuksen kehittäminen taloyhtiöitä, niiden osakkaita ja asukkaita edustavien tahojen toimesta (yhteisten tilojen käytön pelinsäännöt ja hinnoittelusuositukset);

B) uusia taloyhtiöitä ja lisärakentamista koskeva oletussääntö, jonka mukaan yleiset tilat on tarkoitettu vain asuinkäytössä oleville osakehuoneistoille, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Edistäisi yhteisten tilojen käyttöoikeuksien tarkempaa määrittelyä uusissa taloyhtiöissä, joissa on asuinhuoneistojen lisäksi myös muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja. Toisaalta muutos lisääisi vähäisessä määrin osakkeiden ostajan selonottovelvollisuutta osakehuoneiston ominaisuuksista ja isännöitsijäntodistuksen ja asuntokaupan tietovaatimuksia. Sama lopputulos saavutetaan nopeammin ja ilman lainsäädäntötoimia muuttamalla perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyskäytäntöä. Käytännössä rakennusliikkeet perustavat lähes 90% uusista asunto-osakeyhtiöistä.

C) myös vanhat taloyhtiöt kattava B-vaihtoehdon oletussääntö. Tämä vaihtoehto on ainakin osassa taloyhtiöistä ongelmallinen yhdenvertaisuusperiaatteen tulkinnan (osakkaiden perustellut odotukset) ja perustuslain omaisuudensuojan kannalta.

**Ehdotus:** Ei perusteita muuttaa AOYL:ia. Kannustetaan taloyhtiöiden hyvän hallintotavan ja muun ohjeistuksen kehittämiseen A-vaihtoehdon suuntaisesti.

### **5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä**

**Tarve:** On ehdotettu, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen (AOYL 1:10 §) nojalla taloyhtiöllä tulisi olla velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä mutta myös toteuttaa tarvittaessa kohtuullisia mukautuksia vammaisille henkilöille yhdenvertaisuuslain mukaisesti. Tällä hetkellä yhdenvertaisuuslaki (15 §) ei sisällä taloyhtiöiden nimenomaista vastuuta tehdä kohtuullisia mukautuksia vammaiselle henkilölle asumisessa. Em. laissa mainitaan vain tavaroiden ja palveluntarjoajat.

Lisäksi taloyhtiöille on ehdotettu nimenomaista velvoitetta osoittaa, missä vammaisen henkilön liikkumisen apuvälineitä saa säilyttää. Paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset nostetaan usein esteeksi sähköisten apuvälineiden säilyttäminen taloyhtiön tiloissa. Sairaanhoidopiirien apuvälineiden luovutuskäytännöt ja –ohjeistukset edellyttävät osana luovutussopimusta, että sähköiset liikkumisen apuvälineet (mm. sähkömopo) säilytetään lämpimässä tilassa. On ehdotettu, että oikeus apuvälineen säilyttämiseen ja oikeus käyttää esim. maksua vastaan taloyhtiön sähköä pitäisi määritellä asunto-osakeyhtiölaissa erikseen.

**Nykytila ja arvio:** Asumisen esteettömyysvaatimukset perustuvat muuhun lainsäädäntöön. Taloyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännössä tarkoitettu tavaroiden ja palveluiden tarjoaja vaan omakustannusperiaatteella toimiva asunto-osakkeiden omistajien yhteisö. Lauseannonantajan ehdottamia muutoksia on tarvittaessa edistettävä muussa lainsäädännössä. Taloyhtiön rajallisten tilojen varaaminen yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön voi olla ongelmallista AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja rajoittaa muiden osakkaiden asumista ja muuta arkea. Esteettömyyden edistämistä on käsitelty jäljempänä 24 kohdassa.

**Ehdotus:** Ei perusteita AOYL:n muuttamiseen.

## 6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

**Tarve:** Kommenttikierroksella toivottiin, että lainsäädännössä luovuttaisiin lunastuslausekkeista kokonaan siten, että myös aiemman lain voimassaollessa yhtiöjärjestyksiin otetut lunastuslausekkeet (sekä suostumus- ja etuostolausekkeet ja mahdolliset muut vaihdantaa rajoittavat yhtiöjärjestysmääräykset) lakkaisivat olemasta voimassa. Lunastusmahdollisuus hidastaa ja hankaloittaa yhtiössä olevien asuntojen kauppaa.

**Nykytila ja arvio:** Lunastuslausekkeiden ja muiden yhtiöjärjestykseen perustuvat osakkaiden vaihdannan rajoitusten taustalla ovat yleensä yhtiötä perustettaessa olennaisena pidetyt ja osakkeita myöhemmin ostaneiden hyväksymät tarpeet. Tällaiset vaihdannan rajoitukset vaikuttavat osakkeiden arvoon sekä osakkeet luovuttavan että yhtiöön jäävien muiden osakkaiden kannalta. Tällaisten vaihdantarajoitusten kumoaminen voisi olla ongelmallista perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan kannalta. Lunastuslausekkeitä käytetään jossain määrin edelleen myös uusissa yhtiöissä.

**Ehdotus:** Ei tarvetta AOYL:n muuttamiseen.

## 7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

**Tarve:** KKO:n ratkaisukäytännön perusteella ei ole riittävän selvää, milloin lunastusoikeus koskee murto-osan luovutusta. Yhtiön johdolla ei ole käytännössä keinoja arvioida sitä, tapahtuuko määräosan luovutus aidossa tarkoituksessa vai lunastuslausekkeen kiertämiseksi (KKO 2017:2). Näin ollen määräosaluovutuksistakin laitetaan varmuuden varalta lunastusilmoitukset.

**Nykytila:** KKO:n oikeuskäytännössä on yhtäältä laajennettu (1991:4: koski myös ennestään osakkaana olevan puolison murto-osan saantoa) ja toisaalta kavennettu lunastusoikeutta (2017:2: ei koskenut lainkaan 2/3 osakeryhmästä kattanutta saantoa, kun luovuttajalle jäi 1/3) lain ja yhtiöjärjestyksen sanamuodosta poiketen. Kumpaakin ratkaisua on perusteltu epätarkoituksenmukaisen yhteisomistussuhteen syntymisen estämisellä. Jälkimmäistä ratkaisua perusteltiin myös lain sanamuodolla, jonka mukaan lunastus koskee vain luovutusta

(ts. lunastusta ei voida ulottaa luovuttamatta jäävään murto-osaan). Käytännössä yhteisomistussuhteet ovat yleisiä. Huoneistotietojärjestelmän yhteydessä on arvioitu, että kolmasosalla asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistoista on useampia yhteisomistajia.<sup>5</sup>

**Arvio nykytilasta:** KKO 2017:2 ratkaisu on AOYL 2:5.2 §:n johdannon sanamuodon vastainen eikä lain esitöissä mikään viittaa siihen, että säännös ei koskisi lunastuslausekkeen soveltamisalaan kuuluvia murto-osaisia saantoja.

Elossa olevien välisten saantojen osalta voidaan olettaa, että osakeryhmän tai sen murto-osan luovutuksen yhteydessä osapuolet ottavat huomioon yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen ja siinä tarkoitettua lunastusta koskevan AOYL:n sääntelyn. Murto-osaisen saantojen jättäminen lunastuslausekkeen ulkopuolelle on puollettu sillä perusteella, että tämä voisi johtaa käytännössä asukkaiden kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin silloin, kun määräosaluovutus tehdään aidossa tarkoituksessa (esim. luovutus perilliselle tai tämän puolisolle). AOYL 2:5.2 §:n mukaan lunastuslauseke koskee luovutuksia mainituille tahoille vain, jos siitä on nimenomaisesti määrätty yhtiöjärjestyksessä. Näissä tapauksissa yhtiöjärjestyksen nimenomainen tarkoitus on ulottaa lunastusoikeus myös perhepiirissä tapahtuviin saantoihin, jolloin murto-osan luovutuksen jättäminen lunastuksen ulkopuolelle poikkeaisi yhtiöjärjestyksen lunastusmääräyksen nimenomaisesta sisällöstä.

Käytännössä KKO 2017:2 ratkaisu on lesken elinaikana linjassa sen kanssa, mitä PK 3:1 a §:ssä säädetään lesken hallintaoikeudesta yhteisenä kotina olleen osakehuoneiston suhteen. Toisaalta PK:n hallintaoikeutta koskeva säännös turvaa lesken asunnon hallinnan siinäkin tapauksessa, että ensiksi kuolleen jälkeen perinnöksi tuleva osuus osakeryhmästä lunastettaisiin myös perintösaantoja koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella. Hallintaoikeutta ei rajoita edes huoneiston myyminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Hallintaoikeuden turvaaminen on usein perusteltua lesken rajoittuneen toimintakyvyn vuoksi: uuden asunnon hankkiminen itsenäisen asumisen jatkamiseksi ei olisi enää arjessa toimiva ratkaisu lesken asumiseen vaan arjen tarpeista selviäminen edellyttäisi valvottua ikääntyvien asumismuotoa.

Hallintaoikeus ei kuitenkaan turvaa sitä, että ei-toivottu yhteisomistaja maksaa yhtiövastikeosuutensa ajallaan ja tällainenkin osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan maksamattomien vastikkeiden vuoksi (AOYL 8:2 §). Toisaalta tällaisia yhteisomistustilanteita on ennestään erimielisen lesken ja perinnönsaajien kesken kaikissa asunto-osakeyhtiöissä eikä näiden tilanteiden osalta ole ilmennyt tarvetta erityissääntelyyn.

Kaikissa muissa perhe- ja perintöoikeudellisissakin tapauksissa lunastuksen kohdistuminen murto-osaiseenkin saantoon voi johtaa vain väliaikaisesti epätarkoituksenmukaiseen yhteisomistussuhteeseen, koska yhteisomistussuhteeseen liittyvät erimielisyydet ja viimekädessä yhteisomistussuhteen purkaminen (osakeryhmän kauppa) voidaan järjestää yhteisomistus-

<sup>5</sup> Maanmittauslaitos heinäkuu 2020.

suhteita koskevan lain perusteella. Jos lunastusoikeus koskisi myös yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen soveltamisalaan kuuluvia murto-osaisia saantoja, lunastuslauseketta ei voisi kiertää peräkkäisillä murto-osien luovutuksilla.

**Ehdotus:** AOYL 2:5.2 §:ää selvennetään siten, että lunastusoikeus koskee myös murto-osaisia saantoja.

### **8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa siirtymäsäännöksen selventämistä ja kysyy, riittääkö toisin määräämiseksi se, että yhtiöjärjestyksessä todetaan ”osakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuolille. Lisäksi lausuntokierroksella ehdotettiin perheen sisäisiä saantoja koskevan oletussäännön lisäksi, että lunastusoikeutta ei olisi lainkaan niissä tapauksissa, joissa osakkeet on saatu perintökaaren 5 luvussa tarkoitettuna valtionperintönä.

**Nykytila:** AOYL 2 luvun 5 §:n mukaan lähtökohtaisesti kaikki saannot kattava lunastusoikeus ei kuitenkaan koske ilman nimenomaista yhtiöjärjestysmääräystä saantoa, jossa osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakas, edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai osake saadaan testamentin perusteella. Säännöksen esitöiden mukaan olettamasäännön tarkoitus on kiinnittää yhtiöjärjestystä laativien erityistä huomiota siihen, että lunastuslausekkeen ulottamista myös osakkeenomistajien välisiin saantoihin ja osakkeenomistajan ja tämän sukulaisten tai aviopuolison välisiin saantoihin on syytä harkita huolellisesti. Perhepiirissä poikkeusta sovelletaan avio- ja perintöoikeudellisten saantojen lisäksi myös kauppaan ja vaihtoon. Aviopuolisoa koskevaa säännöstä sovelletaan myös henkilöihin, jotka elävät rekisteröidystä parisuhteesta annetussa laissa (950/2001) tarkoitetussa parisuhteessa. Jos halutaan, että lunastusoikeus ei koske tietynlaisia muita saantoja tai että lunastusoikeus koskee osakkeenomistajien välisiä tai osakkeenomistajan ja tämän perheenjäsenten tai sukulaisten välisiä saantoja, tästä on nimenomaisesti määrättävä yhtiöjärjestyksessä (HE 24/2009, s. 64-65).

Valtion perintönä saama omaisuus voidaan luovuttaa perittävän läheiselle, jos sellaista luovutusta olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuullisena (Perintökaaren, PK, 5:2. §). Omaisuus voidaan luovuttaa myös sille kunnalle, missä perittävä viimeksi on asunut. Kiinteä omaisuus voidaan lisäksi luovuttaa sille kunnalle, jossa omaisuus sijaitsee. Omaisuuden luovuttamisessa perittävän läheiselle kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että voidaan perustellusti otaksua luovutuksen vastaavan perittävän viimeistä tahtoa. Läheisyys perinnönjättäjään osoitetaan lähinnä todistajan lausunnoilla ja läheisyyden edellytetään olevan luonteeltaan tavanomaisia sukulaisten keskinäistä kanssakäymistä läheisempää. Valtionperintöasioissa saattaa yksityisen henkilön etu joutua ristiriitaan julkisen edun kanssa. Valtion viranomaisen erityinen käyttötarve on väistynyt perittävän läheisen edun ollessa kysymyksessä mm. silloin,

kun avopuolisolle on luovutettu omaisuutta. Jos perinnönjättäjällä on viimeisinä elinvuosi-  
naan ollut fyysinen tai psyykinen este tehdä testamentti, mutta hän on kuitenkin ilmaissut  
tahtonsa tehdä testamentti hakijan hyväksi tai asia muuten on selkeästi osoitettu, voidaan  
pesän omaisuus kokonaan tai kohtuullinen osuus siitä luovuttaa läheiselle. Myös perinnön-  
jättäjän äkillinen kuolema on voinut estää testamentin teon. Myös yhteisö voi olla luovutuk-  
sensaaja, jos se todetaan perinnönjättäjälle läheiseksi.<sup>6</sup>

**Arvio:** Lain sanamuodon ja esitöiden perusteella on selvää, että voimassa olevan lain pää-  
säännöstä poikkeamiseksi ei voida katsoa ennen 1.7.2020 rekisteröityä yhtiöjärjestyksen  
määräystä, jonka mukaan lunastusoikeus koskee osakkeen siirtymistä ulkopuoliselle, jota ei  
ole määritelty tarkemmin yhtiöjärjestyksessä. Ei ole esitetty perusteita muuttaa voimassa ole-  
van säännöksen tavoitteita. Kiinteistöliiton ehdottama muutos edellyttäisi arviointia myös  
omaisuudensuojan kannalta.

**Ehdotus:** Ei ole tarvetta AOYL:n muuttamiseen sen suhteen, milloin yhtiöjärjestyksen mää-  
räyksellä on poikettu lain olettasäännöstä, joka rajoittaa lunastuslausekkeen soveltamista  
perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin. Lainvalmistelussa tulisi harkita mainitun oletta-  
masäännön soveltamisalan laajentamista siten, että olettasääntö kattaisi myös saannon,  
jolla perittävän läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä. Avopari-  
suhteiden yleisyyden vuoksi laajennuksen tulisi koskea ainakin valtion perintöä läheiseksi  
katsotulle avopuolisolle.

## **9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan lunastusmenettelyn määrä- aikojen alkamisen selvennys**

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan lunastusprosessiin sisältyvien määräaikojen alkuhetkien mää-  
ritys on välillä tulkinnanvaraista. Liitto ehdottaa, että kaikki lunastusprosessin osalta tarpeel-  
liset tiedot välittyvät MML:lta sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon  
MML:lle.

**Nykytila:** AOYL 2:5.2.4 §:n mukaan yhtiön hallitus on saanut lunastusmenettelyn määräai-  
kojen laskemiseen tarvittavat tiedot, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä an-  
netun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituk-  
sen tekemistä varten tarvittavat tiedot (käytännössä) luovutuksensaajalta.

Huoneistotietojärjestelmää koskevan HE:n (1328/2018) HTJL 10.3 §:n perusteluiden mu-  
kaan ”momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi osakkeen saantoa koske-  
van kirjaamisratkaisun tiedoksi antamisesta yhtiölle. Nimenomainen säännös on tarpeen,  
koska asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n mukaiseen lunastusmenettelyyn sovellettavien  
määräaikojen ehdotetaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä alkavan siitä, kun  
yhtiön hallitus on saanut rekisteristä ilmoituksen osakkeen siirtymisestä. Päätöstä, jolla

<sup>6</sup> Valtiovarainministeriön muistio 12.11.2019 valtionperintöjen sääntelystä ja käytännöistä <https://valtioneuvosto.fi/dele-gate/file/62605>

saanto vasta kirjataan ehdollisena ja hakemus jätetään muuten lepäämään 5 §:n 3 momentin mukaisesti, ei sen sijaan annettaisi tiedoksi yhtiölle. Toimituskirjan tiedoksiantoon yhtiölle sovellettaisiin hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annettua lakia. Viimeksi mainitun lain nojalla asiakirja voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä.” Hallintolain 59 §:n mukaan kirjeitse tehty ilmoitus katsotaan tiedoksi saaduksi seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä ja sähköisen asioinnin lainsäädännön mukaan kolmantena päivänä esim. sähköpostin lähettamisestä. Ennen osakkeen viemistä HTJ:ään saantoa koskevaan tiedoksiantoon sovelletaan AOYL 7:26 §:n säännöstä yhtiölle annettavista yksityisistä tiedonannoista.

Lisäksi AOYL 7:26 §:ää sovelletaan myös HTJ:ään vietyä osaketta koskevan määräajan lakemiseen, kun AOYL 2:13.3 §:n perusteella osakkeen saaja ilmoittaa 2 luvun 5 §:n mukaista lunastusmenettelyä varten tarvittavia tietoja hallitukselle. HTJ:tä koskeva HE:n perusteluiden mukaan lunastusmenettelyn toteuttamiseksi tarvitaan ensinnäkin riittävät tiedot sen arvioimiseksi, koskeeko yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke saantoa. Toisaalta lunastusmenettelyn toteuttaminen edellyttää, että hallituksella on riittävät tiedot AOYL 2:5.2.4 §:n mukaisen lunastusilmoituksen tekemiseksi. Edellä mainittuja tietoja voivat siten olla esimerkiksi tieto saannon tyypistä, osakkeen saajasta ja kauppahinnasta. Käytännössä tarvittavat tiedot vaihtelevat tapauskohtaisesti muun muassa saannon tyyppin ja lunastuslausekkeen sisällön perusteella. Tietojen ja niiden oikeellisuuden varmistamiseksi tarvittavien selvitysten riittävyyden arviointi kuuluisi hallitukselle, joka vastaisi lunastuslausekkeen tulkinnasta ja lunastusmenettelyn toteuttamisesta myös osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä.”

AOYL:ssa ei säädetä lunastusmenettelyn käynnistävän saantoilmoituksen tekemisen määräajasta ja ilmoituksen tarkemmasta sisällöstä, koska saannot ovat sillä tavoin erilaisia, että ei voida määritellä sellaista yhtä hetkeä, jolloin uuden omistajan katsotaan saaneen saannosta (esim. kauppa, perintö, testamentti, lahjoitus, ositus) ja ilmoituksen tietosisältöä sillä tavoin tiedon, että hänen ilmoitusvelvollisuutensa alkaisi. Tällaisen määräajan laiminlyönnin sanktiointikin olisi ongelmallista, kun AOYL:n oikeussuojakeinovalikoimassa ei ole oikeasuhteisia seuraamuksia. Edelleen riittävää on, että saantoilmoituksen ja riittävien tietojen ilmoittaminen on lunastusmenettelyn määräaikaisten alkamisen edellytys. Käytännössä uuden omistajan on suoritettava yhtiölle yhtiövastike saannosta lähtien ja osakkeiden hankintaa rahoittava luotto-laitoskin vaatii ilmoituksen tekemistä saannon pysyvyyden selvittämiseksi.

### **Vaihtoehdot ja niiden arviointi:**

A) Kiinteistöliiton ehdotuksen mukainen ratkaisu edellyttäisi HTJ:n tai sen toiminnan menettelytapojen muuttamista, mikä voidaan käytännössä toteuttaa vain HTJ:n kehittämisen yhteydessä.

B) Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseen sovellettavien säännösten löytäminen voisi vähäisessä määrin helpottaa AOL 2:5.4 §:n viittaussäännöksen täydentäminen siten, että siinä viitataan HTJL 10.3 §:n lisäksi AOYL 2:13.3 §:ään.

C) Tiedoksiannon määräajat on säännelty riittävän tarkasti voimassa olevassa laissa, mutta siirtymävaiheen aikana tarvitaan selkeätä viestintää siitä, miten tiedoksisaamishetki laskeaan eri tapauksissa ja miten lunastusmenettelyn käynnistämiseksi tarvittavat tiedot tulevat yhtiölle.

**Ehdotus:** Harkitaan B-vaihtoehtoa ja kannustetaan taloyhtiöiden ohjeistamista C-vaihtoehdon mukaisesti. Tämä kysymys tulee pohdittavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavissa vaiheissa.

## 10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

**Tarve:** Jos lunastustilanteessa on useita lunastusvaatimuksia ja arvonnassa voittanut vetäytyy, tästä voi seurata, että myös muut pätevän lunastusvaatimukset tekijät menettävät lunastusoikeutensa.

**Nykytila ja arvio:** AOYL 2:5 §:n 2 momentin 6 kohdan ja 3 momentin mukaan hallitus ratkaisee arvalla lunastukseen oikeutettujen etuoikeusjärjestyksen, jos yhtiön lisäksi useampi muu vaatii lunastusta eikä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä tästä lunastuksen ehdosta. Lain sanamuodon perusteella lunastushinnan maksamista ei ole säädetty arvontaan osallistumisen edellytykseksi. Tällä perusteella yhtiön hallituksen on arvottava kaikkien pätevän lunastusvaatimuksen tehneiden keskinäinen etusijajärjestys. Kunkin yhtiön ja sen osakaskunnan tarpeita vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastushinnan maksamisesta tällaisessa tilanteessa niin, että arvonnassa voittajan on maksettava lunastushinta niin ajoissa, että hänen perääntyessään seuraavalle etusijalle arvottu ehtii suorittaa lunastushinnan lain enimmäismääräajan aikana. Käytännössä lienee kuitenkin tavallista, että yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan ole varauduttu arvonnassa voittajan perääntymiseen kesken lunastusmenettelyn. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta lunastushinnan maksuajan ja muiden määräaikojen lyhentämiseksi voidaan päättää 2/3 määräenemmistöpäätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole tiukempaa päätösvaatimusta.

### Vaihtoehdot ja niiden arviointi:

A) Lunastuslausekkeiden laatimisen ohjeistuksen kehittäminen. Ohjeistus ja viestintä hoituvat tehokkaimmin Kiinteistöalan järjestöjen, isännöitsijöiden, käsikirjojen jne. kautta.

B) Lunastusvaatimuksen tekijän pitäisi aina suorittaa lunastushinta ennen arvontaa. Tällainen vaatimus rajoittaisi olennaisesti osakkaiden mahdollisuutta lunastusvaatimusten esittämiseen, koska käytännössä lunastusvaatimuksen voisivat esittää vain ne osakkaat, joilla on jo vaatimuksen esittämisaikana likvidit varat lunastushinnan suorittamiseen tai mahdollisuus hakea lunastushinnan maksuun tarvittava laina muuta vakuutta kuin lunastettavaa huoneistoa vastaan.

C) Sanktio lunastuksesta vetäytyvälle arvonnassa voittajalle. Yhtiön perustamisessa merkintähinnan maksun laiminlyövä on maksettava yhtiölle korvauksena 10% merkintähinnasta



(AOYL 12:6.2 §). Käynnistetyn lunastusmenettelyn loppuun viemisen kannustimeksi lunastuksen loppuun saattamisesta vetäytyvälle arvonnassa voittajalle velvollisuus suorittaa esim. 5% lunastushinnasta arvonnassa toiseksi tulleelle. Sanktio koskisi vain tilanteita, joissa on useita päteviä lunastusvaatimuksia ja lunastuksen raukeamisesta aiheutuvan vahingonkorvauksen suorittajana olisi vahingon aiheuttaja ja korvauksen saajana oikea vahingon kärsijä. Käytännössä myös kaavamainen, määrältään merkittävä korvausvastuu rajoittaisi B-vaihtoehtoa vastaavasti niiden osakkaiden piiriä, jotka voivat tehdä lunastusvaatimuksen.

**Ehdotus:** Ei muuteta lakia, mutta kannustetaan ohjeistuksen kehittämiseen (A-vaihtoehto).

## 11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan AOYL:iin tarvitaan säännös siitä, kuinka virheellinen vastikeperintä oikaistaan (esim. voidaanko se tehdä nykyisten osakkaiden välillä, missä ajassa oikaisuvelvollisuus/vaatus vanhenee, vaikuttaako yhtiökokouksen päätös esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistamisesta oikaisun tekemiseen). Käytännössä virheet yleistyvät, kun huoneistokohtainen mittarointi yleistyy vastikeperusteena (esimerkiksi todelliseen veden kulutukseen perustuvan vesivastikkeen myötä).

Kiinteistöliiton mielestä on muutenkin tarpeen selvittää, mitä yhtiön ja osakkaiden välinen rahaliikenne (hankeosuuden palautus, hyvitys jne.) on suhteessa yhtiön varojen jakoa koskevaan sääntelyyn.

**Nykytila:** AOYL:ssa ei säädetä miltään osin väärin perityn vastikkeen oikaisusta, hankeosuuksien palautuksista ja vastikehyvityksistä, joihin sovelletaan yleisiä velvoiteoikeudellisia periaatteita, mukaan lukien yhtiön ja osakkaan saatavan vanhentuminen jne.

Perityn yhtiövastikkeen oikaisusta ei ole KKO:n ratkaisua, mutta HHO 15.5.2014 nro 1023:ssä hyväksyttiin se, että yhtiö oli palauttanut liikaa perittyä arvonnalisäverovastiketta osakkeiden sen hetkisellemme omistajalle. Hovioikeuden mukaan yhtiöjärjestyksessä ollut määräys kulloisenkin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa ylimääräistä arvonnalisäverovastiketta tuki sitä, että myös liikaa maksettu vastike oli palautettava palautushetkellä osakkeet omistavalle taholle. Hovioikeuden mukaan myös se, että yhtiö olisi voinut käyttää ylijäämän sen hetkisten osakkaiden hyväksi, tuki palautuksen tekemistä osakkeet palautushetkellä omistavalle taholle.

**Arvio:** Yleisistä periaatteista seuraa, että esimerkiksi tilinpäätöksen hyväksymistä tai yhtiön talousarviota koskevan yhtiökokouksen päätöksen kannattamista tai hyväksymistä ei lähtökohtaisesti voida pitää osoituksena perittyjen vastikkeiden hyväksymisestä sillä tavoin sitovasti, että tuolloin tuntemattomaan laskuvirheeseen ei voisi myöhemmin vedota. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tarkemmin vastikevirheiden oikaisusta (esim. maksetaan rahana tai otetaan huomioon tulevien vastikkeiden lyhennyksenä).

Yhtiön kannalta olisi tarkoituksenmukaista, että osakeryhmän kulloinenkin omistaja vastaisi yhtiöön nähden liian vähän perityn yhtiövastikkeen täydentämisestä ja vastaavasti hänellä

olisi oikeus aiemmin liikaa perittyyn vastikkeeseen. Vain häneen voidaan kohdistaa lisää perittävän vastikkeen laiminlyönnin perusteella huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Liikaa perityn vastikkeen osalta yhtiö ei voi tietää, mitä nykyinen osakas ja hänen edeltäjänsä ovat sopineet keskenään näiltä osin. Liian vähän tai liikaa maksaneen entisen osakkaan ja nykyisen osakkaan välisessä suhteessa maksuvelvollisuuden jakautumiseen soveltuvat asunto-kauppaa tai muun osakehuoneiston kauppaa koskevat yleiset säännökset. Toisaalta liian pieneksi väärin laskettu vastike tulisi määritellä niin, että mahdollisuutta tällaisen vastikkeen perimiseen uudelta omistajalta ei voi käyttää AOYL 3:7 §:ssä säädetyn uuden osakkaan vastuun rajoituksen kiertämiseen.

**Ehdotus:** Lainvalmistelussa selvitetään yksityiskohtaisemmin AOYL 3:6 §:n täydentäminen siten, että osakeryhmän kulloinenkin omistaja vastaa liian vähän perityn yhtiövastikkeen maksamisesta yhtiölle ja hänellä on oikeus aiemmin liikaa perittyyn vastikkeeseen. Samalla tulee selvittää, miten muutos on otettava huomioon osakehuoneiston luovutuksen ja vakuuskäytön yhteydessä yhtiön taholta annettavan informaation, kuten isännöitsijäntodistuksen, sääntelyssä.

## 12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan yhtiöjärjestyksissä olevien vastikelajien ja -perusteiden tulkintakysymykset ovat lisääntyneet merkittävästi peruskorjaushankkeiden lisääntyttyä. Käytännössä ongelmia voi aiheutua esimerkiksi siitä, että yhtiöjärjestyksen määräykset pääomavastikeperusteesta ja poismaksettavan osakeryhmäkohtaisen lainaosuuden laskemisesta eivät ole kaikilta osin keskenään johdonmukaisia. Kiinteistöliitto ehdottaa AOYL 3:3 §:n täydentämistä siten, että jollei yhtiöjärjestyksessä *selvästi* muuta mainita, on osakkaiden maksuvelvollisuus yhtäläinen.

**Nykytila:** AOYL 3:3.1 §:n mukaan yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Lain 3:4.1 §:n yhtiövastikeperuste on määrättävä yhtiöjärjestyksessä ja peruste on vapaasti valittavissa. Käytännössä yleisimpiä ovat osakehuoneiston yhtiöjärjestyksen mukaiseen lattiapinta-alaan tai osakkeiden lukumäärään perustuvat vastikeperusteet sellaisenaan tai yhtiökohtaisten tarpeiden mukaan määritellyillä kertoimilla kerrottuna. Ennen vuotta 1992 perustetuissa yhtiöissä pinta-ala voi poiketa merkittävästikin todellisesta pinta-alasta. Lisäksi osakehuoneistokohtaisten yhtiölainaosuuksien maksamisesta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä. AOYL:ssa ei ole määritelty viimeksi mainittujen määräysten sisältöä. Yhtiön erilaisten yhtiövastikeperusteiden ja lainaosuuden maksamistapojen tulkinnasta ja yhteensovittamisesta on oikeuskäytäntöä, joka perustuu yksittäisten yhtiöjärjestyksien tulkintaan. AOYL:n ja kaikkien muidenkin yhteisölakien kantava periaate on sopimusoikeuden yleisten oppien mukaisesti, että sopimuksen, tässä yhtiöjärjestys, laatija kantaa riskin epäselvistä sopimusehdoista.

**Arvio:** Ehdotus siirtäisi yhtiöjärjestysmääräyksen epäselvyyteen liittyvää riskiä yksittäiselle osakkaalle. Ehdotus voisi vaikeuttaa yhtiöjärjestyksen tulkintaa kokonaisuutena, kun kaikkien muiden yhtiöjärjestysmääräysten osalta sovellettaisiin edellä mainittua yleistä tulkintaperiaatetta. Toisaalta on epäselvää, mitä ehdotettu sanamuodon muutos tarkoittaisi ja miten se muuttaisi nykyistä tulkintakäytäntöä. Mainitut epäselvyydet johtuvat siitä, että jälkikäteen, mahdollisesti vuosikymmenien jälkeen, osakkaiden maksuvelvollisuutta koskevien määräysten kokonaisuus mielletään epäjohdonmukaiseksi. Yhtiövastikeperusteiden tulkinnan suora viivaistaminen ja kaavamaisistaminen edellyttäisi myös muutoksen arviointia perustuslain omaisuuden suojan kannalta. Taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin sopimussuhteisiin lainsäädännöllä on eduskunnan perustuslakivaliokunnan kannanottojen mukaan lähtökohtaisesti ongelmallista omaisuuden suojan kannalta (ks. esim. <http://lainkirjoittaja.finlex.fi/4-pe-rusoikeudet/4-2/>).

Mainitut käytännön ongelmat johtunevat merkittävältä osin siitä, että taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät eivät tunne yhtiövastike- ja lainaosuusmääräysten kokonaisuutta tai eivät edes suurten peruskorjausten valmistelun aloittamisen yhteydessä tarkemmin perehdy siihen, miten maksuvelvollisuus jakautuu osakkaiden kesken. Jos yhtiössä on erilaisia vastikeperusteita, tämä on hyvä ottaa huomioon myös yhtiön kunnossapito- ja kehittämissuunnitelmissa.

**Ehdotus:** Taloyhtiöiden johtoa ja osakkaita ohjeistetaan perehtymään yhtiöjärjestyksen määräyksiin maksuvelvollisuuksien jakautumisesta osakkaiden kesken ja ottamaan tämän huomioon kaikessa yhtiön toiminnan suunnittelussa ja päätöksenteossa.

### 13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

**Tarve:** AOYL 4:1.2 §:n vaatimus "taloudellisesta tarkoituksenmukaisuudesta" on terminä tulkinnanvarainen, Kiinteistöliitto ehdottaa korvaamista termillä "tarkoituksenmukainen", jolloin huomioon voidaan ottaa esim. paloturvallisuusnäkökulmat.

**Nykytila ja arvio:** Voimassa olevan lain vaatimus taloudellisesta tarkoituksenmukaisuudesta perustuu yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseen silloin, kun yhtiön kunnossapitotoimia kohdistetaan eri tavoin osakehuoneistoihin. Vaatimuksen taustalla on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2005:83, jossa yhtiön kunnossapitotoimena oli asennettu parvekelasitus huoneistoparvekkeille taloyhtiössä, jonka kaikissa osakehuoneistoissa ei ollut parvekettä. Tapauksessa yhtiö osoitti, että osakehuoneistojen parvekkeiden lasittaminen säästi parvekkeiden huoltokustannuksia niin paljon, että toimenpide oli myös parvekkeettomia osakehuoneistoja hallitsevien osakkeenomistajien kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu. Parvekelasitusta ja sen vastikerahoitusta koskeva päätös ei tuottanut epäoikeutettua etua parvekkeellisia osakehuoneistoja hallitseville osakkeenomistajille muiden osakkeenomistajien kustannuksella. Esim. paloturvallisuusvaatimuksista voidaan säätää kyseisessä lainsäädännössä siten, että taloyhtiön on huolehdittava vaatimusten täyttämisestä AOYL:n mukaisesta kunnossapitovastuun jaosta riippumatta.

**Ehdotus:** Ei perusteita muuttaa AOYL:ia.

#### **14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?**

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan on terminologisesti epäselvää, mitä AOYL:ssa tarkoitetaan kunnossapidolla. Liiton mukaan määritelmän laajuus vaikuttaa siihen, mitä toimenpiteitä voidaan siirtää osakkaan vastuulle yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Liiton mielestä epäselvää on esimerkiksi, onko lumenluonti talvikunnossapitona AOYL:ssa tarkoitettua kunnossapitoa, jonka suorittamista koskevan vastuun jaosta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä. Liiton mukaan kunnossapitovastuuta olisi tulkittu niin laajasti, että se kattaa huollon, hoidon, korjaamisen, kunnossapidon, perusparannuksen ja uudistuksen. Liiton mukaan yhtiöjärjestyksissä kunnossapitovastuu on määritelty usein seuraavasti: "Vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista."

**Nykytila.** AOYL 3 luvussa säädetään osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella katettavista yhtiön menoista, jotka aiheutuvat esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä uudistuksena toteutettavasta perusparannuksesta ja lisärakentamisesta.

AOYL:ssa ei ole oletussääntöjä siitä, mitä yhtiölle kuuluvilla kiinteistön ja rakennuksen käyttömenoilla tarkoitetaan. Käytännössä tällaiset menot voivat vaihdella merkittävästi eri taloyhtiöissä ja saman taloyhtiön eri rakennuksissakin. Tällaisia menoja ovat yleensä hallinto- ja kiinteistöhoitomenojen<sup>7</sup> lisäksi esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen yhteiset, taloyhtiön sopimukseen perustuvat, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomenot ja yhteisten tilojen puhtaanapitomenot. Vaikka AOYL:ssa ei ole nimenomaista säännöstä käyttömenojen siirtämisestä yhtiöjärjestyksessä suoraan osakkaiden vastattavaksi, se on kuitenkin mahdollista yhtiöoikeuden yleisten periaatteiden nojalla.

Yhtiöjärjestysmääräykseen perustuva osakkaan vastuu yhteisistä käyttömenoista voi tarkoittaa velvollisuutta huolehtia tehtävän suorittamisesta ja kustannusvastuuta, koska ajallisesti rajoittamattoman henkilökohtaisen työvelvoitteen määrittäminen on perusoikeuksien kannalta ongelmallista. Toisaalta osakkaan vastikeosuuden kuittaaminen yhtiön hyväksi tehdyllä työllä ei ole ongelmallista AOYL:n kannalta, jos työ arvostetaan enintään markkinahintaan ja ottaen huomioon myös työn teettämiseen liittyvät verot ja muut julkisoikeudelliset maksut.

Lain 4 luvussa säädetään yhtiön kiinteistön, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnossapitovastuusta ja olettasäännöistä, joita sovelletaan kunnossapitovastuun jakoon yhtiön ja osakkaiden kesken. Yhtiöjärjestyksessä voi poiketa olettasäännösten vastuunjaosta. Kunnossapitoa on yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, joka sisältää paitsi juoksevat pienet korjaukset ja vuosikorjaukset myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatu-

<sup>7</sup> Vaikka kiinteistöhoito-yrityksistä ja niiden työntekijöistä käytetään huolto-yhtiö ja huoltohenkilö/huoltomies ilmauksia, alan sopimuskäytännön perusteella näiden sopimuksenmukaiset tehtävät painottuvat kiinteistön hoitoon.

tasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta (peruskorjaukset/uudistukset/muutostyöt). Peruskorjaus siis kuuluu kunnossapitoon, mutta perusparannus ei kuulu. Käytännössä kunnossapidon ja muutostyön (uudistuksen) välisen rajanvedon määrittäminen saattaa olla joskus vaikeaa. Kunnossapitoa on ylläpito, joka pitää sisällään myös peruskorjaukset. Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa<sup>8</sup> kunnossapito määritellään kiinteistön ylläpitoon kuuluvaksi toiminnaksi, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Lain 5 luvussa säädetään osakkaan rajatusta muutostyöoikeudesta ja yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa muutostyöstään osakkaalle. Käytännössä yhtiön kiinteistöllä, rakennuksissa ja osakehuoneistoissa toteuttamia perusparannuksia ja muita uudistuksia rajoittavat pääosin vain päätösvaatimukset, joita sovelletaan uudistuksen rahoittamiseksi tarvittavan yhtiövastikkeen perimiseen osakkailta.

**Arvio:** Kiinteistöliiton siteeraamissa yhtiöjärjestyksen määräyksissä on kysymys lähtökohtaisesti yhtiölle kuuluvia kiinteistön ja rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa sekä yhtiön perusparannuksia, uudistuksia ja muita muutoksia koskevan vastuun siirtämisestä osakkaille vaikka yhtiöjärjestyksessä näistä kaikkia toimia kuvaamaan käytettäisiin ”kunnossapito”-sanaa yhtiöjärjestyksessä<sup>9</sup>. Yhtiövastikkeella katettavien käyttömenojen osalta ei ole ilmennyt tarvetta eikä ole tarkoituksenmukaista säätää olettamasaännöstä yhtiön vastuulla olevista käyttömenoista eikä nimenomaista säännöstä siitä, että näiden käyttömenojenkin osalta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakkaan kustannusvastuusta. Kiinteistöliiton tavoite voidaan toteuttaa riittävällä tavalla ohjeistuksella, joka koskee lain pääsäännöistä poikkeavan vastuunjaon toteutusta yhtiöjärjestyksen määräyksillä.

**Ehdotus:** Ei tarvetta AOYL:n muuttamiseen.

## 15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

**Tarve:** Kunnossapitovastuun jakautuminen sisäikkunoista tulkinnanvarainen. Kiinteistöliitto ehdottaa AOYL:n muuttamista niin, että ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu on yhtiöllä.

**Nykytila:** Voimassa olevan lain esitöiden mukaan sisäikkunoiden kunnossapitovastuunjako säilyi ”ennallaan”, mikä tarkoittaisi sitä, että osakas vastaa uloimman ikkunan sisäpuolella olevan tai olevien ikkunoiden kunnossapidosta. Käytännössä nykyaikaiseen ikkunaelementtiin kuuluu 2-4 ikkunaa, jotka ovat osa kokonaisuutta esimerkiksi lämpö- ja ääni- ja kosteus-

<sup>8</sup> Suomen Toimitila- ja rakennuttajaliitto Rakli, Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2001.

<sup>9</sup> Liiton ajatteluun näyttää vaikuttaneen myös yleiskielen sanaston epätarkkuus: pelkkä lumenluonti kiinteistön kulkuväyliltä ei ole ”(talvi)kunnossapitoa AOYL:ssa tarkoitettussa mielessä, koska se ei ennallista tai muuta millään tavalla lumen alla olevan, taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan kulkuväylän rakenteita, pinnoitteita jne. Lumenluonnissa on siten AOYL:n tarkoittamassa mielessä kysymys kiinteistön hoidosta vastaavasti kuin ruohonleikkauksessa pihamaalta.

eristyksen kannalta. Myös vanhempien rakennusten vanhojen ikkunakokonaisuuksien hoidossa ja kunnossapidossa kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota siihen, miten osien kunto vaikuttaa kokonaisuuden toimivuuteen. Toisaalta on selvää, että osakas vastaa sisäpuitteen sisäpuolisen pinnan pinnoitteesta vastaavalla tavalla kuin huoneiston sisäseinien pinnoitteesta.

Jos osakas käyttää tai hoitaa ikkunoita huolimattomasti sillä seurauksella, että ikkuna, puitteet, saranat tai sulkimet vahingoittuvat, osakas voi olla vastuussa yhtiölle aiheutuvasta vahingosta. Jos huoneiston sisäikkunan tai puitteiden osa vaurioituu muista huoneistoista poikkeavalla tavalla ja yhtiö osoittaa edellä sanotun sekä sen, että kyseisen huoneiston rakenteet, sijainti ym. eivät selitä rikkoutumista, osakkaan on käytännössä myös osoitettava toimineensa huolellisesti.

Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukon<sup>10</sup> mukaan ikkunan sisä- ja välipuite (myös aukeava umpiolasielementti) kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle. Suositus ei tältä osin vastaa teknistä kehitystä eikä liiton ehdotusta.

**Arvio:** Ikkunarakenteen sisäpuite on sen rakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ulkopuite. Tämän vuoksi on perusteltua, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ulkoikkunakokonaisuudesta, siis myös kaksi- tai kolmilasisen ikkunan sisemmistä puitteista ja lasista.

**Ehdotus:** Muutetaan AOYL 4:2.1 §:n oletussääntöä siten, että yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet, *mukaan lukien ulkoikkunakokonaisuudet*.

## 16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta

**Tarve:** Osakkaan mukavuusremonttina käynnistyneessä remontissa vastuu pinnoitteistakin siirtyy nykyisin käytännössä yhtiölle, jos remontin yhteydessä ilmenee yhtiön vastattava kunnossapitotarve (esim. kosteusvahinko). Kiinteistöliiton mukaan tämä sotii vahvasti yleistä oikeustajua vastaan – osakkaallahan on rahoitus ja tekijätkin jo valmiina. Kiinteistöliitto ehdottaa osakkaan vastuun laajentamista hänen mukavuusremonttinaan käynnistyneissä hankkeista (esim. märkätilaremontti) – esimerkiksi osakkaan vastuun maltillinen lisääminen esimerkiksi siirtämällä näissä tapauksissa osakkaan vastuulle edes pinnoitteiden, kalusteiden ja muiden osakkaalle normaalisti kuuluvien kunnossapitotoimien kustannukset (selvennys: yhtiö maksaisi kuivatuksen ja vesieristeen). Liiton mukaan selvää tietysti on, että intoa osakkaiden omatoimisiin remontteihin ei tule lainsäädännöllisin ratkaisuin vähentää.

**Nykytila:** AOYL 4:2 §:n mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaa-

<sup>10</sup> Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019.

misen vuoksi. Tämän säännöksen perusteella osakkaat vaativat taloyhtiötä maksamaan esimerkiksi märkätilojen pinnoitteen tai kalusteiden vaihdon yhteydessä havaitun kosteusvaurion perusteella myös uudet pinnoitteet ja kalusteet. Toisaalta AOYL 4:4 §:n mukaan osakas voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella vain sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

**Arvio nykytilasta:** Mukavuusremontilla tarkoitetaan osakkaan remonttia, joka tehdään pääasiassa huoneiston käyttömukavuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi tilanteessa, jossa remontti ei olisi tarpeen esimerkiksi pinnoitteiden ja laitteiden kulumisen vuoksi. Näiden remonttien yhteydessä havaittavat, taloyhtiön kunnossapitovastuun kannalta arvioitavat tilanteet voivat olla hyvin erilaisia: yhtiöltä kyse voi olla vähäisestä ja kiireettömästäkin korjattavissa olevasta kosteusvahingosta, joka voitaisiin korjata taloyhtiön kunnossapitosuunnitelman mukaisen linjasaneerauksen yhteydessä lähivuosina yhtiön kannalta kustannustehokkaammin ja kaikkia osakkaita yhdenmukaisesti kohdellen, ja toisaalta kyse voi olla rakennuksen ja huoneiston käyttämisen kannalta merkittävästä kosteusvahingosta, joka on jäänyt huomaamatta tai korjaamatta taloyhtiön rakennuksen puutteellisen hoidon ja mahdollisesti jopa hallituksen ja osakkaiden vastentahtoisen suhtautumisen vuoksi. Ensin mainitussa tapauksessa yhtiön välitön velvollisuus korjata rakenteen lisäksi myös pinnat voi johtaa tarpeettomalla tavalla suunnittelemaan ja kalliimpaan kunnossapitoon kuin hyvän tavan mukainen suunnitelmallinen kunnossapito. Jälkimmäisessä tapauksessa taas on kyse sellaisesta taloyhtiön kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönnistä, jonka vuoksi on voitava edellyttää välittömiä korjaustoimia. Nykyinen laintulkinta näyttäisi johtavan ensin mainitussa ja sitä lähellä olevissa tapauksissa siihen, että huoneistossaan remonttia tekevä osakas voi käytännössä päättää, että yhtiön perustellusta ja tavanomaisesta kunnossapitosuunnitelmasta poiketen tietty remontti on tehtävä hänen huoneistossaan koko yhtiön osalta suunniteltua aiemmin ja todennäköisesti kalliimmalla kuin suunnitelman mukaan oli tarkoitus. Lisäksi laintulkinta menee paljon pidemmälle kuin AOYL 4:4 §:n mukainen osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella.

Käytännössä tarkoituksenmukaisuuden ja osakehuoneiston myyjän vastuun lisäksi korjausrakentamista koskevat rakentamisvaatimukset ja korjausrakentajien vastuun rajaukset johtavat siihen, että esimerkiksi pinnoitteen uusimisen yhteydessä periaatteessa aina korjataan pinnan alla olevan rakenteen vaurio.

Vaihtoehdot:

**0-vaihtoehto.** Ei muuteta lainsäädäntöä, jolloin oikeustila voi kehittyä aikaa myöten AOYL 4:2 § ja 4:4 §:n perusteella. Tämän suuntaista kehitystä ei ole ilmennyt 10 vuodessa lain ollessa voimassa.

**A-vaihtoehto.** Osakkaalla on kunnossapito- tai muutostyönsä yhteydessä oikeus vaatia yhtiöltä sen vastuulla olevaa kunnossapitotyötä ja siihen liittyvää pinnoitteiden ym. ennallistamista AOYL 4:2.2 §:n mukaisesti vain, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö on tehtävä kiireellisesti lisävahingon välttämiseksi. Tässä vaihtoehdossa yhtiöllä ei olisi velvollisuutta toteuttaa sen vastuulla olevaa kunnossapitoa osakkaan vaatimassa aikataulussa sillä perusteella, että yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon viivästyisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa. Tämä vaihtoehto olisi yhtiön vastuulle kuuluvien kiireellisten kunnossapitotarpeiden osalta linjassa teettämistä koskevan 4:4 §:n kanssa ja sen soveltamiseksi ei tarvitsisi arvioida yhtiölle kuuluvan kunnossapidon viivästyksestä osakkaalle aiheutuvaa vahinkoa. Toisaalta se rajoittaisi vähemmän kiireellisten kunnossapitotöiden osalta osakkaan teettämisoikeutta pidemmälle kuin 4:4 §:ssä säädetään ja voisi haitata sellaista osakehuoneistojen kehittämistä, jota osakkeiden ostajat voivat perustellusti pitää mahdollisena yhtiöstä ja osakehuoneistosta saamiensa/käytettävissä olevien tietojen perusteella.

**B-vaihtoehto.** A-vaihtoehdon lisäksi yhtiö olisi velvollinen huolehtimaan osakkaan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta ja pintojen ennallistamisesta ym., jos kunnossapidon tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa. Riittävyttä arvioitaessa otettaisiin huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet vastaavasti kuin 4:4 §:n perusteella. Tällaisena haittana ei pidettäisi teknisesti käyttökunnossa olevien pinnoitteiden, kalusteiden tai laitteiden epäesteettisyyttä tai epäkäytännöllisyyttä tai esimerkiksi sitä, että tässä tarkoitetun yhtiölle kuuluvan kunnossapidon lykkäytymisen vuoksi osakkaan suunnitelmat väliseinien ja –ovien, huonejärjestyksen jne. muutoksille lykkäytyvät. Tässä vaihtoehdossa osakkaan teettämän työn hyöty yhtiön myöhemmässä remontissa oikeuttaisi osakkaan AOYL 6:32.1 §:ssä tarkoitettuun hyvitykseen.

Tämä vaihtoehto vastaa sisällöltään kaikilta osin sääntelyä, joka koskee osakkaan oikeutta teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö.

**Ehdotus:** Yhtiö olisi velvollinen huolehtimaan osakkaan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta ja pintojen ennallistamisesta ym., jos kunnossapidon tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa. Riittävyttä arvioitaessa otettaisiin huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet vastaavasti kuin 4:4 §:n perusteella. Tällaisena haittana ei pidettäisi sitä, että teknisesti käyttökunnossa olevat pinnoitteet, rakenteet, kalusteet tai laitteet eivät vastaa osakkaan henkilökohtaisia mieltymyksiä tai tarpeita (esim. yhtiölle kuuluvan kunnossapidon toteuttaminen yhtiön aikataululla voi käytännössä lykätä osakkaan suunnitteleminen märkätilojen pinnoitteiden tai huoneiston väliseinien ja –ovien, huonejärjestyksen jne. muutosten toteutusta). Tässä vaihtoehdossa osakkaan omalla kustannuksellaan teettämän, yhtiön kunnossapitovastuulla olevan, työn hyöty yhtiön myöhemmässä remontissa voi oikeuttaa osakkaan AOYL 6:32.1 §:ssä tarkoitettuun hyvitykseen.

Ehdotus vastaa sisällöltään kaikilta osin sääntelyä, joka koskee osakkaan oikeutta teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö.



## 17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

**Tarve:** Kiinteistöliiton mielestä altaita koskeva vastuunjakosäännös on sekoittava uima-altaiden kohdalla ("Yhtiö ei kuitenkaan vastaa altaista"). Tällä ei tarkoitettane kuitenkaan esimerkiksi kaikkia uima-altaita. Uima-altaat voivat olla paitsi erillisaltaita, myös muodostua rakenteista, vedeneristeestä ja pinnoitteesta erilaisine perusjärjestelmineen.

**Nykytila:** AOYL 4:2.2 §:n mukaan yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lain esitöissä altaalla tarkoitetaan myös uima-allasta. Yhtiön vastuun rajoitusta perustellaan yhtäältä sillä, että huoneistokohtaisista vesikalusteista on aikaa myöten tulleet myös sisustuksellisia elementtejä, ja toisaalta sillä, että näiden kalusteiden kuluminen ja rikkoutuminen riippuu suurimmalta osin siitä, miten niitä käytetään. Toisaalta perusjärjestelmiä koskevan pääsäännön mukaisesti vesiputket, joihin hanat on liitetty, sekä altaiden poisto- tai viemäriputki kuuluvat esitöiden mukaan yhtiön vastuulle osana yhtiön ylläpitämää vesi- ja viemärijärjestelmää (HE 24/2009, s. 82-83). Käytännössä uima-altaat voivat olla paitsi erillisaltaita, myös muodostua rakenteista, vedeneristeestä ja pinnoitteesta erilaisine perusjärjestelmineen. Uima-altaan rakenteet voivat myös olla osa yhtiön rakennuksen perustuksia. Laissa ja sen esitöissä ei ole eritelty näitä tilanteita, jotka poikkeavat merkittävästi muista altaista (esim. muut altaat on käytännössä aina pinnoitettu vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ne eivät ole kantavia rakenteita ja niissä tavanomaisesti käytettävän veden laadun vaikutus rakenteisiin ja laitteisiin on sama koko rakennuksessa).

Yhtiön perustamis- ja rakentamisvaiheessa osakkaan lisätyönä tai myöhemmin muutostyönä teettämän uima-allas on lähtökohtaisesti kokonaan osakkaan kunnossapitovastuulla.

Käytännössä osakehuoneistoissa olevia uima-altaita on yleensä vain rivitalo- ja erillistalo-asunto-osakeyhtiöissä. Rivitaloissa ja erillistaloissa on varsin yleistä, että yhtiöjärjestyksessä osakkaan kunnossapitovastuuta on laajennettu, kuitenkin niin, että esimerkiksi rivitalon perustusten osalta vastuu säilytettäneen aina yhtiöllä.

Käytännössä lain esitöiden kaavamaisen maininnan ja uima-altaiden erilaisuuden vuoksi kunnossapitovastuun jakoa on pidetty joissakin tapauksissa osittain epäselvänä. Yleensä on kuitenkin tulkittu, että lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla ovat ainakin uima-altaan rakenne ja vedeneriste, putkisto ja uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimisineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimisineen. Toisaalta yleensä on oletettu, että veden suodattimen puhdistuksen, vedenpuhdistuskemikaalit ja mahdolliset haluamansa siihen liittyvät laitteet osakas hankkisi itse. Tiedossa ei ole taloyhtiötä, jossa yhtiö huolehtisi osakehuoneistojen uima-altaiden hoidosta.

Periaatteessa uima-altaan pinnoitteen väri ja laatu voivat olla henkilökohtaisten mieltymysten mukaisia sisustuksellisia elementtejä, mutta tiedossa ei ole tilanteita, joissa pelkän pinnoitteen uusiminen olisi pyritty saamaan yhtiön vastuulle. Käytännössä osakehuoneistojen uima-altaiden hoito ja käyttö vaikuttavat tietyvästi vain vähän altaan vesi- ja viemärijärjestelmään ja eristykseen.

Uima-altaan huonosta hoidosta tai väärästä käytöstä aiheutuvasta rakenteiden ja laitteiden ennen aikaisen vaurioitumisen korjauskustannuksista osakkaalla on vahingonkorvausvastuu. Käytännössä yhtiön voi kuitenkin olla vaikea osoittaa, että uima-altaan aiempi huono hoito tai väärä käyttö on aiheuttanut rakenteiden tai laitteiden ennen aikaisen rikkoutumisen.

Lain esitöistä ei ole käsitelty kunnossapitovastuun jakoa uima-altaan käyttöä ja veden laatua palvelevien veden täyttö-, suodatus-, lämmitys- ja ph:n säätelyjärjestelmien osalta. Perusjärjestelmiä koskevan yleisen periaatteen mukaan tällaiset järjestelmät ovat kuitenkin lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla (jos eivät osakkaan lisä- tai muutostöitä). Toisaalta uima-altaan valaistus, allasportaat, kaiteet jne. ovat osakkaan vastuulla huoneiston sisäosien kunnossapidon vastuunjako koskevan AOYL 4:3 §:n pääsäännön perusteella.

**Arvio:** Osakehuoneistojen uima-altaiden erilaisuuden vuoksi voimassa olevan lain esitöiden kaavamainen maininta osakehuoneistojen uima-altaiden kunnossapitovastuun kuulumisesta osakkaalle ei ole kaikissa tapauksissa kunnossapitovastuun jakoa koskevien lain pääsääntöjen mukainen ja on yleistä, että käytännössä yhtiöjärjestyksessä määrätään lain olettamassäännoistä poiketen kunnossapitovastuun jaosta yhtiöissä, joiden osakehuoneistoissa on uima-altaita. On tarkoituksenmukaista, että kunnossapitovastuun jakautuminen jakautuu lain pääsääntöjen mukaisesti silloin, kun uima-allas ei rakenteensa puolesta rinnastu lain esitöissä mainittuihin osakehuoneiston märkätilojen altaisiin.

**Ehdotus:** Ei tarvetta muuttaa AOYL:ia.

## 18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

**Tarve:** Isännöintiliiton mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakehuoneistojen palovaroittimien siirtämisestä yhtiön vastuulle. Tästä ei ole muodostunut yhtiöjärjestyksikäytäntöä. Isännöintiliiton mukaan hyvää tahtoa ei riitä ilman laissa olevaa pykälää järjestää patterienvaihtoa ja kunnossapitoa yhtiön toimesta. Liiton mukaan tämä olisi iso turvallisuusparannus asumisessa.

**Nykytila:** Palovaroittimien kunnossapitovastuusta säädetään pelastuslain (379/2011) 12 §:ssä siten, että palonilmaisulaitteiden kunnossapitovelvoitteesta vastaa rakennuksen yleisten tilojen ja koko rakennusta palvelevien järjestelyiden osalta rakennuksen omistaja, haltija ja toiminnanharjoittaja osaltaan sekä huoneiston haltija hallinnassaan olevien tilojen osalta.

**Arvio:** Käytännössä taloyhtiöillä on erilaiset tarpeet huoneistokohtaisten palovaroittimien huollon suhteen (kerrostalo-, rivitalo- ja erillistaloyhtiö) ja erilaiset resurssit kunnossapitovastuun ottamiseen (yli puolella taloyhtiöistä ei ole ulkopuolista ammatti-isännöitsijää, yli 60%:ssa taloyhtiöissä on enintään 10 osakehuoneistoa). Osakehuoneistopalon suurin vaara naapurihuoneistolle on kerrostaloissa ja pienin erillistaloyhtiössä. Osakehuoneistokohtaiset patterikäyttöiset palovaroittimet ovat edelleen yleisin ratkaisu ja osakehuoneistojen palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtäminen taloyhtiölle ei ole yleistynyt, mikä on ymmärrettävää varsinkin maallikkohallinnon voimin toimivissa taloyhtiöissä, joita on suurin osa yhtiöistä.

**Ehdotus:** Palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa.

### **19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta**

**Tarve:** Isännöintiliitto ehdottaa yleistä käytäntöä vastaavaa nimenomaista säännöstä, jonka mukaan esim. sisäilmatutkimuksen maksaa taloyhtiö, jos sen kunnossapitovastuulle kuuluva ongelma löytyy ja osakas maksaa, jos sellaista ei löydy. Helpottaisi esim. sisäilmaongelmien selvittämistä. Samoin AKHA/Kaivanto.

**Nykytila:** AOYL:ssa ei ole nimenomaista säännöstä selvityskustannusten jaosta. Lain esitöissä on käsitelty selvityskustannusten jakoa AOYL:n kunnossapitovastuusääntelyn ja riitaasioiden selvittelykustannuksia koskevien yleisten periaatteiden kannalta. Lain esitöiden mukaan kunnossapidosta vastuussa oleva osapuoli vastaa lähtökohtaisesti myös vian selvityskuluista. Milloin esimerkiksi osakkaalla on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa on yhtiön korjattavaksi kuuluva vika, yhtiöllä on velvollisuus selvittää vian olemassaolo. Monesti osakkaalla ja yhtiöllä voi kuitenkin olla erilainen näkemys siitä, onko korjaustarvetta edes olemassa. Kun selvitystyöstä aiheutuvat kustannukset voivat olla huomattavat, vian korjaaminen saattaa viivästyä sen vuoksi, ettei selvityksen tekemisestä päästä yksimielisyyteen. Vian olemassaolon selvittämisestä aiheutuvien kulujen osalta on käytännössä osoittautunut toimivaksi osapuolten sopimus, jonka mukaan kustannukset maksaa väärässä ollut taho. Osakkaalla tulee olla kuitenkin oikeus vaatia vian selvittämistä, vaikka täyttä varmuutta siitä ei olisikaan. Muunlaista kantaa ei voida osakkeenomistajan kannalta pitää kohtuullisena. Yhtiö voi vaatia selvityskustannuksista sopimista, jos osakas ei voi esittää epäilynsä tueksi konkreettisia seikkoja, vaan perustaa epäilynsä ainoastaan arveluihin. Jos osakkaalla on ollut objektiivisesti arvioiden perusteltu syy epäillä huoneistossa olevan yhtiön korjausvastuulle kuuluva vika, yhtiö vastaa selvityskuluista, vaikka vikaa ei lopulta olisikaan (HE 24/2009, s. 79-80). Selvittelykustannuksia koskevassa sopimuksessa voidaan sopia myös siitä, minkä tasoinen (minkä hintainen) selvitys tehdään.

**Arvio nykytilasta:** Isännöintiliitto ei ehdota muutoksia nykyiseen sopimuskäytäntöön, mutta pitää tarpeellisena käytännön saattamista kaikkien taloyhtiöiden ja osakkaiden tietoon. Käytännössä taloyhtiöiden ja osakkaiden tiedot kunnossapitovastuun jaon selvittämisestä aiheutuvien kustannusten jakoon sovellettavista periaatteista vaihtelevat merkittävästi. Taloyhtiöissä on yli 1.100.000 osakasta ja yli puolet taloyhtiöistä on maallikkohallinnossa.

Kunnossapitotarvetta koskevat erimielisyydet voivat koskea hyvin erilaisia kohteita ja osapuolten käsitykset tarvittavasta selvityksestä voivat olla hyvin erilaisia. Käytännössä on tavalista ja suositeltavaa, että osapuolet sopivat kustannusvastuun lisäksi siitä, miten asiaa selvitetään. Tällä on merkitystä sekä asian selviämistodennäköisyyden että kuluriskin ennakoinnin kannalta. Lisäksi riidan kohteena olevan kunnossapidon vaikutukset osakkaan ja yhtiön kannalta voivat olla hyvin erilaisia, esteettisistä seikoista merkittäviin terveysvaikutuksiin asti.

Muilla aloilla selvityskustannusten jaosta on oikeuskäytäntöä ja kuluttajariitalautakunnan käytäntöä, mutta ei ehdotusta vastaavaa nimenomaista säännöstä. Oikeus- ja lautakuntakäytännössä selvityskustannusten jakoon on vaikuttanut myös se, miltä osin osakkaan vaatima selvitys on ollut tarpeen yhtiön kunnossapitovastuun osoittamiseksi.

### **Vaihtoehdot:**

A-vaihtoehto) Ei lainmuutosta, mutta ohjeistetaan kustannusvastuusta ja suositellaan selvittämiskeinoista ja kustannuksista sopimista AOYL:n esitöissä mainittujen AOYL:n ja riidanratkaisua koskevien yleisten periaatteiden suuntaisesti. Ohjeistuksen laatiminen sopii parhaiten asunto-osakeyhtiöitä edustaville tahoille ja muille kiinteistöalan toimijoille ja YM:lle (STM:n ja OM:n kanssa), vuokralaisten etujärjestöjä kuullen. Tämä vaihtoehto ottaa huomioon tapauskohtaisen ja kehittyvän selvitystoimien arviointitarpeen ja voimassa olevan lain tavoitteet sekä lisää tietoisuutta selvityskuluvastuukäytännöistä.

B-vaihtoehto) säädetään nimenomaisesti selvityskustannuksia koskevasta vastuusta. Vastaavaa sääntelyä ei ole muilla oikeudenaloilla. Käytännön tarpeiden kannalta riittävän kattavan oletussäännön laatiminen kustannustenjaosta on vaikeata tai mahdotonta, koska käytännössä sopimuskäytäntö vaihtelee erimielisyyden kohteen ja tarpeellisina pidettävien selvitystoimien osalta.

**Ehdotus:** Selvitetään mahdollisuuksia A-vaihtoehdon mukaiseen ohjeistukseen. Ei lain muutosta.

## **20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta**

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuun nykyinen määrittely toimii parhaiten kokonaan yksittäisen osakkaan hallinnassa olevassa tilassa. Kiinteistöliiton mukaan haasteellisia alueita voivat olla esim. osakashallintaiset alueet yhtiön pihamaalla (kuten vaikkapa osakashallinnassa oleva katosautopaikka)<sup>11</sup>. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi voisiko osakkaan kunnossapitovastuu tällaisten haasteellisempien tilojen ja alueiden kohdalla olla kustannusvastuuta eikä toimenpidevastuuta.

**Nykytila:** AOYL 4:3.1 §:n mukaan osakkaan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. Parvekkeen ja muiden hallinnassaan olevien rakennuksen ulkopuolisten tilojen osalta osakas vastaa muun muassa lumen, veden ja roskien poistamisesta siten, ettei niistä aiheudu haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomista-

<sup>11</sup> AOYL:n pääsääntöjen perusteella osakkaan kunnossapitovastuulla olevaa osakehuoneiston "sisäosaa" voi olla esimerkiksi autokatoksen rakenteen maalipinnoite. Jos autokatos on toteutettu esim. niin, että siinä on vesikaton lisäksi kannatintolat ja autopaikkojen välissä yksinkertainen laudoitus tms. "seinä" ja kaikki väliseinät ja tolpat näkyvät asuinrakennuksen pihalle tms., taloyhtiö halunee yleensä, että kaikki näkyvät osat kunnostetaan ja maalataan saman aikaisesti – eikä jäädä odottamaan sitä, milloin kukin osakas näkee parhaaksi kunnostaa katososuutensa.

jille (HE 24/2009, s. 88). Osakkaan hallintaan osakkeiden perusteella kuuluvat tilat määräytyvät yhtiöjärjestyksen perusteella. Osakehuoneistoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös osakkeen perusteella osakkaan hallinnassa olevaan rakentamattomaan tilaan, kuten autopaikkaan (HE 24/2009, s. 49) ja yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaan hallinnassa olevaan piha-alueeseen (YmVM 10/2009, s. 12). Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä esimerkiksi katosautopaikkojen osalta, että yhtiöllä on oikeus tehdä tiettyjä tavanomaisia kunnossapitotöitä ja että tällaisia autopaikkoja osakkeiden perusteella hallitsevat osakkaat vastaavat kunnossapidon kustannuksista.

**Arvio:** Käytännössä kunnossapitovastuulla tarkoitetaan lähtökohtaisesti sitä, että osakkaan on itse huolehdittava tarvittavista kunnossapitotoimista ja niiden kustannusten maksamisesta (vrt. AOYL 4:4.1 §:n säännös yhtiön oikeudesta teettää osakkaan vastuulla oleva kunnossapitotyö tämän osakehuoneistossa). Toisaalta AOYL:ssa ei rajoiteta sitä, millä tavoin yhtiöjärjestyksessä voi poiketa kunnossapitovastuuta koskevista AOYL:n oletussäännöistä. Näin ollen AOYL ei rajoita kunnossapitovastuun määrittelyä yhtiöjärjestyksessä Kiinteistöliiton kuvailemalla tavalla osakkaan kustannusvastuuna. Käytännössä yhtiöjärjestykseen perustuva osakkaan kustannusvastuu (joka tarkoittaa myös yhtiön teettämismahdollisuutta) voi koskea sellaisia osakashallinnassa olevia tiloja, joihin ei liity lainkaan tai vain vähäisessä määrin osakas- ja käyttäjäkohtaisia erityistarpeita ja mieltymyksiä (esim. autopaikka). AOYL 4:4.1 §:ssa säädetty mahdollisuus teettää kunnossapitotöitä osakkaan kustannuksella tämän huoneistossa koskee vain tilannetta, jossa teettämismahdollisuudesta ja kustannusvastuusta ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä. Käytännössä osakkaan kustannusvastuusta on määrättävä yhtiön perustamisvaiheessa tai yhtiön toiminnan aikana niiden osakkaiden suostumuksella, joiden maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan lisätään (AOYL 6:35.1 §:n 4 kohta).

Kustannusvastuuta koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen pätevyyttä ei rajoita eikä estä työoikeudellinen sääntely (vrt. yhtiöjärjestykseen perustuva työvelvollisuus). Käytännössä osakkaan kustannusvastuun määrittelyä voivat rajoittaa lähinnä yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet ja AOYL:iin perustuva mahdollisuus kohtuullistaa yhtiöjärjестystä siinä tapauksessa, että osakkaalle muodostuisi käytännössä rajoittamaton tai yhtiön puolelta yksipuolisesti päätettävissä oleva vastuu sellaisista kunnossapitotoimista, joita yhtiö päättää toteuttaa osakkaan hallinnassa olevissa tiloissa. Lumityöt osakashallinnassa tai taloyhtiön hallinnassa olevalla alueella eivät ole kunnossapitoa vaan hoitoa, johon ei sovelleta AOYL:n sääntelyä kunnossapitovastuusta.

**Ehdotus:** Ei tarvetta AOYL:n muuttamiseen.

## **21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta**

**Tarve:** Osakkaan vastuu muutostöistä määräytyy osin lain, osin lain esitöiden ja oikeuskäytännön perusteella. Kiinteistöliiton mukaan AOYL:sta tulee käydä selvemmin ilmi se, että

osakas vastaa yhtiön perustasosta poikkeavista kunnossapito ja muutostöistä sekä hallinnassa olevissa tiloissa että hallinnassa olevien tilojen ulkopuolella ja että tämä kunnossapitovastuu on osakkaalla siitä huolimatta, että työ on aikaisemman osakkaan tekemä.

**Nykytila:** AOYL:ssa ei ole nimenomaista säännöstä kunnossapitovastuun jaosta osakkaan muutostyön kohdalla. Selvää kuitenkin on, että osakkaan kunnossapitovastuu muutostyöstään on laajempi AOYL 4.3 §:n sanamuodosta voi päätellä. Oikeustila määrittyy Kiinteistöliiton mainitsemalla tavalla eri oikeuslähteistä.

Osakkaan muutostyön laatu vaikuttaa siihen, miten vastuu sen kunnossapidosta jakautuu osakkaan ja yhtiön kesken (AOYL 4:2.3 §). Pääsäännön mukaan yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Samaa periaatetta sovelletaan myös muutostyöhön, jonka osakkeenostaja teettää rakentamisvaiheessa. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiöllä pitää olla rakentamisvaiheen aikaisista osakkeenostajien muutostöistä vastaavat tiedot kuin myöhemmin tehtävistä osakkeenomistajien muutostöistä. (YmVM 10/2009, s. 14.)

Asuntokauppalain ja asuntokauppa-asetuksen (835/2005) perusteella perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen hallituksen ja turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava siitä, että asunto-osakeyhtiö saa rakennusvaiheen jälkeen kunnossapitovastuun jakautumisen määrittelyn kannalta riittävät tiedot myös rakentamisvaiheen aikana tehdyistä osakkeenostajien muutos- ja lisätöistä. (YmVM 10/2009 s. 14–15.)

Käytännössä rakentamisvaiheen kohteen lisä- ja muutostyötiedot ilmenevät taloussuunnitelmasta ja muista turva-asiakirjoista. Asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä ja asuntokauppa-asetuksen 5 §:ssä säädetään rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmasta, jonka muutokseen vaaditaan yleensä osakkeenostajien suostumus ja jonka muutoksesta on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille.

Asuntokauppa-asetuksen 8 §:n mukaan perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaiset yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävät lisä- ja muutostyöt, joissa on kyse yhtiön kunnossapitovelvollisuuteen kuuluvasta seikasta. Jos osakas vastaa yhtiöjärjestyksen perusteella muutoksen tai lisäyksen kunnossapidosta, muutostai lisätyön perusteella ei tarvitse muuttaa taloussuunnitelmaa. Taloussuunnitelmaa ei yleensä muuteta silloinkaan, kun esimerkiksi keittiön tai kylpyhuoneen sijainnin tai sisustuksen vuoksi vesi- tai viemäriputki on siirretty muutaman metrin toiseen suuntaan, jos muutoksen ei katsota vaikuttavan käytännössä merkittävällä tavalla yhtiön kunnossapitovastuuseen. (YmVM s. 15.) Tällaisen muutoksen osalta on tarkoituksenmukaista säilyttää kunnossapitovastuu yhtiöllä ja katsoa vesi- ja viemäriputkien kuuluvan perustasoiseen perusjärjestelmään.

Jos huoneistossa on tarkoitus toteuttaa rakentamisvaiheessa rakenteellisia, johtoihin, putkiin, kanaviin tai vastaaviin rakenteisiin tai laitteisiin kohdistuvia tai muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin kohteisiin kohdistuvia lisä- ja muutostöitä, niitä koskevasta osakkaan kunnossapitovastuusta otetaan nykyisin yleensä määräys yhtiöjärjestykseen. Näin toimitaan

ainakin silloin, kun muutoksen tai lisäyksen jälkeen huoneisto on selvästi eritasoinen kuin vastaavat alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennetut huoneistot. Yhtiöjärjestysmääräysten tarkoituksena on lisätä kunnossapitovastuunjaon selkeyttä, vaikka oikeuskäytännön perusteella on pääteltävissä, että osakas vastaa myös rakentamisvaiheessa toteutettujen muutosten ja lisäysten kunnossapidosta vastaavalla tavalla. (YmVM 10/2009, s. 13–15.)

AOYL 5 luvun säännöksiä osakkaan muutostyöstä sovelletaan rakentamisvaiheen päättymisestä alkaen. Rakentamisvaiheen päättyessä asunto-osakeyhtiölle on valittava uusi hallitus ilman aiheetonta viivytystä, turva-asiakirjat on luovutettava yhtiölle ja rakentamisvaiheen aikaisen hallituksen on annettava muita rakentamisvaihetta koskevia tietoja osakkeenomistajille. (YmVM s. 13–15.)

Lähtökohta rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen tehtyjen muutosten kunnossapidossa on siinä, että osakehuoneistoa kulloinkin hallitseva osakas vastaa rakentamisvaiheessa tehdyn muutoksen osalta edellä mainituin tavoin ja rakentamisvaiheen jälkeen osakkaan tekemän tai teettämän muutoksen kunnossapidosta, jos muutos ei rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen. Tässä tarkoitettu osakkaan kunnossapitovastuu voi siten koskea myös sellaisia rakenteita ja laitteita, joiden kunnossapito on AOYL 4:2 §:n sanamuodon perusteella lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla. Sama koskee sellaista osakkaan muutostyötä osakehuoneiston ulkopuolella, jonka osakas tekee yhtiön suostumuksella (AOYL 5:8 §) vaikka AOYL:ssa ei ole minkään laista nimenomaista säännöstä osakkaan kunnossapitovastuusta tältä osin. Isännöitsijäntodistuksen ja muiden asuntokauppaa koskevien tietojen perusteella osakkeiden ostaja voi selvittää, mitkä muutokset ovat yhtiön toteuttamia tai hyväksymiä ja mitkä aiemman osakkaan muutostöitä.

**Arvio ja ehdotus:** Oikeustila on sinänsä selvä, mutta taloyhtiöiden, osakkaiden ja muutostöiden suuren lukumäärän sekä ja erilaisuuden vuoksi on perusteltua säätää AOYL 5 luvun 1 ja 8 §:ssä on tarpeen nimenomaisesti säätää nimenomaisesti osakehuoneistoa kulloinkin hallitsevan osakkaan kunnossapitovastuusta lisä- ja muutostöiden osalta suhteessa yhtiöön vallitsevaa oikeustilaa vastaavasti. AOYL:n pääsäännöstä poikkeavan kunnossapitovastuun tulee ilmetä myös isännöitsijäntodistuksesta. Osakkeiden uuden omistajan ja lisätyön tai muutoksen teettäneen aiemman omistajan välisiin suhteisiin sovelletaan asuntokauppaa koskevaa lainsäädäntöä ja kaupan ehtoja.

## 22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan oikeuskäytännön perusteella vaikuttaa siltä, että lain 4:4.2 §:ssä säädetyn prosessin sivuuttamisella ei ole mitään merkitystä. Kiinteistöliitto ehdottaa yhtiön aseman vahvistamista säätämällä, ettei osakkaalla ole oikeutta vaatia korvausta kunnossapitotöistä yhtiöltä, jollei laissa säädettyä prosessia ole noudatettu. Lisäksi liitto ehdottaa määräaika, jonka kuluessa osakkaan on vaadittava yhtiötä täyttämään kunnossapitovollisuutensa. Rajoituksessa pitäisi ottaa huomioon myös osakeryhmän siirtyminen uudelle omistajalle.

**Nykytila:** AOYL 4:4.2 §:n mukaan osakas voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytystä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet. Pykälän 3 momentin mukaan kunnossapitotyöstä vastuussa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Osakkaan erillisen kirjallisen kunnossapitovaatimuksen laiminlyönnin vaikutusta osakkaan oikeuteen teettää yhtiölle kuuluva kunnossapito yhtiön kustannuksella käsitellään KKO:n ratkaisussa 2015:87. Asiassa oli riidatonta, ettei osakas ollut tehnyt yhtiölle kirjallista huomautusta kunnostustarpeesta. Yhtiö oli kuitenkin tullut tietoiseksi osakkaan kylpyhuoneen kosteuspoikkeamasta jo vuonna 2003 tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä. Vuonna 2011 yhtiö oli teettänyt osakkaan kylpyhuoneessa kosteuskartoituksen, jossa todettiin kohonneita kosteuspitoisuuksia pintalaatassa ja seinien alaosissa sekä kylpyhuoneen saneeraustarve. Yhtiö oli pyytänyt korjauksesta urakkatarjouksen osakkaan puolesta ja valvonut korjaustyön suorittamista. Yhtiön isännöitsijä oli ilmoittanut osakkaalle, ettei korjaus kuulu yhtiön vastuulle. AOYL:ssa ei ole säännelty osakkaan kirjallisen huomautuksen tekemättä jättämisestä seurauksista. KKO:n mukaan muotovaatimusta voidaan perustella sillä, että yhtiö saa tällöin selkeän tiedon kunnostustarpeesta ja tilaisuuden ryhtyä toimiin korjausten toteuttamiseksi. Näin yhtiöllä on mahdollisuus harkita kunnostuksen tarpeellisuutta sekä tarkoituksenmukaisinta tapaa työn teettämiseksi. Kirjallisen muodon vaatimus vähentää myös näyttöongelmia asian muuttuessa riitaiseksi. Näistä syistä kirjallista muotoa on pidettävä tärkeänä asunto-osakeyhtiölain menettelyllisenä vaatimuksena, joka palvelee erityisesti asunto-osakeyhtiön etua. Yhtiöllä oli kuitenkin ollut tieto kunnossapitotarpeesta ja tosiasiallinen mahdollisuus ryhtyä toimiin kirjallisen huomautuksen puuttumisesta huolimatta. Korkein oikeus katsoi, ettei kunnostustarpeesta huomauttamista koskeva kirjallinen muoto ole sellainen muotovaatimus, jonka noudattamatta jättämisen seurauksena osakkaan olisi perusteltua katsoa menettäneen oikeutensa teettää yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva työ, jos ne tavoitteet, joita kirjallisen muodon käyttäminen palvelee, ovat tulleet riittävästi muutoin turvatuiksi. Kun yhtiö on edellä kuvatusti ollut tosiasiallisesti tietoinen sekä korjaustarpeesta että korjausten suorittamisesta, osakas on näissä olosuhteissa voinut teettää kunnostustyön yhtiön kustannuksella, vaikka hän ei ollutkaan tehnyt kirjallista huomautusta yhtiölle. Asiassa oli riidatonta, että urakoitsijan suorittama korjaustapa on ollut oikea ja nykyisten rakennusmääräysten mukainen. Osakkaalle aiheutunutta vähäistä suurempaa haittaakaan ei ollut riitautettu. Yhtiö oli siten velvollinen korvaamaan osakkaalle kosteusvaurioiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.

AOYL:ssa ei ole ajallista rajoitusta osakkaan oikeudelle vaatia yhtiötä täyttämään kunnossapitovelvollisuutensa. Käytännössä on tavallista, että vähemmän kiireellisiä kunnossapitotoimia ajoitetaan suurempien remonttien yhteyteen remonttikulujen ja asumiskulujen vähentämiseksi. Osakas voi myös olla valmis remontin siirtämiseen erilaisilla perusteilla, jotka voivat aikaa myöten muuttua. Yhtiön kunnossapitovastuulla olevat, osakehuoneiston käyttämiseen



vaikuttavat rakenteet ja laitteet ovat usein sellaisia, että niiden viat ja puutteet vaikuttavat ainakin aikaa myöten laajemmin rakennuksen kuntoon. Jos osakas viivyttää kunnossapitotarpeen ilmoittamisessa yhtiölle, hän voi itse olla vahingonkorvausvastuussa viivyttelystä aiheutuvan vahingon korvaamisesta. Ajallinen rajoitus voisi myös vaikeuttaa asuntokauppaa, jos osakkeiden ostajan pitäisi erikseen selvittää yhtiön kunnossapitovastuun ”voimassaoloa”.

**Nykytilan arviointi.** KKO:n ratkaisu perusteluineen on selkeä, perusteltu ja soveltuu apuvälineeksi tapauskohtaiseen arviointiin. Yhtiön ja osakkaan välinen kommunikointi kunnossapitovastuun jakautumisesta voi olla monivaiheinen ja sisältää yhteydenpitoa eri keinoin. Osakkaan teettämisoikeuden kaavamainen kieltäminen Kiinteistöliiton ehdottamalla tavalla teettämishan sisältävän kirjallisen vaatimuksen laiminlyönnin vuoksi olisi sellainen yllättävä ja ankara seuraamus, joka ei ole välttämätön yhtiön aseman turvaamiseksi. Oikeustapausselosteen perusteella yhtiö ei nähtävästi ole kiistänyt korjauskustannusten määrää eli esittänyt, että yhtiö olisi voinut teettää vastaavan remontin edullisemmin. Oikeustapausselosteesta ei ilmene, miten oikeudenkäyntikuluvastuu jakautui. Kirjallisen ilmoituksen laiminlyönnillä olisi voinut olla merkitystä myös korjauskulusta korvattavan määrän ja oikeudenkäyntikulujen jakautumisen kannalta, jos yhtiöllä ei ole ollut tilaisuutta toteuttaa korjausta riittävällä ja edullisimpana pitämällään tavalla tai jos kunnossapitovelvollisuuden jakautumista koskevan erimielisyyden yhteydessä yhtiöllä ei ole ollut tilaisuutta sopia asiaa oikeudenkäynnin välttämiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa ajallisesti osakkaan oikeutta vaatia yhtiötä huolehtimaan kunnossapitovastuustansa.

**Ehdotus:** Ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa AOYL:ia.

### **23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille**

**Tarve:** Erityisesti remonttien yhteydessä tulee Kuluttajaliiton mukaan harkita sitovien määräaikojen asettamista remontista ilmoittamiselle. Määräajan pituus voi riippua remontin merkityksestä osakkaalle tai huoneiston haltijalle - hänelle pitää varata riittävä aika remontiin varautumiselle, esimerkiksi sijaisasunnon hankkimiselle.

**Nykytila:** AOY:ssa säädetään sekä osakkaan että yhtiön kunnossapito- ja muutostöitä koskevien ilmoitusten toimittamisesta ennen korjaus- tai uudistustyön aloittamista. Yhtiön on ilmoitettava osakkaalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossa- ja muutospitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen (4:6 § ja 5:9 §). Osakkaan on ilmoitettava kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa (4:2 § ja 5:2 §).

**Arvio nykytilasta:** Ilmoitusvelvollisuuden alaiset kunnossapito- ja muutostyöt voivat vaihdella laadultaan ja laajuudeltaan huomattavasti. Myös taloyhtiöiden hallintoresurssit, taloyhtiökohtaiset tarpeet ja käytännöt sekä remonttien tekeminen ja teettäminen vaihtelevat huomattavasti. Esimerkiksi yli puolessa taloyhtiöistä ei ole ammattimaista isännöintiä ja taloyhtiöiden hallitukset ovat yleensä maallikko-osakasvetoisia. Näistä syistä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä tarkkaa vähimmäisaikaa ilmoitusten tekemiselle. Kiinteistöalan suosituksissa ja taloyhtiöiden päätöksillä voidaan tarvittaessa tarkentaa ilmoitusten tekemisen aikaa, ottaen kuitenkin huomioon, ettei näin voida rajoittaa osakkaan kunnossapito- ja muutostyöoikeutta.

**Ehdotus:** Ei ole tarvetta muuttaa AOYL:ia.

#### **24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa**

**Tarve** asuntojen esteettömyyteen kasvaa väestön ikääntyessä (hallitusohjelman 3.3.1 kohta). Kiinteistöliitto ehdottaa osakkaalle oikeutta toteuttaa kustannuksellaan esteettömyyttä tukevia muutostöitä huoneiston ulkopuolella (esim. rampit, oven aukaisulaitteet jne.), jos niistä ei aiheudu yhtiölle kohtuutonta haittaa. Samoin AKHA/Kaivanto. Lisäksi kommenttikierroksella ehdotettiin, että taloyhtiöillä tulisi olla velvoite osoittaa, missä vammaisen henkilön liikkumisen apuvälineitä saa säilyttää, ja että liikuntarajoitteisilla olisi etuoikeus taloyhtiön parkkipaikkoihin.

**Nykytila:** AOYL 5:8 §:n mukaan osakas voi tehdä muutoksia muissa kuin osakkeen perusteella hallitsemisissaan yhtiön tiloissa vain yhtiön suostumuksella. Yhtiön ei tarvitse perustella kieltäytymistään, vaikka osakas maksaisi kaikki muutostyön ja sen kunnossapidon kulut eikä muutoksesta aiheutuisi haittaa muille osakkaille. Osakas ei voi edes vedota yhtiön passiivisuuteen eli siihen, että hän ei saa lainkaan vastausta.

Sairaanhoitopiirien apuvälineiden luovutuskäytännöt ja –ohjeistukset edellyttävät osana luovutussopimusta, että sähköiset liikkumisen apuvälineet (mm. sähkömopo) säilytetään lämpimässä tilassa.

AOYL:ssa ei säädetä liikuntarajoitteisten tai minkään muunkaan erityisryhmän etuoikeuksista taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Yhtiöjärjestyksessä tällaisista oikeuksista voidaan määrätä, käytännössä lähinnä yhtiön perustamisen yhteydessä eikä tiedossa ole tällaisia määräyksiä.

**Arvio nykytilasta:** Tarve esteettömyyteen kasvaa em. syistä ja tavoitteena on edistää ikääntyvien ja muuten liikunta- tai toimintarajoitteisten ihmisten asumista kotona. Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voivat olla esimerkiksi kulkuliiska ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet yhteisiin tiloihin ja yhteisen saunatilan seinään asetettava istuin. Esteettömyyttä parantavat muutokset lisäävät myös kyseisen osakehuoneiston monikäyttöisyyttä ja usein myös kaikkien osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä. Liikehuoneistoihin kulun esteettömyys laajentaa huoneiston käyttömahdollisuuksia ja huoneistossa toimivan yri-

tyksen mahdollisuuksia tarjota palveluitaan. Käytännössä osakas voi saada näiden muutostöiden tekemiseen myös yhteiskunnan rahoituksen (esimerkiksi sosiaalitoimen vammaispalvelulain mukaiset asunnonmuutostyöt) tai vakuutusyhtiön korvauksen (esim. liikennevakuutus, työtapaturmavakuutus). Taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen etuoikeudella liikuntarajoitteiselle osakkaalle voi vaikuttaa osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja. Lisäksi muiden osakkaiden olisi vaikea ennakoida tällaista lainsäädäntöön perustuvaa oikeutta. Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntonamme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme.

**Toteutus:** Sallitaan sellainen yleisen käsityksen mukaan esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Työn teettävä osakas vastaisi uudistuksen ja sen kunnossapidon kuluista. Yhtiöllä ja toisilla osakkailla olisi oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5:3 §:ssä säädetty ehtojen asettamisoikeus osakkaan huoneistossa tehtävälle muutostyölle). Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti tällainen haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttavana seikkana. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten kunnossapidosta ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä. Tapauksesta riippuen tarkoituksenmukaista voisi olla myös sopia, että yhtiön myöhemmin toteuttaman kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä tässä tarkoitettu osakkaan aloitteesta toteuttava uudistus korvataan vastaavalla kaikkia osakehuoneistoja koskevalla uudistuksella (esimerkiksi yhtiössä keskustellaan ovipuhelimien asentamisesta 10 vuoden kuluessa ja yksi osakas haluaa esteettömyyteen vedoten ovipuhelimen heti).

**Ehdotus:** AOYL 5:8 §:ää muutetaan tarpeen toteuttamiseksi edellä toteutus-kohdasta ilmeväen suuntaisesti. Valmistelussa on arvioitava myös muutostyö- ja kunnossapitokustannusten jakoa siltä kannalta, että esteettömyyden parantaminen hyödyttää selvästi myös toista osakasta tai toisen osakehuoneiston käyttöä. Kustannusten jakoon osallistuminen ei voisi perustua pelkästään siihen, että toinenkin huoneisto tulee liikuntarajoitteiselle käyttökelpoiseksi, jos huoneiston haltija ei ole liikuntarajoitteinen. Lisäksi kustannusten jakoperiaatteen soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon tilanteet, joissa yksi osakas voisi liikuntarajoitteensa perusteella saada esteettömyyttä parantavaan toimenpiteeseen ja toinen lievemmin liikuntarajoitteinen ei tällaista tukea voi saada.

Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten eikä voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä vaatimuksia liikuntarajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.

## **25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muutostyö**

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan voi olla tarpeen rajoittaa nimenomaisella lainsäädännöksellä julkisivuseinään / ulkoseinään tehtäviä osakkaan muutostöitä. Esimerkiksi tulisi selkeästi säätää, että rakennuksen ulkoseinät ovat aina yhtiön hallinnassa, jolloin niitä koskevaan osakkaan työhön vaaditaan yhtiön suostumuksen.<sup>12</sup> Osakkailla voi olla myös tarpeita sellaisiin kestävävä kehitystä edistäviin muutostöihin, jotka koskevat myös taloyhtiön hallinnassa olevia tiloja (esim. aurinkosähkön tuotanto ja sähköauton latauspiste). Liikehuoneistojen osalta on tarve selventää sitä, miten liikehuoneistossa harjoitettavasta toiminnasta voi ilmoittaa liikehuoneiston ulkopuolella esimerkiksi huoneiston sisäänkäynnin yhteydessä ovesa, ikkunnassa tai rakennuksen ulkovaipassa.

**Nykytila:** Osakkaalla on muutostyöoikeus vain osakkeenomistuksen perusteella hallitseman osakehuoneiston sisätiloissa (AOYL 5:1 §). Osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta (AOYL 1:3.2 §). Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa (AOYL 4:2.4 §). Lain esitöiden mukaan viimeksi mainitun säännöksen on tarkoitus selventää sitä, että rakennuksen ulkovaipan kunnossapitovastuun on yhtiöllä. Esitöiden mukaan yhtiö vastaa parvekkeiden ulkovaipan puoleisen seinän (takaseinä) ja ulkoseinien pinnoitteista sekä parvekkeen rakenteista (HE 24/2009, s. 49). Osakehuoneiston ulkopuolella toteuttaviin muutoksiin osakas tarvitsee aina yhtiön luvan eikä yhtiön tarvitse perustella kielteistä päätöstään (AOYL 5:8 §).

**Arvio nykytilasta:** AOYL:ssa ei ole huoneiston parvekkeella tehtävästä muutostyöstä vastaavaa erityissäännöstä kuin parvekkeen kunnossapidosta. Toisaalta on selvää, että yhtiö vastaa kaikilta osin rakennuksen ulkovaipan kunnossapidosta sen vuoksi, että ulkovaipan kunnossapidon puutteet voivat merkittävästi vaurioittaa koko rakennusta ja osakehuoneistoja ja vaikuttaa alentavasti niiden arvoon. Ulkovaippaa koskevan sääntelyn tarkoitus huomioon ottaen lakia on tulkittava niin, että kaikkiin ulkovaipan muutostöihinkin vaaditaan yhtiön suostumus. Toisaalta osakkaan muutostyöoikeuden piiriin kuuluvana pidetään lähtökohtaisesti osakehuoneiston sisäpuolisten seinien pintoja, jollaisena varsinkin maallikko-osakas saattaa pitää esimerkiksi sisäänvedetyn parvekkeen takaseinää, mikä voi varsinkin maallikko-osakaiden ja yhtiön hallinnon kesken johtaa väärinkäsityksiin parvekkeen takaseinä olevan rakennuksen ulkovaipan pinnan kohdalla.

<sup>12</sup> Turun HO 29.11.2019/nro 949 ilmanlämpöpumpun asentamisesta parvekkeelle, valituslupa.

Kestävän kehityksen mukaisen osakehuoneistojen käytön lisäämiseksi ja osakkaiden erilaisiin tarpeisiin soveltuvien huoneistokohtaisten ratkaisujen mahdollistamiseksi olisi suotavaa, että osakas voi toteuttaa tällaisia ulkovaippaan tai ulkoikkunoihin liittyviä muutoksia kustannuksellaan, jos niistä ei aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa taloyhtiölle tai muille osakkaille (esim. huoneistokohtainen lämpöpumppu/viilennys tai energiaa talteen ottavat ulkoikkunat). Yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvat kustannukset ja haitta voivat ilmetä myös siten, että osakkaan suunnittelema muutos vaikuttaa koko rakennuksen ilmastointiin, lämmitykseen, viilennykseen, melutasoon jne. Lisäksi liikehuoneiston osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus olettaa, että huoneistossa harjoitettavaa laillista toimintaa voi tavanomaisella tavalla ja yhtiölle ja muille osakkaille haittaa aiheuttamatta mainostaa huoneiston kohdalla ulko-ovessa ja –ikkunoissa ja rakennuksen ulkovaipassa.

Käytännössä liikehuoneistoissa harjoitettavasta toiminnasta ilmoitetaan lähes aina liikehuoneiston ulkopuolella rakennuksen ulkovaipassa tai muussa taloyhtiön hallinnassa olevassa tilassa. Liikehuoneistossa elinkeinotoimintaa tai muuta toimintaa harjoittava voi lähtökohtaisesti olettaa, että hän saa yleisen hyvän käytännön mukaisesti ilmoittaa harjoittamastaan toiminnasta huoneiston ulkopuolella, vaikka tällainen oikeus ei ilmene laista. Yhtiön ehdoton oikeus kieltäytyä vaikeuttaisi olennaisesti huoneiston käyttämistä sen käyttötarkoituksen mukaisesti.

**Vaihtoehdot:** A-vaihtoehto) Tarve toteutuu voimassa olevan lain tulkinnalla, B) selvyiden vuoksi lisätään AOYL 5:1 §:ään säännös, jonka mukaan osakkaan muutostyöoikeus ei koske rakennuksen ulkovaippaa ja taloyhtiö voi edelleen perustelematta kieltää kaikki muutokset, C) voimassa olevaa lakia vastaavasti yleisperiaatteena säilyisi, että osakkaalla ei ole muutostyöoikeutta rakennuksen ulkovaipan osalta, mutta hänellä on oikeus kustannuksellaan tehdä tavanomaisena pidettäviä huoneistonsa käyttökustannuksia vähentäviä, yleisen käsityksen mukaan kestäväää kehitystä edistäviä tai huoneiston käytettävyyttä muuten parantavia muutoksia rakennuksen ulkovaippaan, ulkoikkunat ja ulko-ovi mukaan lukien, jos muutoksesta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille (haitan määrittelyn ja toteutusehtojen osalta mm. edellä arvio nykytilasta ja edellä 24 kohdassa esitetty). Yhtiö ja toinen osakas voisi asettaa uudistukselle ehtoja vastaavasti kuin edellä 24 kohdassa.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan C) vaihtoehto.

## **26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa**

**Tarve:** Isännöintiliitto ehdottaa kunnossapitotarveselvityksessä huomioon otettavan ajan pidentämistä 10 vuoteen yhtiöissä, joissa on vähintään 10 osakehuoneistoa. Liiton mukaan selvityksen sisällölle tulisi asettaa myös laadullisia vaatimuksia. Nykyisen säännöksen vaatimukset eivät ole riittäviä osakkaiden tiedon saannin turvaamiseksi. Myös AKHA/Kaivanto ehdottaa selvityskauden pidentämistä 10 vuoteen ja lisäksi velvollisuutta tavoitesuunnitelman (strategia) laatimiseen samalle ajalle.

**Nykytila:** Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Lain esitöiden mukaan tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta (HE 24/2009, s. 115).

Kunnossapitotarveselvityksen laatimis- ja esittämisvelvollisuudesta säädettiin ensimmäistä kertaa vuoden 2010 AOYL:ssa. Lainvalmistelussa tehtyjen selvitysten perusteella selvityksen tekeminen oli harvinaista (esim. 2008 vuoden kyselyyn vastanneiden isännöitsijöiden asiakastaloyhtiöistä 15%) ja selvitysten sisältö ja toteutus vaihtelivat suuresti mm. taloyhtiön koon, iän ja sijainnin perusteella (ks. HE 24/2009, s. 10-12). Kuvaavasti hallituksen esityksessä AOYL:ksi lainsäädäntötarve esitettiin seuraavasti: asunto-osakeyhtiön kunnossapidon varmistamiseksi varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi asiaksi on ehdotettu *jonkinlaista hallituksen ja isännöitsijän selvitystä* asunto-osakeyhtiön tulevasta kunnossapitotarpeesta. Toisaalta on esitetty kriittisiä arvioita osakeyhtiölaista poikkeavan yhtiökokousta koskevan sääntelyn tarpeellisuudesta.” Lakiehdotuksen valmistelun ja käsittelyn yhteydessä oli selvää, että kunnossapitoselvityksen toteutustapaa ja sisällön vähimmäisvaatimuksia on tarkoituksenmukaista harkita vasta, kun selvitysten tekeminen on pääsääntö ja toteutustapoja, sisältöjä ja esitystapoja koskevista käytännöistä on käytettävissä riittävästi tietoa. Em. syiden vuoksi ei myöskään pidetty mahdollisena säätää tarveselvitystä täydentävästä kunnossapitosuunnitelmasta. Nyt kunnossapitotarveselvitys- ja kunnossapitosuunnitelmakäytännöt ovat kehittyneet huomattavasti ja suurin osa taloyhtiöistä laatii ainakin selvityksen ja suuri osa myös suunnitelman. Toisaalta tietävästi joissakin taloyhtiöissä ei edelleenkään tehdä minäkään laista kunnossapitotarveselvitystä. Viimeksi sanottu lienee yleisintä sellaisilla taantuvilla alueilla, joilla taloyhtiön käytössä ei ole riittäviä resursseja selvityksen tekemiseen ja käytännössä tarkoitus on käyttää rakennus loppuun mahdollisimman vähäisillä korjauskustannuksilla.

Käytännössä kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen tehdään aluksi perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on huomattavasti jäljellä. (HE 24/2009, s. 115).

Käytännössä hallituksen on yleensä hankittava ulkopuolista asiantuntija-apua selvityksen laatimiseen, jos hallituksessa ei ole tarvittavaa asiantuntemusta (esim. rakennus- ja kiinteistöalan konsultit). Käytännössä varsinkin pienemmissä ei-ammatti-isännöidyissä yhtiöissä saattaa olla vain hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän tietoihin ja omaan kokemukseen perustuva kunnossapitotarvearvio, jonka nykyiset osakkaat ovat mahdollisesti hyväksyneet

(esim. yhtiökokouksessa). Viimeksi mainituissa yhtiöissä puutteellinen selvitys on riski hallituksen ja mahdollisen isännöitsijän vastuun kannalta, kun tarvitaan ajantasainen isännöitsijäntodistus osakkeiden luovuttamista tai pantiksi antamista varten.

Käytännössä kunnossapitotarveselvitysten laatu ja niiden kattaman ajanjakson pituus vaihtelevat. Kiinteistöliiton kyselyyn vastanneista yhtiöistä yli 90%:ssa tehdään kunnossapitotarveselvitys.

Hallituksen kunnossapitotarveselvityksen antamisen perusteella ei tehdä yhtiökokouksen päätöstä kunnossapitotarpeesta, jos kokouskutsun mukaan selvitys annetaan vain tiedoksi yhtiökokoukselle ilman, että yhtiökokouksen on kutsun mukaan tarkoitus päättää kunnossapitotarpeesta (ks. AOYL 6:12.1 §). Yhtiökokouksen asialistalle voidaan tietenkin ottaa päätös kuntotutkimuksesta ja/tai kunnossapito-ohjelmasta ja päätös ns. pitkän tähtäimen kunnossapito- ja kehityssuunnitelmasta (PTS) esimerkiksi yhtiöllä mahdollisesti olevan strategian toteuttamiseksi.

AOYL:ssa ei ole rajoitettu selvityksen antamista esimerkiksi osana toimintakertomusta. Suositeltavaa kuitenkin on ollut laatia kunnossapitotarveselvitys erillisenä asiakirjana. Tämä on selvempää sekä tilinpäätöksen merkityksen ja yhtiön johdon vastuun, että tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen kannalta.

Käytännössä kokonaiskuvan saamisen helpottamiseksi on usein tarkoituksenmukaista esittää samassa asiakirjassa kunnossapitotarveselvityksen lisäksi (toimintakertomuksesta kopioit) tiedot tehdyistä korjauksista ja uudistuksista ja mahdollinen (ehdotus) pidemmän tähtäimen kunnossapito- ja kehityssuunnitelmaksi. Tällaista tietokokonaisuutta voidaan tarvittaessa käyttää yhtiön pidemmän aikavalin toimintasuunnitelmana (PTS) tai siitä käytävän keskustelun ja päätöksenteon pohjana. Tietävästi tällainen konkreettinen listaus on suurelle osalle taloyhtiöistä käytännössä helpommin omaksuttavissa oleva toimintatapa kuin varsinaisen strategian laatiminen ja ylläpito. Käytännössä on yleistä, että yhtiökokouksessa keskustellaan hallituksen kunnossapitotarveselvityksen yhteydessä myös siitä, missä järjestyksessä, milloin, minkä tasoissa ja millä rahoituksella selvityksen mukaan tarpeelliset kunnossapitotyöt tehdään.

AOYL:n perusteella selvitys ei sisälly osakkaille ennen kokousta toimitettaviin ja saatavana pidettäviin kokousasiakirjoihin. Suositeltavaa kuitenkin on toimittaa selvitys osakkaille vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta, vaikka laki ei sitä edellytä (vrt. AOYL 6:22 §). Käytännössä isännöitsijä tai hallituksen jäsen esittelee selvityksen yhtiökokouksessa ja pöytäkirjaan merkitään, että ”esitettiin hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta”. Selvitystä ei ole pakko liittää pöytäkirjaan, vaikka se on suositeltavaa hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuun ja tiedonsaannin kannalta.

Käytännössä erityisesti uusissa yhtiöissä ja vastikään peruskorjatuissa vanhoissa yhtiöissä voi olla yksi tai useampia viiden vuoden kausia, jolloin ei ole tarvetta tässä tarkoitettuihin kunnossapitotoimiin. Tällaisina vuosina selvitykseksi riittää sen toteaminen, ettei seuraavan viiden vuoden aikana ole tarvetta sellaiseen kunnossapitoon, joka vaikuttaisi olennaisesti

huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kuluihin. Uusien rakennusten osalta ensimmäisinä vuosina voidaan viitata huoltokirjaan ja todeta, että huoltokirjan mukaiset toimet on tehty (HE 24/2009, s. 115).

Laissa ei ole määritelty, mitä olennaisella vastike- ja muulla kuluvaikutuksella tarkoitetaan. Lakia tulkitaan niin, että selvityksessä on mainittava ainakin sellaiset kunnossapitotarpeet, jotka yhtiössä kuuluvat yhtiökokouksen päätettäviksi lain ja yhtiössä noudatetun käytännön mukaan.

Osakehuoneiston käyttämiseen olennaisesti vaikuttavia kunnossapitotarpeita ovat ainakin putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit ja kosteiden tilojen vedeneristyksen uusimistarve, rakennuksen perustuksen, sähköistyksen tai tietoliikenneyhteyksien uusimistarve sekä sellainen talopesulan, saunatilan tai autopaikkojen korjaustarve, joka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai muuhun osakehuoneistojen käyttöön. Suositeltavaa on ottaa selvitykseen pienempiäkin kunnossapitotarpeita kuin jättää mainitsematta hanke, jota jälkikäteen saatetaan pitää olennaisena. Kynnys ilmoittamiseen ei voi olla kovin korkea, kun tarkoitus on palvella osakkaiden tiedontarvetta huoneiston käyttämiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä.

Lakia tulkitaan niin, että selvitys voi kattaa myös vaikutuksiltaan merkittävät perusparannukset. Tällöin on suositeltavaa selvyden vuoksi mainita, miltä osin kysymys on yhtiön vastuulla olevasta kunnossapidosta ja miltä osin suunnitellusta taloyhtiön tason parannuksesta.

Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti. (HE 24/2009, s. 115.)

**Kunnossapitotarveselvityksen merkitys osakehuoneiston kaupassa.** Käytännössä kunnossapitotarveselvitys voi vaikuttaa taloyhtiön osakehuoneistojen kauppaan ja kauppojen ehtoihin. Osakehuoneiston ostamista harkitsevan kannalta ratkaisevakin merkitys voi olla esimerkiksi sillä, onko linjasaneeraus tulossa kymmenen vai muutaman vuoden kuluttua. Puutteellisten selvitysten perusteella laadittu kunnossapitotarveselvitys voi johtaa vastavasti puutteelliseen isännöitsijäntodistukseen ja korvausvastuuseen siinä annettujen puutteellisten tai virheellisten tietojen perusteella osakehuoneiston ostaneelle aiheutuneesta vahingosta.

Lakia tulkitaan niin, että lakisääteinen kunnossapitotarveselvitys tehdään yhtiön kiinteistön ja rakennuksen osien teknisten käyttöikien perusteella. Tämän vuoksi esimerkiksi linjasaneerauksen aikaistuminen muusta, yhtiökokouksen enemmistön tarkoituksenmukaisuusharkinnan piirissä olevasta syystä ei tarkoita sitä, että AOYL:n mukainen kunnossapitotarveselvitys olisi ollut puutteellinen. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennusalan suhdanteiden tai julkisten tukien vuoksi yhtiölle tarjoutuva tilaisuus toteuttaa peruskorjaus edulliseen hintaan tai hyvällä laatutasolla tai esimerkiksi palveluntarjoajan hinnoittelun merkittävän muutoksen seurauksena huomattavasti ennen teknisen käyttöiän päättymistä toteutettu lämmitysjärjestelmän muuttaminen toiseksi. Toisenlainen tulkinta vaikeuttaisi perusteettomasti kiinteistön ja



rakennuksen kunnossapitoa taloyhtiön kannalta tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti.

AOYL:iin ei sisälly velvollisuutta esittää yhtiökokoukselle kunnossapitotarpeen toteuttamista ja rakennusten ja kiinteistön kehittämistä koskeva suunnitelma. Suositeltavaa yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten pitkäjänteisen ja suunnitelmallisen kunnossapidon ja kehittämisen kannalta on kuitenkin laatia tällainen suunnitelma ja käsitellä se vuosittain yhtiökokouksessa. Myös osakkeiden ostajat ja vakuudensaajat pitävät suunnitelmallista kiinteistönpitoa tärkeänä, mikä ilmenee esimerkiksi siten, että isännöitsijätodistuksessa on mainittava, onko yhtiöllä tällainen suunnitelma. Asunto-osakeyhtiölain eduskuntakäsittelyssä oli esillä vaatimus kunnossapitotarpeen toteuttamista koskevasta suunnitelmasta, joka sisältäisi myös arvioiduista kulutuksen tavoitetasoista, säästö- ja tehostamistavoitteista sekä toimenpiteistä kulutustavoitteiden saavuttamiseksi. Tällaista vaatimusta ei kuitenkaan lisätty lakiin, koska se aiheuttaisi eri ikäisille ja kokoisille asunto-osakeyhtiöille hyvinkin erisuuruisia kustannuksia. Lisäksi eduskunta katsoi, että tulevia energiansäästöä ja energiatehokkuutta koskevia vaatimuksia on sovellettava samalla tavalla kaikkiin asuin- ja liikekiinteistöihin, minkä vuoksi toimenpidesuunnitelmasta ei voida säätää erikseen asunto-osakeyhtiölaissa (YmVM 10/2009, s. 5).

**Kunnossapito- ja kehityssuunnitelman merkitys osakehuoneiston kaupassa.** Käytännössä nämä suunnitelmat voivat vaikuttaa taloyhtiön osakehuoneistojen kauppaan ja kauppojen ehtoihin, koska yleensä myyntitilanteessa esitellään ja kaupan ehdoissa otetaan huomioon myös näiden suunnitelmien tiedot. Toisaalta osakkeiden ostajan on yleensä otettava huomioon se, että taloyhtiön yhtiökokouksen enemmistö voi käytännössä päättää eri remonttien tarkoituksenmukaisesta toteutusjärjestyksestä ja tarkoituksenmukaisesta ajankohdasta ainakin silloin, kun rakennuksen osien tekninen käyttöikä sen sallii. Kunnossapito- ja kehityssuunnitelman tekeminen ja antaminen osakkeiden ostajille, vakuudensaajille tai muille vastaaville tahoille ei siten rajoita taloyhtiön oikeutta päättää rakennuksen tarkoituksenmukaisesta kunnossapidosta eikä voi johtaa näissä tilanteissa yleensä myöskään taloyhtiön tai sen johdon vastuuseen osakkeen ostaneelle tai vakuudeksi ottaneelle.

Maankäyttö ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä on esillä uusien asuinrakennusten ja rakennuslupaa edellyttävien peruskorjausten ja –parannusten osalta rakennuslupan piiriin kuuluvien rakennuksen osien ominaisuuksia koskevien tietojen tallentaminen (mukaan lukien tekninen käyttöikä).

**Arvio nykytilasta ja muutostarpeesta:** Kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson pidentäminen sekä selvityksen tekemisen, sisällön ja esittämisen vähimmäistason määrittely ovat tarpeen rakennuksen huoltoon ja osakehuoneistojen käyttöön liittyvien kustannusten ja käytettävyyden riittävän pitkäjänteisen ja ennakoitavissa olevan kehityksen huomioon ottamiseksi asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukaisesti. Asuinrakennusten elinkaaren (esim. 50-200 vuotta) kannalta 5 vuotta on lyhyt aika. Aikajakson pidentäminen edistäisi ja tukisi myös taloyhtiön pidemmän aikavälin tavoitteiden määrittelyä yhtiökohtaisesti. Eri tavoin ilmenevän rakennemuutoksen hallinta yksityisin ja julkisin toimin korostaa näitä tarpeita. Nyt on

käytettävissä riittävästi tietoa taloyhtiökäytännöistä ja hyvänä pidetyistä toimintatavoista sel- laisten periaatteiden määrittämiseksi, jotka ottavat huomioon myös taloyhtiöiden ja niiden re- surssien erilaisuuden. Nämä erot ilmenevät esimerkiksi siinä, että 60%:ssa taloyhtiöistä on 1-10 osakehuoneistoa, suurinta osaa taloyhtiöistä johdetaan osakas- ym. maallikkovoimin ja osassa taantuvilla alueilla olevista taloyhtiöistä on tarkoituksenmukaista käyttää rakennus loppuun mahdollisimman vähäisin lisäkustannuksin.

Yhtiön osakkaat tarvitsevat ennen yhtiökokousta tiedon voimassa olevan lain perusteella yh- tiön johdon laatimista aiemmin tehtyjä remontteja ja tulevaa kunnossapitotarvetta koskevista selvityksistä sekä mahdollisesta kunnossapitosuunnitelmasta. Tiedot tulisi toimittaa osak- kaille tai pitää osakkaiden saatavana samassa ajassa kuin muutkin yhtiökokousasiakirjat. Tietojen antamista ja käytettävyyttä helpottaisi, jos ne voisi antaa osana toimintakertomusta. Toisaalta tällaisen vaihtoehdon ei tulisi kuormittaa tilintarkastusta eikä toiminnantarkastusta, joten toimintakertomukseen sisällytettyinä näitä tietoja ei tarvitsisi tarkastaa (mistä tulisi mai- nita selvyyden vuoksi myös tarkastuskertomuksessa).

**Ehdotus:** Lainvalmistelussa selvitetään kunnossapitotarveselvityksen kattaman ajanjakson vähimmäispituuden pidentämistä ainakin 10 vuoteen sekä selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia. Lisäksi selvitetään kunnossapito- suunnitelmaa koskevan vähimmäisvaatimuksen tarvetta ja sisältöä. Selvityksessä otetaan huomioon taloyhtiöiden ja niiden käytössä olevien resurssien erilaisuus. Valmistelussa ote- taan huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistus sekä muut rakennet- tua ympäristöä koskevat säännökset ja hallitusohjelman tavoitteet sekä taloyhtiökäytännön kehitys (mm. kiinteistöalan itsesääntelyn suositukset).

Lisäksi lainvalmistelussa selvitetään kunnossapitotarveselvitystä ja jo tehtyjä korjauksia ja uudistuksia koskevien tietojen antamista osana toimintakertomusta tai pidettäväksi muussa muodossa osakkaiden saatavana ennen yhtiökokousta saman ajan kuin muiden yhtiöko- kousasiakirjojen osalta on säädetty.

## 27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, voisiko säätää valtuutusolettamasta esim. seu- raavasti: "Yhdessä asuvat ja yhdessä omistavat puoliset voivat edustaa toista ilman valtuu- tusta, jollei yhtiölle ole muuta ilmoitettu tms." Lisäksi liiton mukaan tulisi ratkaista, koskee pel- kästään yhteistä kotia vai myös yhdessä omistettuja sijoitusasuntoja.

**Nykytila:** Jos avio- tai avopuolisot asuvat samassa kaksistaan yhteisomistamassaan taloyh- tiön huoneistossa, yhtiökokoukseen osallistuvan puolison katsotaan yleensä edustavan myös toista puolisoa tähän huoneistoon oikeuttavilla osakkeilla, jos se vastaa puolisojen aiempaa käytäntöä eikä yhtiölle ole muuta ilmoitettu tai yhtiöllä tai yhtiökokouksen puheen- johtajalla ei ole syytä muuta olettaa. Näin on tulkittu esimerkiksi HHO:n ratkaisussa 12.10.2018 nro 1323, jonka perusteluiden mukaan ”käräjäoikeuden kertomin tavoin JP on yksinään edustanut hänen ja puolisonsa osakesarjaa myös muissa kuin nyt kysymyksessä

olevassa asiassa esimerkiksi hakiessaan aluehallintavirastosta tilintarkastajan määräämistä. JP on myös lähettänyt VP:lle useita sähköposteja omissa ja puolisonsa nimissä. Asiassa esitetyt asiakirjat tukevat siten VP:n kertomusta siitä, että JP ja VP ovat edustaneet yhdessä puolisoidensa kanssa omistamia osakesarjoja yhtiökokouksissa. Asiassa ei myöskään ole ilmennyt, että puoliset olisivat ilmoittaneet yhtiölle, ettei toisella yhteisomistajalla ollut valtuutta edustaa heitä yhtiökokouksessa. Hovioikeus katsoi sen vuoksi asiassa tulleen näytetyksi, että osapuolten välisenä käytäntönä on ollut, että JP ja VP ovat edustaneet yhtiökokouksissa kumpikin omaa puolisoaan ja käyttäneet osakesarjojen mukaista äänioikeutta. Hovioikeus katsoo, ettei sillä, että JP:llä on yhdessä kokouksessa ollut valtakirja ole merkitystä asiassa. Hovioikeus hyväksyy näin ollen käräjäoikeuden johtopäätöksen siitä, että puoliso valtuuttanut JP:n edustamaan itseään yhtiökokouksessa.”

**Arvio nykytilasta:** Pelkästään se seikka, että yhteisomistaja-puolisot asuvat samassa asunnossa, ei oikeuta edustamaan toista puolisoa yhteistä huoneistoa koskevissa asioissa eli ei luo valtuutusolettamaa. Käytännössä yhteisomistettu yhteisenä kotina käytetty asuinhuoneisto muodostaa pääosan henkilökohtaisesta omaisuudesta suurelle osalle avio- ja avopuolisoista, joilla on lähtökohtaisesti erillisvarallisuus. Puolisoiden varojen ja velkojen erillisyyteen perustuvat mahdollisesti erilaiset intressit ovat omiaan korostumaan sijoitusvarallisuuden, kuten yhteisomistetun sijoitusasunnon, kohdalla. Perhesuhteiden monimuotoisuuden ja perhekohtaisten olosuhteiden muuttumisen vuoksi voi syntyä tilanteita, joissa taloyhtiön johdolla ja/tai yhtiökokouksen puheenjohtajalla, joka yleensä on osakas itsekin, on perusteltu syy olettaa, että puolisoiden kesken ei ole tai ei enää ole valtuutussuhdetta.

Muotovaatimusten puuttuessa valtuuttaminen on erittäin helppo toteuttaa ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikanakin, yleensä esimerkiksi yhdessä taloyhtiössä asuvien puolisoiden kohdalla pelkkä tekstiviesti, sähköposti tai puhelinsoittokin riittää.

Aiemman asunto-osakeyhtiölain esitöissä mainittiin näissä yhteyksissä asemavaltuutuksen mahdollisuudesta. Asemavaltuudesta säädetään oikeustoimilain 10.2 §:ssä seuraavasti: ”Milloin jollakin toisen toimessa ollen tai muuten toisen kanssa tekemänsä sopimuksen johdosta on sellainen asema, että siihen lain tai yleisen tavan mukaan liittyy määrätyn lainen kelpoisuus toimia tämän puolesta, katsotaan hänet valtuutetuksi tämän kelpoisuuden rajoissa tekemään oikeustoimia.” Asemavaltuutus perustuu lain mukaan asemaan organisaatiossa.

**Ehdotus:** Ei ole tarkoituksenmukaista säätää kaavamaisesta puolisoiden keskinäisestä valtuutusolettamasta, jolla poistettaisiin kokonaan yhtiökokouksen puheenjohtajan ja yhtiön johdon selonottovelvollisuus valtuutuksen olemassaolon suhteen.

## 28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan on ns. äänileikkurin soveltamiseen liittyy epäselvyyttä, mikä aiheuttaa epävarmuutta yhtiökokousäänestyksissä. Liitto kysyy, milloin äänileikkuria sovellettaessa on kyse samasta osakkeenomistajasta, kun äänileikkuria sovellettaessa osakeryhmät

ovat osittain eri ihmisten yhteisomistuksessa (esimerkkejä: A+B+C /A+D+E/D+F+G/ ja joku tai useammat yhteisomistajat saattavat omistaa osakeryhmän myös kokonaan yksin). Myös kuolinpesät aiheuttaneet tulkintaa (pesänosakkaista joku myös erikseen osakkeenomistaja).

**Nykytila:** AOYL 6:13.2 §:n mukaan yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkaan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lain esitöiden mukaan äänileikkurisäännöksen tavoitteena on edistää sitä, että yhtiökokouksen enemmistöpäätökset tarkoituksenmukaisuuskysymyksissä olisivat kaikkien osakkaiden edun mukaisia. Vaikeasti ennakoitavissa oleva osakkaiden välinen intressiristiriita voi syntyä esimerkiksi, kun sijoittaja hankkii kerralla useita huoneistoja samasta yhtiöstä. Lain esitöiden mukaan äänileikkuria sovelletaan yhteisomistettuihin osakkeisiin siten, että jos osakeryhmä tai samojen tahojen yhdessä omistamat osakeryhmät yksinään tuottavat yli 20 prosentin ääniosuuden, äänileikkuria sovelletaan (esimerkiksi useampia huoneistoja omistaneen vainajan kuolinpesä). Pelkästään se, että yhteisomistajista yksi valtuutetaan käyttämään osakkeiden tuottamaa äänivaltaa yhtiökokouksessa, ei osoita, että hän voi yksin päättää osakkeiden tuottaman äänimäärän käyttämisestä yhtiökokouksessa. Tämä johtuu siitä, että muut yhteisomistajat voivat milloin vain peruuttaa valtuutuksen. (HE 24/2009, s. 121).

Käytännössä yhteisomistussuhteet ovat erittäin tavallisia esimerkiksi avio- tai avoparien yhteisten kotien osalta. Yhteensä yhteisomistuksessa on noin kolmasosa kaikista asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistoista (asunto-osakeyhtiöiden 1 617 000 osakehuoneistosta 561 000 huoneistoa).

**Arvio nykytilasta:** Lain sanamuodon ja esitöistä nimenomaisesti ilmenevän säännöksen tarkoituksen ja välillisesti ilmenevän laskusäännön (ei lasketa mukaan, kun ei selvitystä oikeudesta yksin käyttää äänivaltaa) perusteella äänileikkurisäännöstä on tulkittava siten, että yhteisomistettu osakeryhmä otetaan huomioon toisen osakeryhmän omistajan tai omistajien äänimäärää laskettaessa, jos jälkimmäisen osakeryhmän omistaja tai omistajat voivat yksin tai yhdessä päättää ensin mainitun osakeryhmän äänimäärän käyttämisestä. Yhteisomistussuhteet voivat olla erilaisia ja oikeus äänimäärän käyttämiseen voi perustua erilaisiin sopimus- tai yhteisomistussuhteisiin, mistä syystä ei ole tarkoituksenmukaista tarkemmin määrittellä sitä, milloin em. oikeus äänivallan käyttämiseen on.

#### **Vaihtoehdot:**

A-vaihtoehto) Ei muutosta lakiin, koska oikeustila on tulkittavissa lain ja esitöiden avulla;

B-vaihtoehto) Muutetaan AOYL 6:13.2 §:ää siten, että esitöiden tulkintaan perustuva laskusääntö ilmenee pykälästä esimerkiksi seuraavan suuntaisesti: yhteisomistettu osakeryhmä otetaan huomioon osakkeenomistajan kokonaisäänimäärää laskettaessa, jos hänellä on oikeus käyttää yhteisomistetun osakeryhmän tuottamia ääniä yhtiökokouksessa. Sama koskee tilannetta, jossa yhden yhteisomistetun osakeryhmän omistajilla yhdessä on oikeus käyttää toisen osakeryhmän ääniä yhtiökokouksessa.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan B-vaihtoehto esimerkiksi lisäämällä AOYL 6:13.2 §:n seuraava virke: Osakkeenomistajan äänimäärään luetaan myös sellaisten osakkeiden äänimäärä, jotka osakkeenomistaja omistaa yhdessä jonkun toisen kanssa ja osakkeenomistaja voi sopimuksen perusteella tai muuten yksin päättää, miten yhteisesti omistetuilla osakkeilla äänestetään.

Käytännössä yhteisomistussuhde tulee yhtiön tietoon viimeistään yhtiökokouksessa, jossa on esitettävä selvitys kokouksessa edustettujen osakkeiden omistuksesta ja yhtiökokouksen puheenjohtaja voi pyytää selvitystä äänivallan käyttämisen perusteesta. Jos yhtiökokoukselle ei anneta 6:13.2 §:n soveltamisen kannalta oikeata tietoa yhteisomistettujen osakkeiden äänivallan käyttämisen perusteesta ja virhe on voinut vaikuttaa yhtiökokouksen päätöksen sisältöön, päätöstä voi AOYL:n perusteella moittia ja osakas, joka tai jonka edustaja ei ole antanut oikeata tietoa, voi olla velvollinen korvaamaan päätöksen pätemättömyydestä aiheutuvan vahingon (esim. uuden yhtiökokouksen järjestämiskulut ja päätöksen viivästymisestä aiheutuva vahinko) tai, jos yhtiö ja osakkaat ovat saaneet tiedon virheestä moitekanteen nostamisen määräajan jälkeen, päätöksestä yhtiölle tai osakkaille aiheutuneen vahingon.

Voimassa olevaa lakia vastaavasti yhtiöjärjestyksessä voisi edelleen määrätä laajemmasta yhteenlaskusäännöstä esimerkiksi niin, että myös osakkaan kokonaisäänimäärään lasketaan myös osakkaan perheen jäsenten tai hänen määräysvallassaan olevan yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet.

## **29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selvittäminen**

**Tarve:** Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että Esim. osakehuoneiston käyttötarkoituksmuutoksesta päätettäessä osakas voi olla esteellinen ottamaan osaa yhtiökokouksen päätöksentekoon ko. asiassa (6:15 §), mutta samanaikaisesti käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii hänen osakkaan erillissuostumuksen (6:35 §).

**Nykytila:** AOYL 6:15 §:n mukaan osakas ei saa äänestää asiassa, joka koskee esim. hänen ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia tai sellaista osakkaan osakehuoneiston uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta. AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan mukaan Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava määränemmistö päätöksen lisäksi osakkaan suostumus, kun muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa.

**Arvio nykytilasta:** Esteellisyysäännösten tarkoitus on estää tietyissä tilanteissa yhtiön edun vastaisen päätöksen syntyminen sen vuoksi, että päätös on vain sitä kannattavien osakkaiden henkilökohtaisen edun mukainen. Käytännössä esteellisyysäännösten soveltaminen vähentää päätöksiä, jotka voisivat olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia osakkaiden henkilökohtaisten etujen edistämisen vuoksi. Suostumusvaatimuksen tarkoitus on var-

mistaa osakkeenomistukseen perustuvien tärkeimpien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyys, kun lähtökohtaisesti yhtiökokouksen enemmistöllä tai määräenemmistöllä on oikeus päättää siitä, mikä on yhtiön kannalta tarkoituksenmukaista. Esteellisyys- ja suostumussäännöksillä on siten eri tarkoitus. Kiinteistöliiton mainitsema osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutos voi perustua osakkaan tai yhtiön aloitteeseen, minkä vuoksi on tärkeätä, että 6:15 §:n perusteella esteelliseltäkin osakkaalta vaaditaan suostumus tällaiseen muutokseen.

**Ehdotus:** Ei tarvetta muuttaa AOYL:ia.

### **30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen**

**Tarve:** Voimassa olevan lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä mahdollisuudesta etäosallistua yhtiökokoukseen tai yhtiön hallitus voi sallia etäosallistumisen. Kiinteistöliitto ehdottaa, että osakkaalla olisi suoraan lain nojalla oikeus etäosallistua niin, että hän ilmoittaa (esim. sähköpostilla) etukäteen yhtiölle kantansa yhtiökokousasioissa. Myös Rakennusteollisuus ja AKHA/Kaivanto kannattavat tämän suuntaista muutosta.

**Nykytila:** AOYL 6:17.2 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voi määrätä tai hallitus voi sallia, että yhtiökokoukseen voi osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta postin välityksellä tai teknisen välineen avulla. Edellytyksenä on, että osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Etäosallistuvan osakkaan puhevalta voi olla rajoitettu. Etäosallistuminen voi olla ennen kokousta (esim. postiäänestys) tai kokouksen aikana.

Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokoukset voidaan järjestää yhtiön hallituksen päätöksellä voimassa olevan AOYL:n sallimilla keinoilla eli valtuutusta ja etäosallistumista käyttämällä ja yksimielisten osakkaiden päätöksellä kokonaan ilman kokousta (esim. pöytäkirjaa kierrättämällä). Suuressa osassa asunto-osakeyhtiöitä on siten käytännössä mahdollista päättää asioista ilman muodollista kokoustakin. Etäosallistuminen on osakkeenomistajille vapaaehtoista, koska heillä on aina oikeus osallistua fyysiseen yhtiökokoukseen ja käyttää siellä puhe-, ehdotusenteko- ja kyselyoikeuttaan. Osakkeenomistaja saa käyttää edustajaa yhtiökokouksessa (AOYL 6:8.1 §). Käytännössä valtakirjalomakkeiden tarjoaminen ja edustaminen ovat vakiintuneita käytäntöjä. Etäosallistumismahdollisuuden tarjoaminen on tietävästi edelleen harvinaista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus, toiminnantarkastuskertomus, hallituksen kunnossapitotarveselvitys sekä selvitys huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä. Kokouksessa on päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta, voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle, talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta sekä muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista (AOYL 6:3 §). Käytännössä asunto-osakeyhtiöissä pyritään kaikkien yhtiökokoukselle kuuluvien päätösten tekemiseen varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Tällaisia muita asioita ovat muun muassa päätökset osakkaan huoneiston hallintaan ottamisesta, yhtiön perimistä vuokrista sekä suuremmista peruskorjauksista ja uudistuksista. Osakeyhtiöstä poiketen asunto-osakeyhtiön yhtiökokous yleensä päättää suurempien korjausten ja uudistusten yksityiskohdista ja rahoituksesta, mitä pidetään tärkeänä myös yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen varmistamiseksi, kun yhtiöiden hallituksissa on yleensä vain maallikko-osakkaita.

Koronaepidemian aikana on ilmennyt tilanteita, joissa yhtiökokouksen käsiteltävänä on ollut esimerkiksi merkittäviä peruskorjaus- tai perusparannushankkeita tai johdon vastuukysymyksiä, ja yhtiön hallitus ei ole osakkaiden pyynnöistä huolimatta sallinut etäosallistumista vaikka suuri osa osakkaista on kuulunut iän tai muun syyn perusteella riskiryhmiin. Yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskevista säännöksistä, oikeuskäytännöstä, lain esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta ei ilmene, voiko päätös olla pätemätön sillä perusteella, että esimerkiksi terveydelle vaarallisen epidemian aikana etäosallistumisen kieltäminen on voinut olennaisesti rajoittaa yhtiökokousosallistumista. On epäselvää, tulisiko yhtiön johdon sallia etäosallistuminen johdon yleistä tehtävää ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta koskevan sääntelyn noudattamiseksi.

Haluttomuus etäosallistumisen sallimiseen voi käytännössä ilmetä myös normaaliaikana, jos päätettävänä on osakaskunnan piirissä erilaisia käsityksiä jakavia asioita.

Enintään 10 asuntoa (osakeryhmää) on 60%:ssa asunto-osakeyhtiöistä, yli 30 asuntoa on 12%:ssa yhtiöistä ja yli 50 asuntoa 4%:ssa yhtiöistä. Asunto-osakeyhtiöitä on yhteensä noin 90 000. Yli puolessa taloyhtiöistä ei ole ammatti-isännöitsijää ja yleensä hallituksen jäsenet ovat osakkaita tai näiden lähipiiriin kuuluvia kiinteistönhallinnan suhteen maallikkoja.

**Arvio nykytilasta:** Taloyhtiöissä vuosittain päätettävät asiat ovat yleensä sellaisia, että niissä kannan muodostaminen ennen kokousta on tavallisesti varsin helppoa (tilinpäätös, johdon vastuuvapaus, talousarvio, hoitovastike ja taloyhtiön aiempien lainojen maksuun käytettävä pääomavastike) ja henkilövalintojenkin osalta varsin helppoa, koska hallituksen jäsenehdokkaat ovat yleensä toisia tiedossa olevia osakkaita, jotka ovat tavattavissa ennen kokoustakin. Näissä asioissa mahdollisimman edullinen ja riittävällä varmuudella osakkaan ja tämän kannan tunnistava ennakko-osallistuminen on yleensä riittävää sekä yhtiön että sen osakkaiden kannalta. Tällainen osallistuminen voidaan yleensä toteuttaa esimerkiksi sähköpostilla, kun se on vain vaihtoehtoinen osallistumiskeino.

Toisaalta yhtiökokous päättää myös yhtiön ja osakkaiden talouden ja huoneistojen käytön kannalta merkittävistä peruskorjauksista, perusparannuksista, muista uudistuksista, purkavasta uusrakentamisesta, jne, joissa yhtiön ja osakkaiden tarpeiden ja tavoitteiden sekä toteutus- ja rahoitusvaihtoehtojen ja aikataulujen kartoitukseen ja päätöksentekoon tarvitaan usein laajaa keskustelua ja tietojenvaihtoa yhtiökokouksissakin. Näissä asioissa täysin vapaamuotoinen ennakkoäänestäminen voi johtaa myös siihen, että näin äänestävä maallikko-osakas on päätöstä tehdessään käytännössä hallituksen ja isännöitsijän antamien tietojen ja päätösehdotusten varassa. Vaikka lakiin perustuva ennakkoäänestämismahdollisuus olisi

vain vaihtoehtoinen osallistumiskeino, se voisi käytännössä vaikuttaa siihen, miten edellä mainittuja hankkeita valmistellaan ja miten ne esitetään niistä päättävillä osakkaille.

Ennakoäänestyksen järjestämistä ja ennakoäänen antamista helpottavat monet Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suosituksen yksityiskohtaiset suositukset, jotka koskevat esimerkiksi ennakkotiedottamista kokouksen ajankohdasta ja päätettävistä asioista, osakkaiden kysymyksiä ennen kokousta sekä kokousasiakirjojen toimittamista ja esillä pitämistä ennen kokousta.<sup>13</sup>

Ehdotus ennakoäänen antamisesta sähköpostilla on osa etäosallistumiskeinojen kokonaisuutta, jota on tarpeen arvioida kattavasti.

Osakeyhtiöiden yhtiökokouksen sähköistämistä käsitellään oikeusministeriön tilaamissa OYL:n uudistamistarvetta koskevissa VN TEAS –hankkeissa. Taloyhtiöiden osalta tarvittava sääntelyä on tarkoituksenmukaista arvioida vasta näissä hankkeissa toteutettujen selvitysten valmistettua.

**Ehdotus:** Lainvalmistelussa selvitetään suoraan lakiin perustuvan, sähköpostilla tai vastaavalla yleisesti käytetyllä viestintävälineellä toteuttavan ennakoäänen antamisen edellytykset ja vaikutukset yhtiön päätöksentekoon osana etäosallistumisen laajempaa kehittämistä.

### **31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa selvitettäväksi: pöytäkirjojen säilytysvelvollisuuden vaihtoehtoksi sähköisiä asiakirjoja, sähköisten kokousalustojen käyttäminen (varmentaminen, äänestys, ennakoääni (kannatan/vastustan-vaihtoehtona valtuutukselle), sähköinen allekirjoitus, yhtiön johdon käyttöoikeudet yhtiön tietoja sisältäviin palveluntuottajan tietojärjestelmiin, yhtiötä koskevan tiedon omistajuus ja siirtäminen koneluettavassa muodossa. Myös Isännöinti-liitto ehdottaa yhtiön hallintoa koskevan aineiston sähköisen säilyttämisen mahdollistamista (malli kirjanpitolaista). Isännöintiliiton mukaan yhtiökokous tulisi pystyä järjestämään etäkokouksena, koska sähköinen asiointi yleistyy kaikilla elämänoilla, ja se pitäisi pystyä yleistymään myös asumisen asioissa. Lisäksi etäyhtiökokoukset parantaisivat isännöintipalvelujen saatavuutta myös pienemmillä paikkakunnilla sijaitseville taloyhtiöille. Myös Rakennusteollisuus kannattaa tämän suuntaista muutosta. Lisäksi Isännöintiliitto ehdottaa, että sähköpostin tai muun liikenneyhteyden yhtiölle tai jatkossa Maanmittauslaitokselle ilmoittaneelle tulisi voida lähettää yhtiökokouskutsut ensisijaisesti näihin sähköisiin osoitteisiin. Tästä voitaisiin poiketa, jos osakas erikseen ilmoittaa, että kutsu halutaan yhä vastaanottaa postitse. Myös Rakennusteollisuus ja AKHA/Kaivanto kannattavat tämän suuntaista muutosta.

<sup>13</sup> Suositus on saatavana esim. osoitteesta: <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/05/taloyhtion-hyva-hallintotapa-suositus.pdf>



Lisäksi taloyhtiöiden hyvän hallinnon, isännöinnin arvioinnin ja kilpailutuksen sekä asunto-kaupan ja vakuuskäytön tehostamiseksi ja helpottamiseksi kasvaa tarve taloyhtiöiden tilinpäätös- ja muun vähintään vuosittain ajan tasalla pidettävän yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevan tiedon (esim. kunnossapitotarveselvitys ja tiedot toteutetusta kunnossapidosta ja uudistuksista) saamiseksi koneluettavassa muodossa taloyhtiöiden hallitusten, osakkaiden, osakkeiden ostajien, rahoittajien ja asumisolosta vastaavien viranomaisten käyttöön.

**Nykytila:** Yhtiölainsäädännössä ei ole otettu kirjanpitolainsäädäntöä vastaavalla tavalla huomioon sähköisiä asiakirjoja. Etäosallistumisen toteuttamisjärjestelyitä ei ole rajoitettu yhtiölainsäädännössä, mutta niiden osalta ei ole vielä muodostunut yleisiä käytäntöjä ja yleisesti saatavilla olevia koko kokousmenettelyn kattavia palvelukokonaisuuksia. Käytännössä on tavallista, että yhtiön isännöitsijän vaihtamista vaikeuttaa se, että vanha isännöitsijä ei luovuta kaikkia asiakastaloyhtiönsä lakisäätteisiä tietoja tai tietoja ei luovuteta yleisesti koneluettavassa muodossa. Kun taloyhtiön osakasluettelo siirretään huoneistotietojärjestelmään, siihen voidaan merkitä osakkaan yhteystiedoksi sähköpostiosoite.

Osakeyhtiöiden yhtiökokouksen sähköistämistä käsitellään oikeusministeriön tilaamissa OYL:n uudistamistarvetta koskevissa VN TEAS –hankkeissa. Taloyhtiöiden osalta tarvittava sääntelyä on tarkoituksenmukaista arvioida vasta näissä hankkeissa toteutettujen selvitysten valmistettua.

Virtuaalisista yhtiökokouksista saadaan keväästä syksyyn 2020 kokemusta pörssi-yhtiöissä, kun niille on sallittu syyskuun 2020 loppuun asti virtuaalisen yhtiökokouksen järjestäminen Covid-19-epidemiasta kokousten järjestämiselle aiheutuvien rajoitusten vaikutusten vähentämiseksi annetun väliaikaisen lainsäädännön perusteella. Virtuaalokokousten käytännöistä on julkaistu elokuussa 2020 oikeusministeriössä tehty yhteenveto<sup>14</sup>.

Nykyisin taloyhtiöiden tilinpäätöstiedot eivät ole käytännössä julkisesti saatavilla, koska taloyhtiöt eivät ole velvollisia ilmoittamaan tilinpäätösasiakirjoja rekisteröitäväksi vastaavasti kuin esimerkiksi osakeyhtiöt ja osuuskunnat. Käytännössä taloyhtiöiden toimintakertomuksissa voi olla varsin laajasti sellaisia yhtiön kiinteistöä, rakennuksia, niiden käyttöä, kunnossapittoa ja uudistuksia koskevia tietoja, joita annetaan myös isännöitsijäntodistuksessa.

Tietävästi taloyhtiöt eivät tallenna tilinpäätösasiakirjojaan digitaalisessa, koneluettavassa muodossa. Suomessa taloustietojen vastaanottamista jatkossa rakenteellisessa muodossa suunnittelevat Verohallinto, PRH ja Tilastokeskus. Raportointikoodiston ja XBRL-taksonioiden ylläpitovastuu on Valtiokonttorilla. Osakeyhtiöiden tilinpäätöstietoja kerätään jo jossain määrin XBRL-muodossa ja joukko on koko ajan kasvamassa. Taloushallinnon automaation ja raportoinnin kehittämisen koordinaatioryhmän loppuraporttiin on kirjattu tavoitteeksi, että XBRL-raportoinnista tulisi tulevaisuudessa pakollista<sup>15</sup>. Valtiokonttorin raportointikoodisto SBR (Standard Business Reporting) on kehitetty Suomen kirjanpitolainsäädännön talousraportoinnin mukaiseksi. Standardoidun talousraportoinnin SBR XBRL-taksoniaa voidaan

<sup>14</sup> <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162404>

<sup>15</sup> Taloushallinnon automaation ja raportoinnin kehittämisen koordinaatioryhmän loppuraportti VM101:00/2017

soveltaa osakeyhtiöiden lisäksi säätiöiden, kuntien, maakuntien, kuntayhtymien ja näiden liikelaitosten talousraportointiin.<sup>16</sup>

Valtioneuvoston piirissä selvitetään huoneistotietojärjestelmän kehittämiseen ja laajemmin rakennetun ympäristön tietovarantojen kehittämiseen liittyen mm. edellä mainittujen taloyhtiötä ja sen kiinteistöä ja rakennusta sekä muiden isännöitsijäntodistuksessa mainittavien tietojen saamista käyttöön koneluettavassa muodossa.

**Arvio nykytilasta:** AOYL:ssa tulee ottaa huomioon kokousten järjestämistä ja niihin osallistumista helpottava tekninen ja palveluiden kehitys niin, että kokousten järjestämistä koskevat vaatimukset ovat välineneutraaleja. Käytännössä tämä edellyttäne lähinnä sääntelyn kirjoitusasun muokkaamista.

Myös yhtiön asiakirjahallinnossa on voitava hyödyntää tekniikan ja palveluiden kehitystä vastaavan suuntaisesti kuin esimerkiksi kirjanpito- ja tilinpäätösaineiston kohdalla.

Yhtiölainsäädännön puolella ei ole tarkoituksenmukaista kehittää sähköiseen allekirjoitukseen liittyviä erillISRatkaisuja.

Yhtiön tietojen omistajuus, käyttöoikeudet ja siirtäminen koneluettavassa muodossa ovat ensi sijassa yhtiön ja sen palveluntarjoajien välisin sopimuksin järjestettäviä asioita, joita koskevan sopimuskäytännön kehittämisessä taloyhtiöitä ja isännöitsijöitä edustavat järjestöt ovat avainasemassa. Asumisesta vastaavien viranomaisten roolina voisi olla sopimuskäytännön kehityksen seuraaminen ja tarvittavassa määrin siitä tiedottaminen erityisesti sellaisille taloyhtiöille ja niiden johdolle ja osakkaille, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää ja jotka eivät ole kiinteistöalan etujärjestöjen viestinnän ja neuvonnan piirissä.

Koska yli puolessa taloyhtiöistä ei ole ammatti-isännöitsijää ja huomattavassa osassa taloyhtiöitä on vain muutama osakehuoneisto ja osassa taloyhtiöistä on vain muutamia kirjanpitoa pahtumia vuodessa ja kunnossapitovastuu on voitu siirtää käytännössä kokonaan osakkaille, ei ole tarkoituksenmukaista säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta niiden tietovarantojen digitalisointiin yleisesti koneluettavassa muodossa. Toisaalta taloyhtiöiden hyvän hallinnon edistämiseksi ja isännöintialan kilpailuolosuhteiden parantamiseksi sekä asuntokaupan ja vakuuskäytön tehostamiseksi ja helpottamiseksi on tarve järjestelyille, joita käyttäen yhtiöt voivat helposti ja edullisesti tallentaa ja saattaa eri osapuolien saataville yleisesti koneluettavassa muodossa tilinpäätöstietojensa lisäksi ainakin tiedot aiemmin tehdyistä korjauksista ja uudistuksista sekä tulevista kunnossapitotarpeista. Tällaisen järjestelyn käyttöönoton yhteydessä tai sen jälkeen voi olla tarpeen myös säätää isompien taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirjojen ja edellä mainittujen kiinteistöä ja rakennusta koskevien muiden tietojen rekisteröintivelvollisuudesta (jos tiedot eivät ilmene tilinpäätösasiakirjoista). Näiden tarpeiden toteuttamisessa on otettava huomioon muut valtioneuvoston piirissä valmisteltavat uudistukset rakennetun ympäristön tietojen saamisesta käyttöön digitaalisessa yleisesti koneluettavassa muodossa.

---

<sup>16</sup> <https://www.avoindata.fi/data/fi/dataset/sbr-taksonomia> ja <https://fi.xbrl.org/home/usein-kysytyja-kysymyksia/>.

Taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirto ja osakekirjojen korvaaminen osakehuoneistorekisterin merkinnöillä tulee kestävämpään pidemmän aikaan. Käytännössä kirjepostipalveluiden toimitusaikojen vaihtelu on saanut useat taloyhtiöt muuttamaan yhtiöjärjestystä niin, että sähköinen kutsu ja kokousmateriaalin jakaminen verkossa ovat ensisijaisia yhtiön ensisijaisia kommunikointitapoja.

**Ehdotus:** Lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalokokousta koskevan sääntelyn muutostarve muun yhteisö-lainsäädännön kehitysnäkymiä vastaavasti. Myös asiakirjahallinnon ja sähköisen allekirjoituksen osalta seurataan muuta yleistä kehitystä. Taloyhtiön tietojen omistajuuden ja koneluettavan luovutettavuuden suhteen kannustetaan sopimuskäytännön kehittämiseen. Asumisen viranomaisten, erityisesti ympäristöministeriön, toimialaan kuuluu myös kiinteistöalan palveluntarjonnan kilpailuolosuhteiden seuranta ja kehittäminen (esim. isännöinnin kilpailuttamisen esteiden vähentäminen). Lisäksi tulisi selvittää, miten valtion toimesta voidaan edistää taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden edellä mainittujen yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon. Aikaisintaan siinä yhteydessä, kun tällainen järjestely on käytössä tulisi mahdollistaa tällaisten asiakirjojen ilmoittaminen rekisteröitäväksi PRH:n kaupparekisteriin tai muuhun ympäristötiedon rekisteriin. Samassa yhteydessä voitaisiin harkita myös ilmoitusvelvollisuutta suuremmille taloyhtiöille näiden tietojen rekisteröintivelvollisuutta (esim. tilintarkastusvelvolliset taloyhtiöt eli käytännössä vähintään 30 osakehuoneiston taloyhtiöt).

### **32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana**

**Tarve:** AKHA/Kaivanto ehdottaa, että yhtiökokouksen puheenjohtajana ei saisi toimia hallituksen jäsen tai isännöitsijä, joille ollaan myöntämässä vastuuvapautta, ellei kaikki ole esteellisiä; perusteena roolien selkeyttäminen.

**Nykytila:** AOYL 6:23.1 §:n mukaan yhtiökokous valitsee kokouksen puheenjohtajan. AOYL:ssa ei ole rajoituksia valittavan henkilön suhteen. Jos puheenjohtajaksi valitaan hallituksen jäsen tai isännöitsijä, hän on esteellinen ainakin silloin, kun varsinainen yhtiökokous päättää yhtiön johdon jäsenten vastuuvapaudesta.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suosituksen mukaan puheenjohtajaksi tulisi valita mahdollisuuksien mukaan yhtiön johdon ulkopuolinen henkilö. Lisäksi suositellaan, että jos puheenjohtajaksi valitaan hallituksen jäsen, puheenjohtajaa tulee vaihtaa siksi aikaa, kun kokouksessa äänestetään johdon vastuuvapaudesta ja muista johtoa koskevista asioista. Lisäksi suositellaan, että isännöitsijä ei toimi yhtiökokouksen puheenjohtajana.

**Arvio:** Käytännössä on varsin yleistä, että hallituksen jäsen tai isännöitsijä ovat ainoita henkilöitä, joilla on tarvittava tieto ja asiantuntemus taloyhtiön asioista yhtiökokouksen puheenjohtajana toimimiseksi. Koska 60%:ssa taloyhtiöistä on vain 1-10 osakehuoneistoa ja osa-

kasta, johdon ulkopuolisen yhtiökokouksen puheenjohtajan hankkiminen osakkaiden keskuudesta olisi ongelma ainakin suuressa osassa näistä yhtiöistä. Käytännössä johdon ulkopuolisen yhtiökokouksen puheenjohtajan tarve vaihtelee yhtiöittäin ja yhtiökokouksittain. Jos yhtiön käytäntönä on osakkaiden osallistaminen toiminnan suunnitteluun, toiminnan avoimuus ja suunnitelmallisuus ja osakkailta on samansuuntaiset intressit (esim. vain asukasosakkaita) ja osakkaiden tarpeet ja tavoitteet eivät eroa merkittävästi, käytännössä yhtiökokous voi olla lähinnä yhtiön johdon ja osakkaiden välinen keskustelutilaisuus. Ehdotus lisäisi todennäköisesti tarvetta käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita yhtiökokouksen puheenjohtajana ja asiantuntijapuheenjohtajan hankkiminen voisi jäädä isännöitsijän tehtäväksi.

Toisaalta osassa päätettävistä asioista osakkaiden näkemyserot tai osakkaiden ja hallituksen näkemyserot voivat olla sellaisia, että puheenjohtamisellakin voi olla merkitystä yhtiökokouksen päätösten sisällön kannalta. Yleensä tällainen tilanne lienee yleensä jo ennen kokousta ainakin hallituksen ja aktiivosakkaiden tiedossa, joten he voivat tiedustella ulkopuolista asiantuntijaakin avustajakseen ja puheenjohtajaehdokkaaksi.

Isännöitsijän valitseminen yhtiökokouksen puheenjohtajaksi saattaa olla osoitus siitä, että yhtiön hallitus ei käytännössä ohjaa ja valvo isännöitsijää niin kuin AOYL:ssa oletetaan. Isännöitsijän ja hallituksen aseman selventämiseksi voisi olla paikallaan rajoittaa isännöitsijän valitsemista yhtiökokouksen puheenjohtajaksi saman suuntaisesti kuin AOYL:ssa rajoitetaan isännöitsijän valitsemista hallituksen puheenjohtajaksi (ks. AOYL 7:8.3 §).

**Ehdotus:** Ei ole tarkoituksenmukaista nimenomaisesti estää hallituksen jäsenen valitsemista yhtiökokouksen puheenjohtajaksi. Lainvalmistelussa harkitaan isännöitsijän osalta sellaista rajoitusta, että isännöitsijä voidaan valita yhtiökokouksen puheenjohtajaksi vain kokouksessa edustettujen osakkaiden yksimielisellä päätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

### **33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistö päätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)**

**Tarve:** Hallitusohjelman yleisenä tavoitteena on asumisen hiilijalanjäljen pienentäminen. Yksi hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittu keino on **sähköautojen latausinfrastruktuurin rakentamisen hallinnollisten esteiden poistaminen erityisesti taloyhtiöissä** (4 kohta). Latausinfrastruktuurin rakentamisvelvoite perustuu energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanolainsäädäntöön. Hallituksen esityksen 23/2020 vp mukaan vaatimus latauspisteiden asentamisvalmiudesta koskisi myös taloyhtiötä, jonka asuinrakennusta tai kiinteistöä korjataan laajamittaisesti ja jossa on yli neljä pysäköintipaikkaa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan sitä, että myöhemmässä vaiheessa on mahdollista asentaa latauspiste jokaiseen pysäköintipaikkaan. Lakiehdotuksen mukaan laajamittaisena pidetään korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, raken-

nusmaan arvo pois lukien.<sup>17</sup> Vaatimuksen arvioidaan koskevan 75% kaikista asunto-osakeyhtiöistä ja se tulisi sovellettavaksi asunto-osakeyhtiöissä koko rakennuksen saneerauksen lisäksi lähinnä perinteisesti toteutettavissa laajoissa linjasaneerauksissa (vesi- ja viemärijärjestelmän lisäksi uusitaan sähkö-, tiedonsiirto- ja ilmastointijärjestelmä) sekä laajoissa ulkovaipan kunnostuksissa ja uusimisissa (sisältää ikkunat ja mahdollisesti vesikaton). Tarkoitus on, että latauspistevalmiusvaatimuksen edellytyksenä olisi aina joko rakennuksen sähköverkon tai, jos autopaikat ovat piha-alueella, piha-alueen kunnossapito- tai muutostyö. Latauspisteiden asennus, huolto ja käytettävän sähkönlaskutus voidaan toteuttaa eri tavoin (yhtiö, osakas tai vuokralainen tai ulkopuolinen palveluntarjoaja). Eri vaihtoehtojen taloudellisuuteen vaikuttavat myös verolainsäädännön tulkinnat (erityisesti arvonnlisävero).

Hallituksen esitystä koskevassa ympäristövaliokunnan mietinnössä on kiinnitetty huomiota siihen, miten AOYL:n päätösvaatimuksia sovelletaan latauspisteitä ja latauspistevalmiutta koskevaan taloyhtiön päätöksentekoon. Ympäristövaliokunta edellyttää, että valtioneuvosto selvittää nopeasti taloyhtiön latauspisteitä koskevaan taloyhtiön päätöksentekoon liittyvät mahdolliset AOYL:n muutostarpeet.

Käytännössä sekä omistus- että vuokrataloissa latauspisteiden kustannusten maksuun ja siten yksityisautoilun edistämiseen joutuvat osallistumaan myös ne osakkaat ja vuokralaiset, jotka kestävän kehityksen edistämiseksi suosivat julkista liikennettä eivätkä omista henkilöautoa tai käyttävät yhteiskäyttökuluvälineitä. Näin elävien osuus voi tulevaisuudessa kasvaa, mitä osaltaan osoittanee se, että ajokortin hankkivien nuorten osuus vähenee jo osassa suurempia kaupunkeja. Tämä voi aikaa myöten vaikuttaa siihen, miten vastikerahoitteisen latauspisteiden asentamisen katsotaan vaikuttavan osakehuoneistojen arvoon AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisessa huomioon otettavalla tavalla.

Toinen ajankohtainen kehityssuunta, jolla pyritään kiinteistöjen ja rakennusten käytössä edistämään kestäväää kehitystä ja lisäämään kustannuksiltaan kilpailukykyisiä vaihtoehtoja, on **kiinteistöllä, rakennuksissa ja osakehuoneistoissa käytettävän aurinkosähkön tuotanto taloyhtiön toimesta**. Taloyhtiön rakennuksen rakenteista ja sijainnista riippuen aurinkokennojen asentaminen saattaa edellyttää esim. kattorakenteiden vahvistamista. TEM:n asiantuntijan mukaan aurinkokennoinvestoinnin takaisinmaksuaika on tällä hetkellä vähintään 10 vuotta ja riippuu myös sähkömarkkinoiden kehityksestä, mitkä seikat otetaan huomioon investoinnin taloudellisen kannattavuuden arvioinnissa.

Työ- ja elinkeinoministeriössä valmistellaan sähköntoimitusten selvityksestä ja mittauksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (66/2009) muuttamista<sup>18</sup>. Valmisteltava asetuksen muu-

<sup>17</sup> Ympäristöministeriön asetuksen (2/2017) valmistelun yhteydessä tehdyn tarkastelun esimerkkitapauksessa asuinkeuhkoston ulkoseinien, ikkunoiden, ulko-ovien ja vesikatteen saneeraus yhdessä lämmön tuotanto-, jako- ja luovutusjärjestelmän täydellisen korjauksen kanssa ei vielä ylitä 25 %:n kynnystä. Sen sijaan, kun edellä mainittuun ulkovaipan kaikkien osien korjaukseen lisätään käyttövesiverkoston, viemäriverkoston ja vesi- ja viemärikalustuksen täydellinen korjaus, 25 %:n kynnys ylittyy.

<sup>18</sup> Tavoitteena on omaksua ns. hyvityslaskentamalliin perustuva ratkaisu, jossa aurinkosähköä tuotettaisiin ensisijaisesti kiinteistösähkön kulutukseen. Jos aurinkovoimalan tuotto ylittäisi kiinteistösähkön kulutuksen, jaettaisiin tätä ylijäämää osakkaille esim. omistettujen osakkaiden suhteessa. Mallissa ei tarvitsisi tehdä muutoksia asuntojen sähkömittaukseen

tos perustuu Älyverkkotyöryhmän ehdotuksiin (<https://tem.fi/alyverkot>) ja sillä on tarkoitus toteuttaa hallitusohjelmaan kirjattua tavoitetta helpottaa energian pientuotannon hyödyntämistä. Ehdotuksella pantaisiin täytäntöön tietyt sähkön sisämarkkinoista annetun direktiivin (EU) 2019/944 ja uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä annetun direktiivin (EU) 2018/2001 säännökset.

Asetusehdotuksella lisättäisiin asetukseen säännökset paikallisen energiayhteisön ja loppukäyttäjien ryhmän tehtävistä ja määritelmistä sähköntoimitusten selvitystä varten. Asetukseen myös lisättäisiin säännökset paikallisen energiayhteisön ja loppukäyttäjien ryhmän mitaustietojen käsittelystä taseselvityksessä, eli taseselvitysjakson sisäisestä hyvityslaskennasta. Asetukseen lisättäisiin säännökset sähkön tuotannon ja kulutuksen taseselvitysjakson sisäisestä netotuksesta jakeluverkoissa. Ehdotuksen tarkoitus on mahdollistaa tuotetun tai varastoidun sähkön jakaminen paikalliseen energiayhteisöön tai loppukäyttäjien ryhmään kuuluville käyttöpaikoille jakeluverkonhaltijan mittauslaitteistoja hyödyntäen. Lisäksi ehdotuksella parannettaisiin yksittäisen sähköntuotantoa harjoittavan loppukäyttäjän mahdollisuuksia hyödyntää omaa sähköntuotantoaan kulutuksessaan. Taloyhtiön päätöksentekoa koskevien vaatimusten kannalta merkittävää on mm. se, tuottaako aurinkosähköä taloyhtiö vai osakas, tuottaako taloyhtiö sähköä omaan käyttöönsä vai lisäksi myös osakehuoneistoissa käytettäväksi, miten tuotanto toteutetaan (esim. aurinkosähköpaneelien ym. laitteiden asennus), miten taloyhtiön sähkön käyttömahdollisuus ja kulut jaetaan huoneistoissa käytettävän sähkön osalta, huoneistojen erilaiset käyttötarkoitukset ja huoneistoissa käytettävän sähkön tuotantoon tarkoitettun investoinnin mitoitus ja periaatteessa myös yhtiön tarkoitus (liiketoimintariskin ottamista koskeva rajoitus).

Lisäksi keskustellaan **asumiskäytössä yleisiä tarpeita palvelevista uusista yhteiskäyttöraatkaisuista**, kuten yhteiskäyttöautoista ja –pyöristä ja niiden pysäköintipaikoista. Näiden osalta taloyhtiön päätöksenteon kannalta ratkaistavia kysymyksiä ovat esimerkiksi taloyhtiön autopaikka- ja muiden säilytystilojen varaaminen yhteiskäyttökulkuneuvoille ja niitä tarjoaville palveluntarjoajille, yhteiskäyttökulkuneuvojen hankkiminen taloyhtiölle ja taloyhtiön sopimukset palveluntarjoajien kanssa sekä tällaisten kulkuneuvojen käyttökustannusten jakaminen.

Käytännössä edellä mainittuja uudistuksia voidaan toteuttaa yhtiön, osakkaan, osakasryhmän tai ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta. Uudistuksen toteutukseen liittyvä laitteet

---

vaan sähkön mittaukseen käytettäisiin edelleen nykyisen sähkömarkkinalain mukaisesti verkkoyhtiön mittareita. Hyödynjako tapahtuisi siten, että esim. verkkoyhtiö jakaisi automaattisesti voimalan kiinteistösähkön kattamisen jälkeen jääneen tuotanto-osuuden jokaiselle osakkaalle ja vähentäisi tämän ko. asuntojen sähkömittarin lukemasta. Tätä laskentaa tehtäisiin tuntitasolla. Hyvityslaskennan tekijä, esim. verkkoyhtiö, välittäisi jokaisen osakkaan omalle sähköntuotantoyhtiölle mitaustiedon, jossa on jo otettu huomioon osakkaan osuus aurinkovoimalan tuotannon ylijäämästä. Tämä voisi tapahtua automaattisesti tietojärjestelmässä, eikä edellyttäisi taloyhtiöltä toimenpiteitä. Valtakunnan verkkoon aurinkosähköä katsottaisiin siirtyvän vasta silloin, kun tuotanto ylittää kiinteistösähkön ja huoneistosähkön kulutuksen (tuntitason tarkastelu). Jokaisella kotitaloudella on siis edelleen omat sähkönsopimukset ja he voivat valita vapaasti sähköntuotantoyhtiönsä, jota sähkömarkkinalaki nykyisellään edellyttää. Taloyhtiöllä on omat sähkönsopimuksensa (sähköntuotantoyhtiön ja sähkön siirto) ja tämän lisäksi pitää olla sopimus hyvityslaskennan tekemisestä. Koska jakeluverkkoyhtiöt eivät toimi kilpaillussa ympäristössä, ne voivat käytännössä vyöryttää aurinkosähkön piiriin siirtyneiden yhtiöiden maksujen vähenemisestä syntyviä tulojen menetyksiä maksujen korotuksina niille, jotka eivät ole ottaneet käyttöön omaa voimaa. Näin malli voisi käytännössä pakottaa myös muut taloyhtiöt omaksumaan oman energiantuotannon pitääkseen kustannuksensa hallinnassa.

ym. voivat olla yhtiön, osakkaan tai ulkopuolisen palveluntarjoajan omistuksessa. Uudistuksen toteutus ja käytön kustannukset voidaan rahoittaa yhtiövastikkeella, osakkaiden omarahoituksella tai palveluntarjoajan rahoituksella. Käytännössä myös vastikkeena maksettavat uudistuksen käytön kustannukset (esim. lataussähkö ja osakehuoneistojen aurinkosähkö) on lähtökohtaisesti laskutettava käytön mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi.

**Nykytila:** Perustamisvaiheessa yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa myös kestävää kehitystä edistäviä taloyhtiön tarkoituksen ja toiminnan laajennuksista, jotka täyttävät AOYL 1:5 §:n vaatimukset. Perustamisvaiheessa yhtiöjärjestykseen voidaan siten ottaa esim. määräyksiä sähköautojen latauspisteistä ja niiden käyttömaksuista sekä taloyhtiön omasta energian tuotannosta, yhteiskäyttökulkuneuvoista ja niiden käyttömaksuista.

Yhtiön toiminnan aikana osakashallinnassa olevien tilojen tason nostaminen yhtiökokouksen päättämällä toimilla on AOYL:n mukaan mahdollista tietyssä määrin yhtiön kunnossapitotoimen yhteydessä (ks. YmVM 10/2009, s. 19, esim. kylpyhuoneiden uudistaminen märkätilojen pinnat rikkovassa linjasaneerauksessa). Sähköauton latauspisteen asentaminen autopaikalle tai -talliin ei liity vaaditulla tavalla yhtiön kunnossapitotoimeen. Latauspisteen asentamiseen tarvittavan putkituksen asentaminenkaan (latauspistevalmius) ei liity AOYL:ssa tarkoitettulla tavalla taloyhtiön kunnossapitotoimeen edes yhtiön sähköverkon kunnossapidon tai uudistamisen yhteydessä, koska kyse ei ole autopaikan käyttämisen ja kunnossapidon kannalta samalla tavalla tarpeellisesta viranomaisvaatimuksesta kuin esimerkiksi osakashallinnassa olevien vesi-, lämpö- ja äänieristyksen parantaminen rakennuksen huoneistojen kunnon ja terveydensuojeluvaatimusten noudattamiseksi. Myös taloyhtiön hallinnassa oleviin tiloissa latauspistevalmiuden ja latauspisteen toteuttamisessa on kysymys taloyhtiön muutostyöstä eikä kunnossapidosta. Kunnossapitoa ja uudistusta koskevien AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisen kannalta ei ole merkitystä sillä, että muun lainsäädännön perusteella latauspistevalmius on toteutettava yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä. Näistä syistä latauspistevalmiuden rakentamiseen ja latauspisteen asentamiseen sovelletaan AOYL:n säännöksiä yhtiön ja osakkaan toteuttamista uudistuksista.

AOYL 6:31.2 §:n mukaan vanhassa asunto-osakeyhtiössä yhtiökokous voi tavallisella enemmistö päätöksellä toteuttaa vastikerahoitteisesti kiinteistön ja rakennuksen uudistamisen vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia (1 kohta) ja vastikerahoitteisen uuden asumispalvelun käyttöönotosta, jos vastikerahoitteinen palvelun yhteishankinta on jo tavanomaista uudessa asunto-osakeyhtiöiden rakennuskannassa (2 kohta). Lisäksi edellytetään, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Momentin 1 kohdassa tarkoitetut yhtiövastikkeella kustannettavissa olevat uudistukset voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteiden muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Tällainen uudistus voi olla myös kiinteistön tai huoneiston liittäminen uuden palvelun piiriin. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä etua kaikille osakehuoneistoille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä. Toisaalta tietyt sinänsä tavanomaiset uudistukset voivat olla sellaisia, että ne eivät tuota tietyille osakehuoneistoille

etua edes arvonnousun muodossa (HE 24/2009, s. 33 – 34). Uuden palvelun piiriin liittämisen tavanomaisuutta arvioidaan palvelutyypin lisäksi myös palvelun tehokkuuden tai muun palvelun laatuun liittyvän, uudistuksesta yhtiölle aiheutuvien kulujen määrään vaikuttavan seikan perusteella. Esimerkiksi erilaisesta käyttötarkoituksesta johtuen taloyhtiön joissakin osakehuoneistoissa sähkön kulutus voi olla moninkertainen verrattuna kulutukseen keskimääräisessä asuinhuoneistossa ja tavanomaisuusvaatimus lähtökohtaisesti rajoittaa tuotantokapasiteetin rakentamista taloyhtiön toimesta eniten kuluttavien tarpeiden kattamiseksi.

Yhtiökokouksen enemmistön oikeus päättää myös järjestelmää käyttäen hankittavan palvelun hankkimisesta vastikerahoituksella ratkaistaan erikseen momentin 2 kohdan perusteella sen mukaan, onko myös palvelun vastikerahoitteinen yhteishankinta tavanomaista (HE 24/2009, s. 133 ja 134). Lisäksi yhtiöllä voi olla oikeus päättää hankkia osakkaiden tai asukkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden tyydyttämiseksi tarpeellinen palvelu niiden osakkaiden suostumuksella, jotka palvelusta maksavat (HE 24/2009, s. 51) Myös asumispalvelun vastikerahoitteisen yhteishankinnan tavanomaisuuden arvioinnissa voidaan siten käyttää apuna arvioita siitä, miten yhteishankinta vaikuttaa mahdollisten osakkeenostajien asumiskuluihin ja sen myötä yhtiön osakkeiden arvoon (HE 24/2009, s. 134). Käytännössä palveluiden ja niiden vastikerahoitteisen yhteishankinnan tavanomaisuus muuttua aikaa myöten. Esimerkiksi postipalveluiden tarjonta Smartpost tms. palveluilla voi muodostua tällä tavoin tavanomaiseksi esimerkiksi perinteisten postipalveluiden muutoksen myötä ja verkkokaupan syrjäyttäessä perinteiset kauppapaikat.

Edes huoneiston käytön kannalta välttämättömän palvelun vastikerahoitteinen hankinta ei ole aina tavanomaista lain esitöiden mukaan, jos esimerkiksi palvelun käyttö vaihtelee olenaisesti osakkaiden kesken (HE 24/2009, s. 134). Viimeksi sanottu koskee lähinnä tilannetta, jossa palvelun käytöstä osakkaalle aiheutuvat kustannukset eivät riipu siitä, miten hän käyttää palvelua. Esimerkiksi yhteiskäyttöauton tai muun osakkaiden ja asukkaiden käyttämän kulkuneuvon hankinta yhtiön omistukseen ei lähtökohtaisesti täytä tavanomaisuuden vaatimusta sen vuoksi, että osakkaiden käyttötarpeet ovat yksilöllisiä. Toisaalta yhtiön autopaikan varaaminen palveluntarjoajan yhteiskäyttöautolle voi olla tavanomaista (tällaisen autopaikan vuokraehtojen tavanomaisuuteen voi vaikuttaa se, millä edellytyksillä yhteiskäyttöauto on osakkaiden ja näiden vuokralaisten käytössä).

Jos tavanomaisen tason mukainen uudistus kohdistuu ja tuottaa etua vain tiettyihin osakehuoneistoihin, yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että uudistusta varten peritään vastiketta vain näiden osakehuoneistojen omistajilta. Päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkaiden annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy (AOYL 6:32.5 § ja HE 24/2009, s. 142). Tällainen uudistus voi liittyä esimerkiksi sähköauton latauspisteiden toteutukseen osakashallinnassa oleville autopaikoille.

Jos uudistus ylittää ajankohdan tavanomaisen tason (eikä siitä määrätä yhtiöjärjestyksessä), yhtiökokous voi päättää siitä tavallisella enemmistöpäätöksellä, jos toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvat kulut katetaan vain toimenpiteeseen suostuneilta osakkailta (AOYL 6:33 §:n 1 ja 3 momentti). Yhtiökokous voi myös sallia 2/3:n määräenemmistöpäätöksellä yhtiön hallinnassa



olevien tilojen käyttämisen uudistukseen, joka hyödyttää vain osaa osakkaista, jos se voi tapahtua yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta. Tällaiseenkin uudistukseen voidaan periä vastiketta vain siihen suostuneilta osakkailta (AOYL 6:33 §:n 1 ja 3 momentti).

Edellä mainittujen enemmistö- ja sisältövaatimusten lisäksi päätöksenteossa on otettava huomioon vaatimus osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta yhtiön päätöksenteossa (AOYL 1:10 §) sekä yhtiön tarkoitus. Käytännössä asunto-osakeyhtiön vastikerahoitteiseen uudistukseen sovellettaviin päätösvaatimukseen vaikuttaa siten myös se, palveleeko uudistus kiinteistöä ja rakennusta vai pelkästään osakehuoneistojen käyttöä. Esimerkiksi yhtiön rakennuksen lämmittämiseen käytettävän uuden järjestelmän (maalämpö, poistoilman lämpö) käyttöönotosta voidaan yleensä päättää kunnossapitoa tai perusparannusta koskevien pääsääntöjen (AOYL 6:30 § ja 31.2 §:n 1 kohta) mukaan tavallisella enemmistöpäätöksellä, koska lämmöntuotanto taloyhtiön rakennuksen ja huoneistojen lämmitystä varten edistää taloyhtiön vastuulla olevaa rakennuksen kunnossapitoa, rakennuksen lämmityskulut katetaan yleensä ennestäänkin kaikilta osakkailta perittävällä hoitovastikkeella ja em. investoinneissa tavoitteena on yleensä myös lämmityskulujen säästö<sup>19</sup>. Näissä tapauksissa uuden järjestelmän käyttöönoton yhteydessä ei yleensä tarvitse erikseen arvioida sitä, onko uudistus yhdenvertaisuusperiaatteen ja yhtiön tarkoituksen mukainen.

Toisin voi olla esimerkiksi huoneistoissa käytettävän sähkön tuotanto- ja jakelulaitteistoinvestoinnin laita, koska sähkön tarjonta edistää vain osakehuoneistojen käyttöä. Tästä syystä myös investointipäätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuus on tarpeen arvioida esimerkiksi silloin, kun yhtiön osakehuoneistojen erilaisten käyttötarkoitusten vuoksi sähkön kulutus huoneistoissa on olennaisesti erilainen tai osakehuoneistojen vastikeperusteet ovat erilaisia. Viimeksi sanottu koskee myös sähköautojen latauspisteiden asentamista osakashalinnassa olevilla autopaikoille ja voi koskea myös latauspisteiden asentamista taloyhtiön vuokralle antamia autopaikkoja niiden vuokrausehdoista ja muista olosuhteista riippuen.

Jos huoneistoissa käytettävän taloyhtiön tuottaman sähkön kokonaishinta on merkittävästi edullisempi kuin alueen sähköverkon kautta ulkopuoliselta hankittavan sähkön kokonaishinta, on lisäksi otettava huomioon, miten mahdollisuus tähän etuun jaetaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti osakkaiden kesken. Yhdenvertaisuusperiaatteesta ja osakkeiden yhtiössä tuottamista oikeuksista seuraa, että yhtiön tuottamaa, muuta saatavilla olevaa sähköä edullisempaa (siirtomaksu huomioon ottaen), sähköä on lähtökohtaisesti tarjottava kullekin osakehuoneistoille sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suhteessa eikä esimerkiksi osakehuoneistoista maksettavan hoitovastikkeen suhteessa, koska huoneiston hallintaoikeutta lukuun ottamatta osakeryhmän tuottamat oikeudet yhtiössä perustuvat yleensä osakkeiden lukumäärään eivätkä osakkeiden perusteella vastikkeen osuuteen yhteenlasketusta vastikemäärästä. Toisaalta käytännössä voi olla niin, että yhtiön tuottamaa sähköä on tarjolla merkittävästi osakehuoneistoihin vain kesällä loma-aikaan, jolloin yhtiön sähkö menee käytännössä loma-aikaan paikalla olevien käyttöön (koska yhtiö ei voi varastoida sähköä). Huoneistoissa käytettävän taloyhtiön tuottaman sähkön mittaroinnin ja laskutuksen järjestämisen

<sup>19</sup> Myös viime vuosisadalla toteutettu vanhojen osakehuoneistojen huoneistokohtaisen uunilämmityksen korvaaminen keskuslämmityksellä helpotti koko rakennuksen kunnossapitoa.

osalta lähtötilanne on yhtiön kaikissa huoneistoissa yleensä sama, koska käytännössä paikallinen sähköverkkoyhtiö omistaa huoneistojen mittarit, joita on taloudellisesti tarkoituksenmukaista käyttää myös taloyhtiön huoneistoihin tarjoaman sähkön kulutuksen laskutukseen.

Sähköautojen latauspisteiden osalta yhdenvertaisuusperiaatteesta ja uudistuksia koskevista AOYL:n päätösvaatimuksista seuraa, että osakkeiden perusteella hallituille autopaikoille (ja autotalleihin) sähköauton latausjärjestelmä voidaan asentaa yhtiökokouksen päätöksellä vastikerahoitteisesti nykyisin vain siten, että uudistukseen peritään vastiketta vain siihen suostuvilta osakkailta niin kauan kuin tällaiset latauspisteet ylittävät nykyisen tavanomaisen tason (AOYL 6:33 §:n 1 ja 3 mom.). Latauspisteiden tultua tavanomaisiksi yhtiökokous voi päättää niiden vastikerahoitteisesta asentamisesta osakashallinnassa oleville autopaikoille siten, että toimenpiteeseen peritään vastiketta vain asennuksen kohteena olevia autopaikkoja hallitsevilta osakkailta ja päätökseen vaaditaan tavallisen enemmistöpäätöksen lisäksi enemmistö niiden osakkeiden annetuista äänistä, joiden autopaikkoja (osakehuoneistoja) uudistus koskee. Autopaikan latauspiste nostaa paikan arvoa tavalla, joka ei hyödytä vastaavaa autopaikkaa vailla olevia osakkaita (AOYL 6:32.5 §). Latauspisteiden asentamisessa yhtiön hallinnassa oleville osakkaille ja vuokralaisille vuokrattaville autopaikoille on yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi lähdeittävä siitä, että asennuskustannukset otetaan huomioon autopaikkojen vuokrassa. Muussa tapauksessa kaikki osakkaat joutuisivat käytännössä maksamaan latauspisteiden kustannuksia.

Sähköautojen latauspisteiden rakentamisessa varsin yleinen ongelma sähköautojen lataustarpeen kasvaessa on se, että taloyhtiön sähköjärjestelmän kapasiteetti on rajallinen. Tällöin lataustarpeen tyydyttäminen edellyttää muutoksia taloyhtiön sähköjärjestelmään ja –sopimukseen, mikä on otettava huomioon edellä tarkoitetuissa käyttöönoston kustannuksissa. Jos latauspistettä tarvitseva osakas itse rahoittaa ja toteuttaa asennuksen osakkeiden perusteella hallitsemalleen autopaikalle, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että jokainen vastaavalla tavalla autopaikkaa hallitseva osakas voi myöhemmin toteuttaa vastaavan uudistuksen vastaavilla edellytyksillä. Tämän vuoksi taloyhtiön on huolehdittava ensimmäisten latauspisteiden asennuksen ehdoissa siitä, että jos yhtiön sähköverkon kapasiteetin nostosta latauspaikkojen lisäämisen vuoksi aiheutuu myöhemmin kustannuksia, myös ensimmäisiä latauspisteillä varustettuja autopaikkoja hallitsevat osakkaat osallistuvat näihin kuluihin.

Käytännössä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden autopaikkojen hallinta on voitu järjestää siten, että autopaikat ovat joko yhtiön hallinnassa tai osakashallinnassa.

Jos sähköauton latauspiste tai aurinkosähkön tuotanto perustuu osakkaan tai osakasryhmän toimenpiteisiin, sen toteutukseen vaaditaan käytännössä yhtiön suostumus, koska osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia osakehuoneistonsa ulkopuolella. Sähköauton latauspisteen osalta tarvitaan käytännössä ainakin kaapelointia osakehuoneiston ulkopuolella ja ennemmin tai myöhemmin taloyhtiön sähköliittymän vahvistamista. Vastaavasti aurinkosähkön tuotannossa tarvitaan yhtiön suostumus vesikattopintojen ja rakennuksen kanavien, joihin jne. käyttöoikeuden luovutukseen osakkaalle tai osakasryhmälle. Lisäksi on tarpeen

järjestää kunnossapitovastuun jako aurinkopaneelien ym. vuoksi lisärasitukselle joutuvien taloyhtiön vastuulla lähtökohtaisesti olevien katto- ym. rakenteiden kohdalla.

Yhtäältä teknologian kehityksen, kuten maalämpö ja sen tuotannossa käytettävä aurinkoenergia, ja toisaalta rajoitetusti kilpailtujen palveluiden, kuten kaukolämmön, käyttöehtojen kehityksen myötä taloyhtiön investoinnit esimerkiksi energian tuotantoon voivat olla myös taloudellisesti kannattavia taloyhtiön kannalta ja hyödyttää osakkaita samassa suhteessa kuin he ovat velvollisia osallistumaan yhtiön menojen kattamiseen yhtiövastikkeella. Toiseksi kaavoituskäytännössä yhteiskäyttöautopaikan ja –auton tarjoaminen kiinteistön asukkaiden käyttöön voi pienentää autopaikkavaatimusta siten, että säästetään rakentamiskustannuksissa. On esitetty, että joissakin tapauksissa kaavoituksen autopaikkavaatimukset ylittäisivät kysynnän niin, että käytännössä autopaikkoja joudutaan myymään alihintaan, jolloin hintaero käytännössä katetaan asuin- ja liikehuoneistojen kauppahinnalla. Viimeksi mainituissa tapauksissa yhteiskäyttöautopaikan tarjoaminen voi olla myös taloudellisesti kannattavaa kaikkien osakkaiden kannalta. Yhteiskäyttöautojen kysyntään voi vaikuttaa myös oman auton pitämiseen liittyvä kustannuskehitys, kuten asukaspysäköintimaksut, verrattuna yhteiskäyttöauton käytön hinnoitteluun.

**Arvio:** Kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella rahoitettavan uudistuksen tekemistä koskevan yhtiökokouksen enemmistö päätöksen edellytyksenä olevassa tavanomaisuusvaatimuksessa ei ole otettu huomioon sitä, että ulkoisten olosuhteiden ja yleisten asenteiden muutoksen vuoksi vanhassa talokannassa pitäisi hyvin yleisen käsityksen mukaan voida toteuttaa uusrakentamisen kanssa samassa tahdissa tiettyjä uudistuksia, jotka ovat vasta yleistymässä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi asumisen ja muun osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan kestävyyttä parantavat kiireelliset toimet ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Osakehuoneiston käytön kestävyiden lisäksi tarve tavallisella enemmistö päätöksellä aikailematta myös vanhoissa taloyhtiöissä toteutettavaan uudistukseen voi liittyä teknologiseen ja kaupalliseen läpimurtoon, kuten aurinkosähkön taloudellisesti kannattavan paikallisen pientuotannon mahdollistavaan hinta-tehosuhteen paranemiseen siten, että taloyhtiön oma tuotanto voi tarjota myös hinnaltaan kilpailukykyisen vaihtoehdon perinteiselle sähkön tarjonnalle. Edellä mainitut uudistukset voivat tarkoittaa myös palvelun käytön mahdollistamiseen osakehuoneistossa osakkaan (tai tämän vuokralaisen) omalla sopimuksella tai palvelun käytön rahoittamista yhtiön perimällä yhtiövastikkeella tai muulla maksulla.

Jos sallitaan kestävä kehitys edistävien uudistusten toteuttaminen enemmistö päätöksellä kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella, on huolehdittava siitä, että vastikerahoitteisia uudistuksia koskevat AOYL:n tavoitteet toteutuvat myös asumiskulujen ennakoitavuuden osalta. Tämän vuoksi on edellytettävä, että uudistusta pidetään yleisesti, yhtiön olosuhteet huomioon ottaen, kestävä kehitys merkittävästi edistävänä. Toimenpiteen kestävä kehityksen mukaisuus ei siten voi perustua taloyhtiön johdon tai yhtiökokouksen enemmistön arvioon. Uudistuksen merkittävyyttä kestävä kehityksen kannalta tulisi verrata siihen, miten uudistuksella korvattava rakenne, laite tai palvelu vaikuttaa taloyhtiön kannalta kestäväan

kehitykseen. Tämän vähimmäisvaatimuksen perusteella vertailukohtana ei siten olisi esimerkiksi tilinpäätöksen mukainen kulurakenne tai koko taloyhtiön ja sen huoneistojen käytön kokonaisvaikutus kestäväen kehityksen kannalta.

Sähköautojen latauspisteiden ja aurinkokennojen jälkiasennuksen helpottamiseksi ennen latauspisteiden ja aurinkosähkön tuotannon tavanomaistumista uustuotannossa tarvitaan AOYL:iin erityissäännös näitä vastikerahoitettavia investointeja koskevan päätöksenteosta vanhoissa taloyhtiöissä. Sama koskee mahdollisuutta periä tällaisten palveluiden käytöstä yhtiövastiketta. AOYL:n periaatteet huomioon ottaen tällainen poikkeus olisi helpommin perusteltavissa kuin jonkin muun huoneistoissa käytettävän palvelun yhteishankinta, koska asunto-osakeyhtiön kaikissa asunnoissa käytetään sähköä. Huoneistojen talousveden kustannusten jaon osalta AOYL:ssa on jo ympäristön suojelulla perusteltu poikkeussäännös, jonka mukaan vesikustannusten jakamiseen mittaroinnin perusteella riittää enemmistö päätös vaikka muihin yhtiöjärjestyksen muutoksiin vaaditaan 2/3 määräenemmistö päätös (AOYL 6:34.1 §).<sup>20</sup>

On myös tarpeen helpottaa erityisesti kestäväen kehityksen kannalta tarpeellisten uudistusten toteuttamista osakkaan tai osakasryhmän toimesta siten, että uudistuksesta ei aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Näin alennetaan kestäväen kehityksen mukaisten asumisratkaisujen käyttöönottokynnystä ja edistetään moniarvoisempaa asumista.

Tavanomaisuuden arvioinnin tasoa ei ole tarkoituksenmukaista yleisesti madaltaa. Tällainen muutos avaisi oven vaikeasti ennakoitavissa olevalle asumiskulujen kasvulle, joka on nimenomaisesti haluttu estää asumisturvallisuuden edistämiseksi vastikkeen käyttökohteiden sääntelyllä. Voimassa olevan AOYL:n valmistelussa tavoitteena oli, että asumispalveluiden vastikerahoitteinen yhteishankinta enemmistö päätöksellä ei voisi koskea sellaisten asumispalveluiden yhteishankintaa, jossa osakkaiden ja asukkaiden tarpeet (palvelun laatu ja määrä) vaihtelevat paljon. Uudistustyön ja asumispalvelun yhteishankinnan tavanomaisuusvaatimuksella varmistetaan myös sitä, että uudistusta pidetään asuntomarkkinoilla yleensä taloudellisesti kannattavana osakkaiden kannalta.

Uudistuksen ja vastikerahoitteisen asumispalvelun käyttöönoton yleissäännöksen täydennykseksi on tarpeen harkita erityissäännöstä, jonka perusteella yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä voisi päättää myös sellaisen asumispalvelun yhteishankinnasta, jota yleisesti pidetään ympäristön kannalta kestäväenä. Erityissäännös nopeuttaisi ympäristöä suojelevien uudistustöiden, asennusten ja palveluiden käyttöön ottoa myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on valtaosa osakehuoneistoista. Erityissäännös voisi soveltua taloyhtiöiden huoneistojen käyttöä palvelevan sähkön tuotannon ja jakelun lisäksi esimerkiksi taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen. Järjestelyn ympäristöystävällisyyden tulisi perustua kulloinkin yleisiin käsityksiin eikä esimerkiksi yhtiön johdon

<sup>20</sup> Energiatsehokkuusdirektiivin (EU/27/2012) täytäntöönpanon jälkeen siirrytään ajan myötä mittarointiin perustuvaan kustannustenjakoon kaikissa yhtiöissä.

tai enemmistöosakkaiden näkemyksiin. Myös tällaiselta uudistukselta edellytettäisiin käytännössä taloudellista kannattavuutta.

Olenainen on myös kysymys siitä, miten huoneistoihin tarjottavan sähkön tuotannon ja jakelun aloittaminen sopii taloyhtiön tarkoituksen ja toiminnan sääntelyyn (AOYL 1:5 §). Tältä osin huoneistosähkön tuotannon ja jakelun edellyttämät investoinnit ja toimintaan liittyvät liiketoimintariskit eivät lähtökohtaisesti ylitä asunto-osakeyhtiöltä kielletyn rajaa, jos sähköä tuotetaan käyttövaihtelupuskuri huomioon ottaen vain ko. taloyhtiön, sen osakkaiden ja vuokralaisten tavanomaisiin tarpeisiin. Jos yhtiössä on esimerkiksi erilaisen käyttötarkoituksen vuoksi olennaisesti muita osakehuoneistoja enemmän sähköä kuluttavia osakehuoneistoja, näiden tarpeisiin mitoitettavaan sähkön tuotanto voi ylittää taloyhtiölle sallitun riskin ottamisen rajat. Varmuuden vuoksi tällaisesta sähköntuotannosta voisi määrätä yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1:5 §:n 2 kohta).

Sähkön huoneistokohtainen kulutuksen taloyhtiö voisi periä osakkaalta kulutukseen perustuvana sähkövastikkeena tai käyttömaksuna (vrt. esim. pesulavuorot ja autopaikkamaksut). Sähkövastike olisi yhtiön kannalta käyttäjään liittyvän perintä- ja luottotappioriskin kannalta turvallinen ratkaisu, kun laiminlyönnin perusteella huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan. Taloyhtiö voisi periaatteessa tarjota kumpaankin mallia yhtä aikaa, vastike-mallia asukasosakkaille ja käyttömaksu-mallia osakkaiden vuokralaisille.

Joissakin tapauksissa on osoitettavissa, että aiemmin yhtiössä noudatetun toimintatavan korvaava uudistus vähentää yhtiön menoja hyödyttäen kaikkia osakkaita yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden suhteessa ilman merkittävää riskiä yhtiölle ja niin, että uudistuksesta ei aiheudu lisäkuluja tai muuta haittaa osakkaille. Näissä olosuhteissa uudistus voi olla sellainen, että sitä voidaan pitää taloudellisesti tarkoituksenmukaisena yhtiön kaikkien osakkaiden kannalta, vaikka se ei olisikaan yleistynyt AOYL 6:31 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

**Ehdotus:** Lisätään AOYL 6:31 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan edellä 2 momentissa säädetyn lisäksi yhtiökokous voi päättää 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla tavallisella enemmistöllä myös muusta yleisen käsityksen mukaan kestävästä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävistä uudistuksista, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Kestävän kehityksen mukaisuus ei siten voisi perustua esimerkiksi yhtiön johdon tai enemmistöosakkaiden näkemyksiin. Lainvalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää, mitä hankkeen ympäristöystävällisyyden arvioinnissa otetaan huomioon.

Oletus toimenpiteen kestävä kehityksen mukaisuudesta voisi perustua muuhun lainsäädäntöön (esimerkiksi sähköautojen latauspisteet) tai kestävä kehityksen mukaisuus pitäisi osoittaa tapauskohtaisesti. Ensin mainitussakin tapauksessa helpotettua päätöksentekoa vastustava osakas voisi esittää tapauskohtaista vastanäyttöä siitä, että tässä yhtiössä toimenpide ei edistä kestävä kehitystä.

Jos tällainen uudistus kohdistuu vain osaan osakehuoneistoja, sitä koskevaan päätökseen sovelletaan 6 luvun 32 §:n 5 momentin päätösvaatimuksia ja 6 luvun 33 §:n 1 momentin päätösvaatimuksia, jos sitä ei yleisesti pidetä kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti)

edistävänä sekä 6 luvun 33 §:n 2 momenttia, jos on tarkoitus luovuttaa yhtiön yhteisiä tilojen käyttöoikeutta osakkaan tai joidenkin osakkaiden toteuttamaan tällaiseen uudistukseen.

Lisäksi lainvalmistelussa selvitetään, tulisiko yhtiön voida päättää enemmistöpäätöksellä tiettyin ehdoin kaikista sellaisista uudistuksista, jotka ovat yhtiön kaikkien osakkaiden kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia (ks. AOYL 4:1.2 §:n säännös yhtiön oikeudesta toteuttaa lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla olevaa kunnossapitoa silloin, kun toimenpide on taloudellisesti tarkoituksenmukainen).

Osakkaan oikeuteen toteuttaa kestävä kehitystä edistävä uudistus sovellettaisiin AOY 5 luvun säännöksiä muutostyöstä osakehuoneistossa (AOYL 5:1-7 §) ja huoneiston ulkopuolella taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (AOYL 5:8 § ja sen osalta edellä 24. kohta).

### 34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa, että säädettäisiin määräajasta, johon mennessä hyvitystä on vaadittava, ikävähennysten määrittelystä, mahdollisuudesta maksaa hyvitys rahana ja selvennys siihen, miten hankkeen kulujen kattaminen muuten kuin vastiketulorahoituksella (esim. yhtiön omaisuuden myyntitulo ja saadut tuet) otetaan huomioon hyvityksen laskemisessa (onko hyvityksen maksimimäärä todellinen vai laskennallinen vastikeosuus hankkeesta?). Lisäksi Kiinteistöliiton mukaan tarvitaan ohjelunteinen esimerkki hyvityslaskelmasta sekä selvennys siihen, missä kohden vaiheittain toteutettavaa hanketta hyvitys tapahtuu? Ensivaiheessa hyvitys on määrältään pienin, lopussa sitä taas leikkaa elinkaarivähennys.

**Nykytila:** AOYL 6:31.1 §:n mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä uudistusta varten osakkaalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkaan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Sama koskee kunnossapitoa varten perittävän yhtiövastikkeen alentamista, jos osakkaan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä.

Lain esitöiden mukaan alennus voidaan toteuttaa myös siten, että yhtiö tarjoutuu korvaamaan osakkaalle toimenpiteen suorittamisen hintaan, joka yhtiöltä säästyy tämän huoneiston osalta. Näin syntyvällä osakkaan saatavalla voidaan kuitata hänen maksettavakseen kuuluvaa, yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan laskettavaa vastiketta (HE 24/2009, s. 138–139). Osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tulevan hyödyn korvaamisen vaatimiselle ei ole säädetty määräaikaa, koska oikeus korvaukseen on sidottu yhtiölle tulevaan hyötyyn, joka puolestaan perustuu esimerkiksi rakennustyön tai asennuksen tekniseen käyttöikänsä ja todelliseen kuntoon. Käytännössä osakkaan toimenpide voi käytettävyydeltään ja ylläpito- ja kunnossapitokuluiltaan vastata yhtiön toimenpidettä kymmenien vuosien ajan.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaisesti säädetty siitä, miten yhtiön vuokra- ja myyntitulot ja yhtiön saama julkinen tuki esimerkiksi tiettyyn peruskorjaukseen otetaan huomioon

yhtiövastikeperusteiden mukaisten yhtiövastikkeiden ja osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tulevan hyödyn laskemisessa. Tiedossa ei ole yhtiöjärjestyskäytäntökään asiasta. Kysymykseen sovelletaan AOYL:n yleisiä periaatteita ja yhtiökäytäntöä.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säädetty siitäkään, miten yhtiön saama em. muu rahoitus otetaan huomioon osakkaan työstä yhtiölle tulevan hyödyn laskemisessa. Asiaa ei ole käsitelty lain esitöissä eikä siitä ole oikeuskäytäntöä.

Asunto-osakeyhtiölaista ja sen esitöistä ei ilmene, minkä ajankohdan tai ajankohtien perusteella hyvitys arvioidaan. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säädetty siitä, mihin mennessä hyvitystä on vaadittava.

**Nykytilan arviointi ja vaihtoehdot:** Lain esitöiden ja yhtiökäytännön perusteella on selvää, että osakkaalla on oikeus AOYL 6:32.1 §:ssä tarkoitettuun hyvitykseen, kun yhtiö omassa kunnossapito- tai muutostyössään hyötyy osakkaan aiemmin tekemästä vastaavasta työstä. Tämä lähtökohta ilmenee vain välillisesti momentin sanamuodosta. Lisäksi hyvityksen toteutuskeinona mainitaan nimenomaisesti vain vastikkeen alentaminen. Käytännössä yhtiökokouksessa yleensä päätetään hyvityksen laskemisen perusteista, joita soveltaen hallitus huolehtii hyvitysten toteutuksesta, missä yhteydessä yhtiö tekee osakkaalle hyvitystä koskevan tarjouksen.

Osakkaan hyvitysoikeuden täyttämiseksi suoritettava alennus voidaan maksaa osakkaalle rahanakin, koska kysymys ei ole yhtiön varojenjaosta vaan osakkaan yhtiön puolesta tekemän kunnossapito- tai muutostyön kustannusten korvaamisesta. Taloyhtiöiden arjessa voi olla muitakin tilanteita, joissa yhtiö korvaa osakkaalle tämän yhtiön puolesta maksamia kuluja. Rahamaksumahdollisuuden mainitseminen vain tässä tarkoitettun hyvityksen yhteydessä voisi aiheuttaa epäselvyyttä muiden vastaavien maksutilanteiden osalta. Lähtökohtaisesti yhtiön hallitus voi päättää alennuksen maksamisesta, koska osakkaalla on AOYL:n mukaan oikeus alennukseen. Käytännössä rahassa maksettavien alennusten suorittamiseen voidaan tarvita yhtiökokouksen päätös maksun rahoittamiseksi. Hyvityksen rahamaksuun käsittely verotuksessa on selvitettävä erikseen (esim. jos osakas on aiemman työnsä perusteella saanut kotitalousvähennyksen, pitääkö hänen ilmoittaa saamaansa hyvitys tulona verotuksessa).

Hyvitysvaatimuksen esittämisen varatun ajan yleiselle kaavamaiselle rajoittamiselle ei ole saatavan vanhentumista koskevan lainsäädännön taustalla olevia perusteita. Kaavamainen rajoitus ei ottaisi huomioon hyvityksen kohteena olevien toimenpiteiden vaihtelevia käyttöikiä ja ylläpito- ja kunnossapitokuluja. Ei ole riittävää perustetta rajoittaa hyvityksen vaatimista edes yhtiön kunnossapito- tai muutostyön toteuttamisen jonkin vaiheen päättymiseen, jos tosiasiaa yhtiön toimenpiteessä hyödynnetään osakkaan aiempaa toimenpidettä niin, että siitä syntyy yhtiölle säästöä. Toisaalta jos yhtiö käyttää hyväkseen osakkaan työstä saatavan hyödyn tilaamalla suppeamman – ja halvemman – urakan, olisi johdonmukaista, että yhtiön pitäisi oma-aloitteisesti tarjota osakkaalle hyvitystä. Aloite osakkaan aiemman toimenpiteen huomioon ottamiseksi yhtiön remontissa voi tulla osakkaalta itseltään. Myös jälkimmäisessä tilanteessa olisi luontevaa, että yhtiö tarjoaa alennusta. Kummassakin tapauksessa olisi

luontevaa, että osakkaan tulisi vastata kohtuullisessa ajassa yhtiön tarjoukseen (esim. x kuukaudessa tarjouksesta tai x kuukauden sen tilikauden päättymisestä, jonka aikana yhtiö tarjosi hyvitystä). Näin hyvityksen vaatimisen määräajan alkaminen edellyttäisi yhtiön aktiivisuutta. Kysymys hyvityksen määrästä – jos yhtiöllä ja osakkaalla erilaiset näkemykset – selvitettäisiin tarvittaessa erikseen.

Hyvityksen määrän laskemisen ajankohtana käytettäneen yleensä sen kulujen kattamiseksi perittävän yhtiövastikkeen määrittelyajankohtaa tai toimenpiteen vastaanottamisen ajankohdtaa. Toimenpiteiden käyttöikä ja käyttö- ja kunnossapitokulut sekä vaiheittaiset toteutukset voivat vaihdella merkittävästi. Esimerkiksi pitkän käyttöiän – ja siten myös pienempien vuosittaisten ikälennusten – toimenpiteissä hyvityksen määrittelyajankohdan vaihtelulla ei ole vastaavaa merkitystä kuin huomattavasti lyhyemmän käyttöiän toimenpiteiden kohdalla. Vaiheittain toteuttavan peruskorjauksen tai perusparannuksen toteutuksen edetessä yhtiövastiketta nostettaneen yleensä hankkeen etenemisen myötä kulujen kokonaismäärän kasvaessa. Vaiheittaisen urakan kokonaiskustannukset eivät yleensä ole tiedossa ensimmäisen vaiheen alkaessa, koska vaiheet kilpailutetaan erikseen. Käytännössä osakkaan aiemman toimenpiteen tuottama hyöty yhtiölle realisoituu yleensä eri vaiheissa, riippuen yhtiön toimenpiteen laadusta (esim. linjasaneerauksen ja kylpyhuoneremontin sisältävässä hankkeessa vähiten kiireellisten kylpyhuoneiden korjauksen kohdalla). Hyvityslaskelmassa on otettava huomioon eri vaiheiden yhteenlasketut kustannukset, kun lasketaan osakkaan hyväksi tulevan hyvityksen enimmäismäärää. Edellä kuvatusta hyvitystilanteiden erilaisuudesta johtuen ei ole tarkoituksenmukaista yksityiskohtaisesti säännellä hyvityksen laskemisajankohtaa.

Käytännössä yhtiön kaikki tulot käytetään jossain vaiheessa sen menojen kattamiseen eli esimerkiksi linjasaneerauksen yhteydessä myydyistä ullakkotiloista saadut varat käytetään hoito- ja pääomavastikkeilla muuten katettavien yhtiön menojen suorittamiseen jossain vaiheessa. Näin ollen osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tullut hyöty vähentää kokonaisuutena katsoen yhtiön tarvetta vastikkeiden perimiseen kaikilta osakkailta, minkä vuoksi osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tuleva hyöty tulee aina ottaa huomioon täysimääräisesti AOYL 6:32.1 §:n mukaisessa laskelmassa.

Yhtiön saama julkinen tuki poikkeaa yhtiön omaisuuden myynti- ja vuokratuloista, koska on ulkoista rahoitusta, jolla katetaan vain tietystä toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvia kuluja. Esimerkiksi jos tuki on tietty osuus hankkeen kokonaiskuluista, toimenpiteen toteuttaminen uudelleen myös hyvityksen oikeutetun osakkaan huoneistossa lisäksi yhtiön menoja vain määrällä, joka olisi hänen huoneistonsa osalta työstä yhtiölle aiheutuva lisäkulu: tuki / avustuksella katettavat yhtiön yhteenlasketut meno x osakkaan toimenpiteestä avustuksella katettavien menojen osalta saatava säästö). Tuen perusteet voidaan tietenkin määritellä monin tavoin, joten AOYL:ssa olisi tarkoituksenmukaista säätää vain siitä, että osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tulevan hyödyn laskemisessa otetaan vähennyksenä huomioon yhtiötä hyödyttävälle toimenpiteelle kohdistuva osuus tuesta.

**Ehdotus:** Muutetaan AOYL 6:32.1 §:n sanamuotoa siten, että momentista käy selvemmin ilmi osakkaan oikeus hyvitykseen sen edellytysten täytyessä ja että vastikkeen alentamisen lisäksi hyvitys voidaan suorittaa muulla tavalla ja että yhtiökokous voi päättää hyvityksen



määrän vaihtoehtona hyvityksen määräysperusteista, joita soveltaen hallitus huolehtii päätöksen täytäntöönpanosta. Lisäksi AOYL 6:32.1 §:ssä tulisi säätää hyvityksen vaatimisen määräajasta, joka on tarkoituksenmukaista sitoa yhtiön tarjoukseen hyvityksen maksamisesta. Osakkaan tulisi vastata yhtiön tarjoukseen laissa säädettävässä määräajassa, jonka asettamisessa on otettava huomioon kohtuullisella tavalla yhtäältä loma-ajat ja osakkaan muut poissaolot ja toisaalta yhtiön hankkeiden rahoittamiseen tarvittava yhtiön päätöksenteon tarpeet.

Voimassa oleva laki ei estä hyvityksen maksamista osakkaalle eikä ole tarkoituksenmukaista nimenomaisesti säätää hyvityksen rahamaksusta, joka on nykyisinkin sallittua.

Hyvityslaskelmassa yhtiön muut tulot otetaan huomioon AOYL:n yleisten säännösten mukaisesti edellä nykytilan arviointi –kohdasta ilmenevästi eikä laskemisesta ole tarkoituksenmukaista säätää näiltä osin tarkemmin.

Hyvityksen määrän laskemisen ajankohdasta ei ole tarkoituksenmukaista säätää yksityiskohdaisesti tilanteiden erilaisuuden vuoksi.

### **35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta**

**Tarve:** Käytännössä osakkaan toimenpiteestä yhtiölle tulevan hyödyn arvioitsijana käytetään yleisesti osakkaan toimenpidettä hyödyntävän yhtiön toimenpiteen toteuttajaa. Joissakin tapauksissa on esitetty epäilyjä tällaisen arvioitsijan riippumattomuuden suhteen. Arvioitsija on voinut esimerkiksi aiemmin toteuttaa ne osakkaiden toimenpiteet, joista nyt annetaan hyvitystä, ja arvioitsija toteuttaa urakkasopimuksen perusteella toimenpiteen laajentamisen myös muiden osakkaiden huoneistoihin ja mahdollisesti myös laajan remontin yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

**Nykytila:** AOYL:ssa ei säädetä yhtiölle tulevan hyödyn arvioinnin suorittamisesta ja arvioitsijan riippumattomuudesta. Käytännössä osakkaan on usein vaikea selvittää hänen toimenpiteestään yhtiölle tulevaa hyötyä yhtiön urakkasopimuksen mukaisessa hänen toimenpidettään laajemmassa urakassa (mm. urakan osien hinnoittelun vuoksi). Tilanteesta riippuen yhtiön urakoitsijalla voi olla kannustin arvioida lain mukainen hyvitys ylä- tai alakanttiin. Lukumääräisesti suurimmassa osassa yhtiöitä on 1-10 osakehuoneistoa ja yli puolessa yhtiöistä ei ole ammatti-isännöitsijää. Lisäksi mahdolliset hyvityksen arviointitilanteet ja arviointiin käytettävissä olevan asiantuntija-avun saatavuus ja kustannus suhteessa arvioitavaan hyötyyn voivat vaihdella paljon.

**Nykytilan arviointi:** Osakkaan työstä yhtiölle tulevan hyödyn arviointiin liittyvät seikat voivat vaikuttaa merkittävästi siihen, miten hyvin osakkaan oikeus hyvitykseen käytännössä toteutuu. Toisaalta yhtiöihin ja hyvityksen arviointiin liittyvät seikat eivät puolla yksityiskohtaisia vaatimuksia arvioinnin suorittamisesta ja arvioitsijan riippumattomuudesta. Käytännössä hyvityksen määrän oikeellisuuden ja arviointikulujen kohtuullisuuden kannalta tyydyttävänä on yleensä pidetty sitä, että arviointi perustuu yhtiön urakoitsijan eriteltyyn urakkatarjoukseen tai

arviointiin. Hyvityksen arviointikäytännön kehittyminen edistää hyvitysoikeuden toteutumista ja on omiaan vähentämään hyvitystilanteisiin liittyviä erimielisyyksiä.

#### **Vaihtoehdot:**

A-vaihtoehto) Ei muuteta lainsäädäntöä, osakkaat saattavat harkintansa mukaan tuomioistuinten ratkaistaviksi arvoltaan suuremmat erimielisyydet. Osakkaan riitauttaessa arvioinnin tuomioistuin ottaa näytön arvioinnissa huomioon yhtiön käyttämän arvioitsijan intressiristiriidat lainkäytön yleisten periaatteiden mukaisesti. On epävarmaa, miten nopeasti edistää hyvitysoikeuden toteutumista.

B-vaihtoehto) Ei muuteta lainsäädäntöä, mutta kiinteistöalan toimijat selvittävät mahdollisuuksia täydentää Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suositusta hyvityksen arviointia koskevalla suosituksella. Osakkaan riitauttaessa arvioinnin tuomioistuin ottaa näytön arvioinnissa huomioon yhtiön käyttämän arvioitsijan intressiristiriidat ja kiinteistöalan yleiset arviointikäytännöt lainkäytön yleisten periaatteiden mukaisesti. Tällainen intressiristiriida on yleensä esimerkiksi silloin, kun yhtiön käyttämän urakoitsija on aiemmin toteuttanut arvioinnin kohteena olevan toimenpiteen suuressa osassa yhtiön osakehuoneistoja.

C-vaihtoehto) säädetään AOYL:ssa yksityiskohtaisesti hyvityksen arvioinnista ja tällaisen arvioinnin laiminlyönnin seuraamuksista. Tällöin tulisi ratkaista mm. arviointisääntelyn soveltamisalasta (hyvityksen vähimmäisarvo), arvioinnin suorittajan pätevyydestä ja riippumattomuudesta, arviointiresurssien riittävydestä sekä arviointisääntelystä poikkeamisen seurauksista. Käytännössä tämän vaihtoehdon mukaisia arvioita voisivat antaa esimerkiksi tavaran-tarkastajat, joita yhtiöt ja osakkaat voivat käyttää arviointiin nykyisinkin. Taloyhtiöiden ja hyvityksen arviointitilanteiden erilaisuus huomioon ottaen tämä vaihtoehto ei käytännössä yleensä edistäisi nykyisen hyvityssääntelyn tavoitteiden toteutumista verrattuna 1-vaihtoehtoon. Toisaalta tämä vaihtoehto voisi lisätä tarpeettomasti arviointikustannuksia suuressa osassa tapauksia.

**Ehdotus:** Ei muuteta lainsäädäntöä, kehoitetaan kiinteistöalan toimijoita selvittämään B-vaihtoehtoa.

### **36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa hissivastikesääntelyn sääntelyn selventämistä sen soveltamisessa käytettävän huoneiston sisäänkäynnin osalta (huoneistoon on useita sisäänkäyntejä samasta tai eri porrashuoneista). Saman suuntaisesti AKHA/Kaivanto.

**Nykytila:** AOYL 6:32.3 §:n mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston si-

säänkäyntiä lähinnä oleva hissien saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissien lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissien eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa.

Jos useammassa kerroksessa olevaan osakehuoneistoon on käynti yhden tai useamman porrashuoneen useammasta kerroksesta, lain esitöiden mukaan kunkin sisäänkäynnin kerroksessa olevasta huoneiston osasta perittävään vastikkeeseen sovelletaan eri hissikerrointa (HE 24/2009, s. 141). Lakia tulkittaneen niin, että jos yhtiöjärjestyksessä ei määritellä tällaisen huoneiston vastikeperusteen (esim. pinta-ala tai osakemäärä) jakautumista eri kerroksissa oleville huoneiston osille, jako voidaan arvioida kyseisessä yhtiössä vastikeperusteisiin yleisesti sovellettujen periaatteiden mukaisesti.

Jos yhdessä tasossa olevaan osakehuoneistoon on sisäänkäynti useamman porrashuoneen eri kerroksista ja jokaisen sisäänkäynnin porrashuoneeseen jälkiasennetaan hissi, lakia tulkittaneen niin, että hissivastikekerroin on eri porrashuoneiden sisäänkäyntien kertoimien keskiarvo. Jos vastaava porrashuoneiden tilanne on useammassa kerroksessa olevan osakehuoneiston kohdalla, osakehuoneiston kunkin kerroksen osalta sovelletaneen edellä esiteltyjä periaatteita.

AOYL 6:32-3 §:ssä ei ole määritelty siinä tarkoitettua hissiä. Pykälässä säädetyistä vastikeperusteista ja lain esitöistä kuitenkin ilmenee selvästi, että hissillä tarkoitetaan käytännössä porrashuoneen kaikkien osakehuoneistojen arvoa nostavaa, kaikkien osakkaiden käytettävissä olevaa hissiä. Yhtiön uudistuksia koskevien AOYL 6:31 §:n pääsääntöjen mukaan enemmistö päätöksellä lähtökohtaisesti kaikilta osakkailta perittävillä vastikkeilla rahoitettavan hissien on oltava tavanomainen. Näistä syistä AOYL 6:32.3-4 §:ssä hissillä tarkoitetaan tavanomaisen, lähtökohtaisesti porrashuoneen kaikkien osakkaiden käyttämää hissiä. Tässä yhteydessä hissillä ei siten lähtökohtaisesti tarkoiteta esimerkiksi porrashuoneen portaikkoon liikuntarajoitteisia varten asennettavaa tuoli-hissia. Tällaisen hissien asentamiseen sovelletaan siten lähtökohtaisesti AOYL 5:8 §:ää (ks. sitä koskeva muutosehdotus edellä).

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä on erittäin harvinaista, että osakehuoneistoon on sisäänkäynti useammasta porrashuoneesta eri kerrostasoilla suhteessa kunkin porrashuoneen pääsisäänkäyntiin. Näissäkin tapauksissa tulkintaohje on johdettavissa riittävän selvästi voimassa olevasta laista. Vastikerahoitteisen uudistuksen edellytyksenä oleva vaatimus tavanomaisuudesta riittää myös jälkiasennettavan hissien määrittelyyn, erillistä hissien määritelmää ei tarvita.

**Ehdotus:** Ei tarvetta muuttaa lakia.

### **37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ovat ehdottaneet harkittavaksi jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamista hissivastikeperusteen mukaisesti.

**Nykytila:** AOYL 6:32 §:ssä säädetään hissien jälkiasentamisesta kaikkiin porrashuoneisiin (3 momentti) tai osaan porrashuoneista (4 momentti). Kaikki porrashuoneet kattavan asennuksen kuluihin peritään vastiketta yleensä kaikilta osakkailta ja vain osan porrashuoneista kattavaa asennuksen kuluihin näiden porrashuoneistojen osakehuoneistoja hallitsevilta osakkailta.

Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöstä jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta, joten kulujen kattamiseen sovelletaan yhtiön yleisiä vastikeperusteita. Voimassa olevan lain esitöissä on otettu varovaisesti kantaa tämän ratkaisun puolesta, jos hissien jälkiasennus vähentää yhtiön siivouskuluja tai jos kunnossapitokulujen jakaminen normaalista vastikeperusteesta poiketen olisi epätarkoituksenmukaista yhtiön hallintokulut huomioon ottaen (HE 24/2009, s. 141). Käytännössä varsin yleinen käsitys kuitenkin on, että säästöt eivät ole lain esitöissä arveltua luokkaa ja että kiinteistön pidon ja taloushallinnon kehityksen myötä jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen erittelystä ei aiheudu merkittäviä ylimääräisiä hallintokuluja. Näistä syistä ongelmallisena saatetaan pitää myös sitä, että jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokuluihin peritään vastiketta myös muiden porrashuoneiden osakehuoneistojen osakkailta, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä vastikeperusteista.

Oikeuskirjallisuudessa suositellaan, että käytännössä voi olla tarkoituksenmukaista todeta hissien kunnossapitokulujen jakoperuste samassa yhteydessä kuin jälkiasennuksesta päätehtään. Käytännössä jälkiasennetun hissien kunnossapitokulut voidaan jakaa myös samalla tavalla kuin hissien asennuskulut lisäämällä yhtiöjärjestykseen uusi vastikeperuste jälkiasennettujen hissien uusien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseksi. Käytännössä tällaisesta yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan päättää tavallisella määräenemmistöpäätöksellä vain ennen hissien rakentamista (vrt. AOYL 6:35.1 §:n 4 kohta).

**Arvio nykytilasta:** On epäselvää, vastaavatko lain esitöissä jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisen lähtökohdan perustelut yhtiöiden käytäntöä. Epäselvyyden merkitys korostuu silloin, kun hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista ja hissien käyttö- ja kunnossapitokulut katetaan myös muiden porrashuoneiden osakehuoneistojen haltijoilta perittäville vastikkeilla. Hissien vuotuiset huolto- ja tarkastuskustannukset ovat esimerkiksi pääkaupunkiseudun tyypillisessä kerrostalossa 600 - 1 200 euron luokkaa vuodessa (lisäksi mahdolliset varaosat) riippuen siitä, onko kyseessä määräaikaishuolto vai täyshuolto.<sup>21</sup> Näistä syistä hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseen sovellettavan yhtiövastikeperusteen käytännön merkitys näiden kustannusten jakautumiseen osakkaiden kesken voi vaihdella merkittävästi yhtiökohtaisesti.

#### **Vaihtoehdot:**

---

<sup>21</sup> Tieto Kiinteistöliitolta.

A-vaihtoehto) Ei muuteta lakia, mutta kannustetaan kiinteistöalan toimijoita suosittelemaan hissien jälkiasennuksesta päättävässä yhtiökokouksessa käytävää keskustelua hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta, sekä selvittämään, missä tilanteissa käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissien jälkiasennuskulujen kattamiseen sovellettavalla vastikeperusteella voi olla tarpeen.

B-vaihtoehto) Täydennetään AOYL 6:32.4 §:ää siten, että jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista, tällaisen hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta yhtiövastikkeella vastaavat vain näiden porrashuoneistojen osakehuoneistoja osakeomistuksen perusteella hallitsevat osakkaat, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Vastikeperusteina käytetään yhtiöjärjestyksen yleisiä hoito- ja pääomavastikeperusteita, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lisäksi kannustetaan kiinteistöalan toimijoita A-vaihtoehtoon mukaisesti. Hissien jälkiasennuskustannukset ovat merkittävä kertaluontoinen kustannuserä, jonka osalta mahdollisimman oikeudenmukainen kustannusten jaon on käytännössä perustuttava osakehuoneiston sisäänkäynnin kerroksen mukaiseen kertoimeen, jonka taustalla on jälkiasennuksen vaikutus osakehuoneiston arvoon. Jälkiasennetun hissien vuotuiset käyttö- ja vuosihuoltokulut pienempi kuluerä, jota ei voi yhtä selkeästi kohdentaa huoneistokohtaisesti.

C-vaihtoehto) Säädetään AOYL:ssa kaikkien jälkiasennettävien hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta hissivastikeperusteiden mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Perustuslaissa turvatusta omaisuudensuojasta johtuen vaatimus voisi käytännössä koskea vain lain muutoksen jälkeen tehtäviä jälkiasennuspäätöksiä. Isännöitsijäntodistuksessa ja muissa osakehuoneistojen vaihdannassa ja vakuuskäytössä käytettävissä asiakirjoissa tulisi mainita tällaisesta ”lakisääteisestä” vastikeperusteesta.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan B-vaihtoehto, joka on johdonmukaisin sekä kunnossapitovastuuseen sovellettavien AOYL:n pääsääntöjen että taloyhtiökäytännön kanssa. Vaihtoehtoa sovellettaisiin kaikkiin jälkiasennettuihin hisseihin osakkaan muutostyön käyttö- ja kunnossapitokuluvastuuta koskevan voimassa olevan oikeuden periaatteen nojalla.

### **38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella**

**Tarve:** AOYL 6:32.4-5 §:ssä ja 33 §:ssä tarkoitetut uudistukset hyödyttävät vain osaa osakkaista. Osakkaan muutostyötä koskevaa periaatetta vastaavasti tällaisten uudistusten käyttö- ja kunnossapitokulut tulisi kattaa vain näiltä osakkailta perittävällä vastikkeella tai, jos uudistus ylittää tavanomaisen tason, käyttö- ja kunnossapitokuluihin ei voida periä kaikilta osakkailta vastiketta AOYL 3 luvun yleisten sääntöjen perusteella. Kiinteistöliitto ehdottaa näiden uudistusten käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamista sen uudistuksen toteuttamiseen osallistuneilta osakehuoneistoilta samalla vastikeperusteella kuin uudistuksen rakentamis- ja muut toteutuskulut katetaan.

**Nykytila:** AOYL 6:32.5 §:n mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöllä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuva ja vain näille huoneistoille etua tuottava tavanomaisen tasoinen uudistus toteutetaan vain näitä huoneistoja hallitsevilta osakkailta perittävällä vastikkeella (lisävaatimuksena tavallinen enemmistö näiden huoneistojen osakkaiden antamista äänistä). Lisäksi yhtiökokous voi tavallisella enemmistöllä päättää sellaisesta tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta ja 2/3:n määräenemmistöpäätöksellä yhtiön hallinnassa olevien tilojen luovuttamisesta yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta vain joitakin osakkaita hyödyttävään uudistukseen, jos kummassakin tapauksessa uudistuksen kulut katetaan vain siihen suostuneilta perittävillä yhtiövastikkeilla. AOYL:ssa ei erikseen säädetä näiden uudistusten käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta.

**Arvio nykytilasta:** Tietävästi taloyhtiökäytännössä on epäselvää, miten vain osaa osakkaista hyödyttävien muutostöiden myöhempien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamiseen sovelletaan yhtäältä yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteita ja toisaalta vain joitakin osakkaita hyödyttäviä muutostöitä koskevia periaatteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta. Osakkaan muutostyön käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamista koskevien AOYL:n yleisten periaatteiden mukaista on, että tässä tarkoitettut uudistukset rinnastetaan käyttö- ja kunnossapitokulujen suhteen osakkaan muutostyöhön.

**Ehdotus:** Muutetaan AOYL 6:32 §:ää ja 6:33 §:ää siten, että 6:32.4-5 §:ssä ja 6:33 §:ssä tarkoitettujen uudistusten käyttö- ja kunnossapitokuluista vastaavat ne osakehuoneistot, joihin oikeuttavien osakkeiden omistajilta on peritty yhtiövastiketta uudistuksen toteuttamiseen. Yhtiövastikeperusteina ovat yhtiöjärjestyksen yleiset hoito- ja pääomavastikeperusteet, jollei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä.

### **39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)**

**Tarve:** Kiinteistöliiton mukaan hyödykkeen kulutukseen perustuva vastikeperuste voi muodostua ongelmalliseksi tilanteissa, joissa mittarointitulos on selkeästi virheellinen, eikä tilanteeseen ole mahdollista saada kohtuullisin kustannuksin oikaisua. Vastikeperusteen palautus esimerkiksi henkilölukuun perustuvaksi vesimaksuksi tai hoitovastikkeella katettavaksi vaatii nykyisin kaikkien osakkaiden erillissuostumukset, eikä näitä suostumuksia käytännössä saada. Kiinteistöliitto ehdottaa henkilölukuun tai hoitovastikeperusteeseen laskutukseen palauttamisen helpottamista (2/3 määräenemmistöpäätöksellä ja esim. yhtiön antama vakuutus siitä, että mittarointitulos on selkeästi virheellinen). Perusteluksi pitäisi riittää, että peruste on luotettavasti arvioitavissa (kuten hlölukua on pidetty luotettavana arviona vesivastikkeen perusteena) ei tarvita suostumuksia, vaikka siirrytään ns. tarkemmasta mittausperusteesta henkilölukuperusteeseen.

**Nykytila:** AOYL 6:34.1 §:n mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous 2/3:n määräenemmistöpäätöksellä. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttamisesta tavallisella enemmistöllä, jos yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta

muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa oleva veden todellinen kulutus. Lain 6:35.4 §:n pääsäännöstä poiketen tällaiseen muutokseen ei tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus. Viimeksi mainitun vastikeperusteen korvaamiseen muulla perusteella – kuten mittaroidun kulutuksen korvaamisesta henkilöluvun mukaisella perusteella, tarvitaan yhtiöjärjestyksen muutos, johon on 2/3:n määränemmistö päätöksen lisäksi saatava kaikkien niiden osakkaiden suostumus, joiden maksuvelvollisuus käytännössä kasvaisi verrattuna mittaroituun kulutukseen. Jos mittaroitu kulutus on antanut virheelliset kulutustiedot, on mahdollista, että suostumus tarvitaan varmuuden vuoksi kaikilta osakkailta.

Hallituksen esityksessä energiatehokkuuslain ym. muuttamisesta (HE 104/2020) ehdotetaan asumista sääntelevien lakien muuttamista asuinrakennuksissa tapahtuvan veden kulutuksen systemaattiseksi mittaamiseksi ja että veden kulutuksesta laskutetaan toteutuneen kulutuksen perusteella. Tarkoitus on edistää energiansäästöä ja vähentää energiantuotannon aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä sekä luoda edellytyksiä energian loppukäyttäjien kustannussäästöille. Lämpimän käyttöveden mittaamista ja kustannusten jakamista koskevien muutosdirektiivin säännösten täytäntöön panemiseksi on ehdotettu uutta AOYL 3:4 a §:ää, jonka mukaan huoneistoissa käytettävän veden osalta yhtiövastikeperuste on aina mitattu kulutus. Taloyhtiöiden rakennuksiin on rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen perusteella asennettava huoneistokohtaiset mittarit sekä lämpimän että kylmän veden mittaamista varten. Siirtymäsäännöksen mukaan mitattuun kulutukseen perustuvaa vesimaksuvastiketta koskeva säännös tulisi sovellettavaksi yhtiöihin, joissa on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit. Jos taloyhtiössä on ennen lain voimaantuloa asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, yhtiö voisi voimassa olevaa lakia vastaavasti päättää niiden käytöstä yhtiökouksen enemmistö päätöksellä (AOYL 6:34.1 §) vesimaksuvastikkeen määräämisen perusteena. Lakiesitys on eduskunnan käsiteltävänä ja siinä ehdotetut lait on tarkoitus saattaa voimaan 24.10.2020.

Vanhojen taloyhtiöiden vanhojen rakennusten osalta siirtymäkauden pituuteen vaikuttaa olennaisesti se, millä tavoin toteutettuun putkiremonttiin vaaditaan rakennuslupa. Tulkinnasta riippuen yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen soveltaminen voi siten jatkua vuosikymmenien ajan ja putkiston peruskorjauksen toteutustavasta riippuen yli seuraavan peruskorjauksenkin. Lähtökohtaisesti sukituksen tai muuna pinnoituksena tehtävään putkiremonttiin ei vaadita rakennuslupaa, koska siinä ei puututa rakenteisiin jne.<sup>22</sup> Tällöin AOYL 3:4a §:n voimaantulo yksittäisessä vanhassa taloyhtiössä voi siirtyä hyvin kauas tulevaisuuteen tai niin, että se ei tule lainkaan voimaan rakennuksen käyttöaikana.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Koska kunnat soveltavat rakennuslupavaatimuksiinsa myös kuntakohtaisia rakennusjärjestyksiä, osa kunnista saattaa vaatia myös näin toteutettuun putkiremonttiin rakennuslupaa (esim. Oulu on tiettävästi ainakin yksittäistapauksissa vaatinut rakennuslupaa sukitusremonttiin).

<sup>23</sup> Näin ollen joissakin taloyhtiöissä AOYL 3:4a §:n siirtymäsäännös voi kannustaa putkiremontin toteuttamiseen pinnoituksella.

Käytännössä taloyhtiöt entistä useammin pilkkovat putkiremontin osiin perustelluista taloudellisista syistä: korjausrakentamisessa pienempien/rajatumpien urakoiden hyviä tekijöitä on tarjolla useampia, mikä edistää kilpailua hinnan ja laadunkin osalta. Syynä pilkkomiseen voi olla myös rahoitus (ei saada lainaa koko hankkeelle), eli myös rahoitukselliset syyt voivat osan yhtiöistä kohdalla olla syy siihen, että putkiston peruskorjaus joudutaan tekemään eri urakoina.

Putkiremontin pilkkominen voidaan toteuttaa esim. siten, että eri urakoina ja mahdollisesti ajallisestikin pitkän ajan kuluessa peruskorjataan ensin viemärointi (perinteinen, sukutus, sujutus tms. ja mahdollisesti eri urakoina pohjaviemäri, muu runkoviemäri ja huoneistokohtaiset putkitukset) ja myöhemmin peruskorjataan käyttövesiputket (rakenteen sisällä tai pintavetoina – jälkimmäisessä vaihtoehdossa ei yleensä ole välttämätöntä uusia kylpyhuoneita, muita märkätiloja eikä saunoja).

Pelkän viemäroinnin peruskorjaus - toteutustavasta, laajuudesta ja rakennusluvan tarpeesta riippumatta - ei johtane AOYL 3:4a §:n soveltamiseen, koska likavettä ei mittaroida eikä sen kustannuksia peritä erikseen osakkailta. Käyttövesiputkien uusiminen pinnoittamalla tms. ei myöskään yleensä edellytä rakennuslupaa. Käyttövesiputkistojen pinnoittaminen on tällä hetkellä harvinaista aiempien huonojen kokemusten vuoksi. Tietävästi viranomaiskäytäntö vaihtelee kunnittain sen suhteen, vaaditaanko rakennuslupa käyttövesiputkien uusimiseen pintavetoina (jätetään vanhat putket rakenteisiin) ja mahdollisesti osittain vanhoihin johdotkanaviin vaihdettavina putkina ilman merkittäviä rakennustöitä (ei rikota rakenteita jne).

Varsinkin silloin, kun käyttövesiputket uusitaan pintavetoina, osakehuoneistojen kylpyhuoneiden, muiden märkätilojen ja saunojen peruskorjaukset ja –parannukset voidaan jättää kunkin osakkaan tehtäväksi hänen omien tarpeidensa ja aikataulunsa mukaan, jolloin rakennuslupaa ei tarvita yhtiön putkiremontissa kylpyhuoneiden remontoinnin perusteella. Tällöin yhtiö hakee myöhemmin yksittäisen osakkaan pyynnöstä tämän kylpyhuoneremonttiin rakennuslupaa, mikä ei aiheuttane yhtiölle velvollisuutta asentaa vesimittarit eikä velvollisuutta siirtyä vedenkulutusperäiseen vastikeveloitukseen koko rakennuksessa. Viimeksi mainittu tilanne voi olla käsillä myös silloin, kun yhdessä tai muutamassa huoneistossa havaitaan vedeneristyksen puutteellisuudesta johtuva vesivahinko kylpyhuoneessa tms. märkätilassa.

On arvioitu, että huoneistokohtaiset vesimittarit on asennettu nykyisin noin 45 % asuinkerrostaloista (vastauksissa 50 %:sta), 78 %:ssa rivitaloista (vastauksissa 65 %:ssa) sekä 82 %:ssa paritaloista (vastauksissa 74 %:ssa). Mikäli vesimittarit ovat alkuperäinen varuste tai ne on asennettu putkiremontin yhteydessä, niitä myös yleensä käytetään kulutuksen mukaiseen veden laskutukseen. Pääkaupunkiseutu poikkeaa tässä muusta Suomesta. Pääkaupunkiseudulla on eniten yhtiöitä, joissa oli mittarit, mutta mitattua kulutusta ei käytetty laskutuksen perusteena. Syynä tähän oli mm. se, ettei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ollut muutettu tai kulutukseen perustuvan laskutuksen koettiin olevan pelkästään lisäkustannus. Isännöintiliiton keväällä 2020 toteuttaman jäsenkyselyn vastaajista lähes puolet vastaajista ilmoitti, että heidän asiakastaloyhtiöissään oli jouduttu palauttamaan vesimaksusuorituksia epäluotettavan mittaustuloksen takia. Vastaajista 52 % ilmoitti, että vedenkulutukseen liitty-



vät kustannukset ovat kokonaisuutena arvioiden vähentyneet kaikissa tai osassa asiakastaloyhtiöistä mittaukseen perustuvan vastikkeen myötä. Vastaajista 40 % ilmoitti, että kustannukset eivät ole kokonaisuutena laskeneet. Mekaanisten vesimittareiden käyttöiät ovat keskimäärin 5–15 vuotta. Jos vesimittari on asennettu väärin, ei yhtiöllä ole ollut oikeutta laskuttaa vedestä mittarilukeman perusteella. Osakkaalla on tällöin oikeus vaatia vesimaksujen palautuksia. AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta on käytännössä sovellettu siten, että yhtiö palauttaa virheellisesti asennettujen vesimittarilukemien mukaan perityt vesimaksut ja laskuttamaan osakkaita kulutetusta vedestä hoitovastikkeella (jotta vesimaksut saadaan perittyä kaikilta osakkailta).<sup>24</sup>

Kylmän ja lämpimän käyttöveden etäluettavien mittareiden hankintakustannusten on esitetty olevan yleensä 500-700 €/huoneisto. Toisaalta kustannus voi olla yli 1000 €/huoneisto, jos huoneistoon tuleva vesi tulee kahdesta pystynoususta. Kylmälle ja lämpimälle vedelle tarvitaan kummallekin oma mittarinsa. Hankintakustannus muodostuu mittarien hankintahinnasta (hintaan ei vaikuta se, onko kyse kylmän vai lämpimän veden mittarista), mittarien asennustyöstä, etäluentajärjestelmän hankintahinnasta sekä kaikista järjestelmään liittyvistä asennustyöistä. Koska nyt voimassa olevien määräysten vaatimuksena olevan manuaalisesti luet-tavan mittariparin kustannus on noin 300 €/huoneisto, HE 104/2020:n etäluentaominaisuuden taloudellisia vaikutuksia arvioidaan 300-400 €/huoneisto lisäkustannuksen kautta. Mittarien hankintakustannuksen lisäksi on huomioitava vuotuiset käyttökustannukset, jotka ovat tyypillisesti 15-40 €/huoneisto ja muodostuvat lähinnä laskutuspalvelusta ja kulutustietojen oikeellisuuteen liittyvistä selvityspalveluista. Vuonna 2018 tehdyn kyselyn mukaan asunto-osakeyhtiöiden putkistosaneerausten yhteydessä asennetuista nykyisistä mittareista 2/3 oli etäluettavia ja 1/3 manuaalisia.<sup>25</sup>

**Arvio nykytilasta:** Suuressa osassa taloyhtiöitä tullaan soveltamaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä vesivastikeperustetta vielä vuosikymmenien ajan, mahdollisesti vesiputkiston peruskorjauksen ylikin, riippuen korjauksen toteutustavasta. Osassa näistä yhtiöistä yhtiöjärjestyksessä määrätään vedenkulutukseen perustuva vesivastikkeesta, mutta vastikeperustetta ei kuitenkaan voida soveltaa mittaroinnissa havaitun merkittävän virheen vuoksi. Vesimittareiden toimimattomuuteen perustuva mittaukseen perustuvan vesivastikeperusteen muuttaminen henkilölukuun perustuvaksi on käytännössä yleensä mahdotonta, koska siihen vaaditaan yhtiön kaikkien osakkaiden suostumus.

### **Vaihtoehdot:**

A-vaihtoehto) Ei muuteta lakia, mikä käytännössä pakottaa vesimittareiden uusimiseen nopeutetussa aikataulussa taloyhtiöissä, joissa on virheellisesti toimivat vesimittarit ja yhtiöjärjestyksen vesivastikkeen perusteena mitattu kulutus. Tämä vaihtoehto on energiadirektiivin täytäntöönpanon tavoitteiden mukainen, mutta se voi olla yksittäisen yhtiön kannalta lyhyellä

<sup>24</sup> HE 104/2020 vp, s. 20-22.

<sup>25</sup> HE 104/2020 vp, s. 31.

tai keskipitkällä aikavälillä taloudellisesti epätarkoituksenmukainen. Tietävästi vesimittarit pitäisi joka tapauksessa uusia 5-15 vuoden välein, mikä on tullut ottaa huomioon kulutukseen perustuvan vesivastikkeen käyttöön oton yhteydessä.

B-vaihtoehto) Muutetaan AOYL 6:35.2 §:ää siten, että mittarointiin perustuva vesivastikeperuste voidaan muuttaa henkilöluvun mukaiseksi ilman osakkaan suostumusta, jos mittarointitulokset ovat epäluotettavia. Tämä vaihtoehto voi lykätä mittarointiin perustuvan vesivastikkeen toteutusta vuosikymmenillä osassa taloyhtiöistä.

**Ehdotus:** Ei muuteta lakia.

#### **40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen**

**Lausuntopalaute:** Yhtiöjärjestyksen muuttaminen on mahdollista yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä (AOYL 6:34 §). Nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa sen, että yhtiöjärjestystä muuttamalla osakeryhmiin tehdyt muutokset rekisteröidään ilman pantinsaajan suostumusta. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröidään PRH:ssa ja tiedot osakeryhmätunnusten lakkaamisesta ja uusista osakeryhmätunnuksista siirtyvät huoneistotietojärjestelmään. Lakanneeseen osakeryhmään kohdistuneet rekisterimerkinnot eivät siirry uusille osakeryhmätunnuksille eikä pantinsaaja välttämättä saa ajoissa tietoa siitä, että vakuutena ollut osakeryhmä on lakannut. Lainsäädäntöä tulisi kiireellisesti tarkistaa siten, ettei osakeryhmiä koskevan yhtiöjärjestysmuutoksen rekisteröinti olisi mahdollista ilman pantinsaajan suostumusta. Myös mahdollisten muiden osakeryhmään kohdistuvien rajoitusmerkintöjen (ulosmittaus, lesken hallintaoikeus) asema tulisi varmistaa osakeryhmämuutosten yhteydessä.

**Nykytila ja arvio:** AOYL 17:7 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on oikeus vastustaa määräyksessä tarkoitettua yhtiöjärjestyksen määräyksen muuttamista tai määräyksestä poikkeamista. Käytännössä tällaiset yhtiöjärjestysmääräykset eivät ole yleisiä.

**Ehdotus:** Lausuntopalaute toimitetaan tiedoksi huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä vastaavalle maa- ja metsätalousministeriölle.

#### **41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen**

**Tarve:** Isännöintiliiton mukaan purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottaminen (4/5 määräenemmistö) on saanut alalla aikaan pohdinnan, onko muissakaan päätöksenteon tilanteissa enää oikein, että yksi osakas voi estää tarkoituksenmukaisten päätösten tekemisen taloyhtiössä (esimerkiksi yhtiöjärjestykseen otettava airbnb-toimintaa koskeva kieltö).

Yhtiövastikeperusteen muuttamisen osalta AOYL:ssa ei ole otettu huomioon sellaista vaihtoehtoa, että 6:31.1 §:n 2 kohdassa tarkoitettua uudistuksen (kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista) toteutuksen ja käytön kustannusten jaossa yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista olisi palvelun tai muun hyödykkeen käytön mukaan määräytyvä uusi vastikeperuste.

Käytännössä varsin yleistä on, että osakkaan pyytämän tai hänen suostumuksellaan yhtiökokouksessa päätettävän huoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei voida päättää yhtiövastikeperusteen muuttamisesta uuden käyttötarkoituksen mukaiseksi sen vuoksi, että tähän muutokseen vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus (esim. liikehuoneiston muuttaminen asuinhuoneistoksi ja liikehuoneiston suuremmaksi jyvitettyjen vastikeperusteen muuttaminen asuinhuoneiston yhtiövastikeperusteeksi). Tämä on lähtökohtaisesti perusteltua osakkaiden yhtiövastikemaksuosuuksien välisten suhteiden säilyttämiseksi, mutta se voi myös käytännössä estää tai merkittävästi rajoittaa esimerkiksi alun perin liikehuoneistoiksi rakennettujen osakehuoneistojen käyttöä ja kehittämistä silloin, kun alueella ei enää ole käyttöä tällaisille huoneistoille.

**Nykytila:** AOYL 6:35.1 §:n mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava määränemistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun:

- 1) muutetaan hänen osakkeidensa tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa;
- 2) muutetaan hänen huoneistonsa käyttötarkoitus toiseksi;
- 3) rajoitetaan oikeutta hänen osakkeensa luovuttamiseen ottamalla yhtiöjärjestykseen 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu lunastuslauseke tai ennestään olevaa lunastuslauseketta laajennetaan;
- 4) lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste;
- 5) hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetään yhtiöjärjestyksen määräyksellä; tai
- 6) yhtiöjärjestykseen otetaan määräys, jolla sallitaan isännöitsijän valinta hallituksen puheenjohtajaksi 7 luvun 8 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Osakkaan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeiden perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus. Poikkeusmahdollisuus koskee sekä ennestään vastikkeella katettavien yhtiön menojen jakoperusteen muuttamista momentin mukaisesti, että yhtiön uusien menojen kattamista, kuten AOYL 6:31.2 §:n 2 kohdassa tarkoitettua tavanomaisesta yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen jakamista momentin mukaisesti osakkaiden kesken.

AOYL 6:36 §:n perusteella osakkaalla on oikeus saada yhtiöjärjestyksen kohtuuton määräys muutetuksi siten, että kohtuuttomuus poistuu. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista on ensin ehdotettava käsiteltäväksi yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevana asiana. Pykälässä säädetään yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistamisesta (sovittelemisesta) tuomioistuimen päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei ole hyväksynyt kohtuullistamista koskevaa ehdotusta tai ehdotuksen hyväksymiseen ei ole saatu vaadittavaa toisen

osakkaan suostumusta (AOYL 6:35 §). Lakia tulkittaneen niin, että AOYL:n yleinen sovittelusäännös on ensisijainen verrattuna oikeustoimilain 36 §:n yleiseen sovittelusäännökseen ainakin siltä osin kuin säännöksillä on sama soveltamisala (oikeustoimilain säännöksen soveltamisala lienee laajempi). Käytännössä kohtuullistamisen kynnys on korkea, koska osakkeiden vaihdannan turvaaminen ja kohtuullistamisen vaikutus muiden osakkeiden arvoon rajoittavat kohtuullistamista. Yleensä yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen ei tule kysymykseen pelkästään sillä perusteella, että osakehuoneistosta maksettava vastike poikkeaa suuntaan tai toiseen olennaisesti huoneistosta yhtiölle aiheutuvista kuluista. (HE 24/2009, s. 147–148 ja KKO 1998:19). Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen voi tulla kyseeseen silloin, kun kohtuuttomuus on syntynyt sellaisesta virheestä tai sellaisesta yhtiön rakennukseen tai osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin liittyvästä olosuhteiden muutoksesta, jonka seuraukset ovat olennaisesti erilaiset kuin mitä yhtiöjärjestystä laadittaessa on voitu olettaa. Tällöinkin vain merkittävä toisen kustannuksella saatava etu tai huomattavan rasituksen aiheutuminen toisiin osakkaisiin nähden antaa mahdollisuuden yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen. (HE 24/2009, s. 147).

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä AOYL 6:35.1 §:ssä tarkoitettu yhtiöjärjestyksen muutos voi koskea kaikkien tai joidenkin osakkaiden osakkeita ja muutoksen sisältöä ei ole muutenkaan rajoitettu. Vaatimus koskee lähtökohtaisesti vain jo annettuja osakkeita. Käytännössä suostumuksen edellyttäminen on tarpeen, koska säännöksessä tarkoitettuja tilanteita ei voida kaikissa tilanteissa ratkaista pelkästään yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla. Kaavamaista suostumusvaatimusta ei sovelleta kunnossapitovastuun muuttamiseen, toiminnan laajennuksen eikä hissiä tai muuta tulevaa uudistusta koskevan varauksen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen tai tällaisen määräyksen poistamiseen. Tällaiseen päätökseen vaaditaan kuitenkin osakkeenomistajan suostumus AOYL 6:28 §:n perusteella, jos sen on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. (HE 24/2009, s. 145). Käytännössä AOYL 6:36 §:n mahdollistama yhtiövastikeperusteen kohtuullistaminen tuomioistuimen päätöksellä on erittäin harvinaista myös sellaisissa tapauksissa, joissa osakehuoneiston käyttötarkoitusta on muutettu, mutta siihen liittyvään yhtiövastikeperusteen muutokseen ei ole saatu kaikkien osakkaiden suostumusta. Lisäksi tuomioistuinkäsittely kestää vuosia, minä aikana muutetun käyttötarkoituksen huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan alkuperäistä korkeata vastiketta.

Isännöintiliiton mainitsemassa purkavassa uusrakentamisessa vähemmistön suoja on järjestetty muilla keinoilla kuin suostumusvaatimuksella. Purkavasta uusrakentamisesta voidaan päättää tietyin edellytyksin 4/5:n enemmistöllä kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Edellytyksenä on, että osakkaan hallintaoikeus ja osakkeiden arvo säilyvät vähintään ennallaan, yhtiön osakkaiden huoneistojen ja osakkeiden arvojen suhde säilyy ennallaan eikä osakkaan maksuvelvollisuutta lisätä tai oikeutta yhtiön netto-omaisuuteen vähennetä AOYL 6:35.1 §:n 2-4 kohdassa tarkoitettulla tavalla 6:39 §). Lisäksi yhtiön on laadittava kattava suunnitelma ja selvitykset hankkeesta (6:40 §) ja hankittava ehdotuksesta riippumattoman asiantuntijan lausunto (6:41 §). Lopuksi päätöstä vastustavalla osakkaalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta (6:42 §).

AOYL 6:35.1 §:n 2, 3, 5 tai 6 kohdassa tarkoitettujen yhtiöjärjestyksen muutosten osalta ei ole esitetty tarvetta helpottaa päätöksentekoa.

AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneiston hallintaoikeutta koskevien muutosten – kuten tupakointikiellon ja Isännöintiliiton mainitseman lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittamisen – osalta osakkaiden oikeusturvan ja omaisuudensuojan kannalta tarkoituksenmukaista on arvioida voimassa olevassa laissa säädetystä suostumusvaatimuksesta poikkeamisen edellytyksiä tapauskohtaisesti (ks. muistion 3 ja 38 kohdat), koska tässä lainkohdassa ei ole mitenkään määritelty sitä, mitä hallintaoikeuden rajoittaminen voisi tarkoittaa. Lisäksi taloyhtiöiden lähtötilanteet voivat olla niin erilaisia, että esimerkiksi osakehuoneiston lyhytaikaisen vuokrauksen kieltäminen ilman osakkaan suostumusta alun perin sijoittajaosakkaiden omistamassa yhtiössä osakaskunnan vaihduttua pääosin asukasosakkaiksi voi olla osakkaan kannalta vaikeasti ennakoitavissa oleva muutos ja perustuslain omaisuudensuojaperiaatteiden vastaista.

AOYL 6:35.1 §:n 4 kohtaan perustuva suostumusvaatimus voi yhdenkin osakkaan suostumuksen puuttuessa osaltaan aiheuttaa joidenkin osakehuoneistojen arvon pysyvän alentumisen ja aiheuttaa yhtiölle jatkuvia ongelmia vastikkeiden perimisessä näiden huoneistojen osalta syistä, joita ei ole voitu ennakoida yhtiötä perustettaessa (esim. yhteiskunnan rakenne- tai muun muutoksen vuoksi tietynlaisille liikehuoneistoille ei ole enää käyttöä tietyillä alueilla tai liiketoiminnassa, jota varten ne on rakennettu). Tässä tilanteessa on yhtiön ja sen kaikkien osakkaiden yhteisen pitkän aikavälin edun mukaista sallia osakehuoneiston yhtiövästikeperusteen muuttaminen tietyin edellytyksin ilman jokaisen osakkaan suostumusta. Koska tällainen muutos käytännössä lisää ainakin joidenkin osakkaiden maksuvelvollisuutta, tämä tulisi ottaa huomioon päätösvaatimuksissa niin, että osakkaiden oikeutetut odotukset otetaan tasapainoisesti huomioon. Yleensä näin voidaan olettaa olevan ainakin siinä tapauksessa, että vain pienen osan yhtiön kaikista osakkeista omistava yksi osakas tai suuremmasta yhtiöstä pienen osan omistavat muutamat osakkaat vastustavat muutosta. Korotetun enemmistövaatimuksen täyttämistä huolimatta vähemmistöön jäävä osakas voi yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla moittia tällaista päätöstä, jos hän voi osoittaa enemmistöosakkaan tai –osakkaiden saavan päätöksestä perusteetonta etua hänen tai yhtiön kustannuksella. Näin voisi olla esimerkiksi silloin, kun enemmistöosakas tai tämän lähipiiriin kuuluva omistaa myös kaikki ne osakkeet, joiden osalta västikeperustetta muutetaan. Muutoksen moittiminen yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla voisi olla mahdollista myös silloin, kun yhtiöjärjestyksen muiden määräysten vuoksi muutos nostaisi suhteessa olennaisesti enemmän muutosta vastustavan osakkaan yhtiövästikettä (yhtiöjärjestyksessä esim. määrätty, että tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneistot vastaavat yhdessä kaikista tietyn laisista yhtiön menoista, jotka eivät aiheudu yksinomaan näiden huoneistojen käytöstä).

#### **Vaihtoehdot:**

A-vaihtoehto) Lisätään AOYL 6:35 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkaan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövästikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuo-

neistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattavilla osakkailla on vähintään 80% yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Koska osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutokseen vaaditaan 6:35.1 §:n 1 kohdan perusteella huoneistoa hallitsevan osakkaan suostumus, yhtiövastikeperustettakaan ei käytännössä voida muuttaa ilman hänen suostumustaan. Käytännössä ehdotus tarkoittaisi sitä, että suuressa osassa yhtiöistä yksi osakas ei voisi perusteettomasti vastustaa muutosta, joka on yhtiön kaikkien muiden osakkaiden mielestä hyväksyttävissä. AOYL:ssa ei ole ennestään vastaavaa enemmistövaatimusta. Yli 60%:ssa yhtiöistä on vähintään 6 osakehuoneistoa. Yhden osakkaan omistusosuus yhtiössä voi kuitenkin poiketa merkittävästi osakehuoneistojen mukaisesta suhdeluvusta. Määräenemmistövaatimuksen asettaminen 90%:iin kaikista osakkeista ja äänistä todennäköisesti estäisi helpotetun päätösmenettelyn soveltamisen suurimmassa osassa yhtiöistä pelkästään osake- ja äänimäärien jakautumisen perusteella. Toisaalta lienee niin, että liikehuoneistoja ja vastaavia muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja, joiden käyttötarkoituksen muutokseen vastikeperusteen muutostarve voi liittyä, on vähemmän tällaisissa pienen osakehuoneistomäärän yhtiöissä.

B-vaihtoehto) A-vaihtoehto siten muutettuna, että päätökseen riittäisi 80% yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Tämä vaihtoehto helpottaisi olennaisesti vastikeperusteiden muuttamista ja vähentäisi jossain määrin luottamusta yhtiövastikeperusteiden pysyvyyteen. Tämä vaihtoehto voisi käytännössä mahdollistaa osakehuoneiston kehittämisen yksittäisen osakkaan eduksi ja muiden osakkaiden kustannuksella pelkästään yhtiöjärjestystä muuttamalla silloinkin, kun osakehuoneiston käyttötarkoituksen kannalta olennaiset ulkoiset olosuhteet eivät ole muuttuneet ennakoimattomalla tavalla. Näistä syistä tämä vaihtoehto voi olla ongelmallinen omaisuudensuojan kannalta. Taloyhtiöiden yhtiökokousten tavanomainen osallistumisaktiivisuus huomioon ottaen muutoksesta voisi seurata, että osakkaiden pitäisi käytännössä osallistua nykyistä aktiivisemmin yhtiökokouksiin säilyttääkseen nykyiset taloudelliset oikeutensa. Vastaava enemmistövaatimus koskee päätöstä purkavasta uusrakentamisesta, jonka osalta on lisäksi säädetty päätöksen sisältöä koskevista yksityiskohtaisista vaatimuksista ja riippumattoman asiantuntijan lausunnosta yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen varmistamiseksi ja vastustavalla osakkaalla on viime kädessä oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi A-vaihtoehto.

#### **42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös**

**Tarve:** Tupakointikiellon toteuttamisen helpottaminen taloyhtiöissä. Tupakkalaki (549/2016) mahdollistaa tupakointikiellon hakemisen kunnalta asuinhuoneistoon ja parvekkeelle asuntoyhteisön enemmistöpäätöksellä. Hakemisprosessi on kuitenkin koettu työlääksi sekä asuntoyhteisöjen että viranomaisien taholta. Tästä Kiinteistöliitto on ehdottanut AOYL:n muutta-

mista siten, että asunto-osakeyhtiö voisi kieltää tupakoinnin asuinhuoneistoon kuuluvissa tiloissa enemmistöpäätöksellä. Tarkoituksena on, että myös tupakkalain viranomaiskielto jäisi voimaan.

**Nykytila:** Tupakkalain mukaan asunto-osakeyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa ei saa tupakoida. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi porraskäytävä, ullakko- ja kellaritilat, kerhotilat sekä yhteinen sauna. Yhtiö voi kieltää tupakoinnin yhtiön omistamissa ja sen hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Lisäksi järjestyssäännöissä voidaan kieltää tupakointi myös muilla kuin tupakkalaissa mainituilla yhteisillä ulkoalueilla. Yhtiö voi siten halutesaan järjestyssäännöissään kieltää tupakoinnin myös esimerkiksi hallitsemallaan yhteisellä ulkoterassilla tai pysäköintialueella.

Asunto-osakeyhtiön oikeus tupakoinnin kieltämiseen ei käytännössä ulotu osakashallinnassa oleviin ulkoalueisiin eikä muihin ulkoalueisiin, jotka eivät ole asuinyhteisön hallinnassa. Osakashallinnassa olevia tiloja koskevat kiellot ovat vähintään harvinaisia perustettavien taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä ja perustamisen jälkeen tällaisen kiellon sisältävään yhtiöjärjestysmuutokseen vaaditaan yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistön lisäksi yhtiön kaikkien osakaiden suostumusta (AOYL 2:35.1 §:n 1 kohta). Yhtiöjärjestyskiellolla voidaan esimerkiksi kieltää tupakointi taloyhtiön omistaman ja hallitseman asuinrakennuksen kaikissa sisätiloissa riippumatta siitä, ovatko kyseiset tilat osakas- vai taloyhtiön hallinnassa. Kieltoon voi liittyä tarkemmin määriteltyjä ehtoja, kuten terveydensuojeluvaatimusten rikkominen kiellon soveltamisedellytyksenä. Viimeksi mainitun soveltamisrajoituksen sisältävään yhtiöjärjestysmuutokseen ei sovelleta em. suostumusvaatimusta. Usein tupakansavun kulkeutuminen huoneistojen välillä aiheutuu rakennuksen rakenteiden, eristeiden ja ilmastointijärjestelmän virheistä ja puutteista, joiden osalta kunnossapitovastuu on AOYL:n 4:2 §:n mukaan lähtökohteisesti taloyhtiölle.

AOYL:n perusteella osakehuoneisto voidaan ottaa tupakoinnin perusteella taloyhtiön hallintaan, jos AOYL:ssa säädettyt hallintaanoton edellytykset täyttyvät (AOYL 8:2.1 §:n 4 ja 5 kohta: osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai osakas tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa – yleiset ja osakashallinnassa olevat tilat - on tarpeen).

Asuntoyhteisöillä (rakennuksen omistajalla) on oikeus hakea kunnalta tupakointikieltoa myös asukkaiden hallinnassa oleviin tiloihin. Yksittäisillä asukkailla ei ole oikeutta tehdä tupakointikieltoa koskevia hakemuksia asuntoyhteisön omistamaan ja muiden asukkaiden hallitsemiin tiloihin. Heillä on kuitenkin oikeuksia ja mahdollisuuksia tehdä aloitteita, joiden käsittelyn jälkeen tällaisen hakemuksen tekemisestä voidaan päättää. Viranomaiskieltojen hakemisesta päätetään asunto-osakeyhtiössä yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Kieltojen hakeminen edellyttää aiotun kiellon kohdehuoneistojen haltijoiden kuulemista.

Kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle

tai toisen huoneiston sisätiloihin. Kynnys tupakointikieltojen määräämiseen huoneistoparvekkeille ja huoneistojen käytössä oleville ulkoalueille on lähtökohtaisesti matalalla.

Asuinhuoneiston sisätilaan tupakointikielto voidaan määrätä poikkeuksellisesti ja tiukempien lisäedellytysten vallitessa. Kiellon määrääminen tulee kyseeseen vain, jos savun kulkeutuminen ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

Viranomaisen määräämät kiellot ovat lähtökohtaisesti pysyviä. Asuntoyhteisöissä kannattaa kuitenkin tarkoin harkita viranomaiskieltojen hakemiseen ryhtymistä. Ensisijaisesti tupakointiin liittyvät ongelmatilanteet on suositeltavaa ratkaista keskustelemalla ja vaikkapa osoittamalla tupakoinnille sallittu paikka kiinteistön alueelta.

**Arvio nykytilasta:** Tupakointikiellon hakemista viranomaiselta pidetään menettelyn osalta hankalana erityisesti viranomaisen kieltopäätöksen antamiseen vaadittavan näytön hankkimisen ja arvioinnin kannalta. Tupakkalaissa säädetyn viranomaiskiellon sääntelyssä on otettu huomioon asunto-osakeyhtiön päätöksenteon ja perustuslain edellyttämällä tavalla taloyhtiön kaikkien tilojen käyttäjien oikeudet elämään, vapauteen ja turvallisuuteen sekä osakkaiden omaisuuden suoja. Tupakoinnin kieltäminen taloyhtiön enemmistö- tai määräänemmistöpäätöksellä silloinkin, kun siitä ei aiheudu terveyshaittaa muille osakkaille ja taloyhtiön tilojen muille käyttäjillä, on ongelmallista yksittäisen osakkaan omaisuudensuojan ja henkilökohtaisen vapauden kannalta ainakin silloin, kun kiello ei perustu voimassa olevaan terveydensuojelulainsäädäntöön. Taloyhtiön päätökseen perustuvan tupakointikiellon sallimiseen muista kuin terveydensuojelusyistä soveltuvat samat edellytykset kuin muuhunkin taloyhtiölle, osakkaille tai asukkaille haittaa aiheuttavan toiminnan kieltämisen perusteet ja perusteet, joilla huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan. Suomalaisessa yhteiskunnassa valtiolla ja muilla julkisyhteisöillä on toimivalta käskyillä ja kielloilla ja erilaisilla seuraamuksilla ohjata yhteiskunnan kehitystä esimerkiksi terveysolojen osalta perustuslain sallimissa rajoissa. Tätä toimivaltaa voi perustella myös sillä, että viime kädessä yhteiskunta vastaa meillä kansalaisten terveydestä siten kuin perustuslaissakin säädetään. Tällainen ohjaus voi ilmetä esimerkiksi terveydensuojeluun liittyvänä viestintänä ja kouluopetuksena, verotuksen ja muiden julkisten maksujen painotuksina, panostuksena tiettyjen terveydensuojelun vuoksi säädettyjen rajoitusten valvontaan, julkisten ja muiden yleisten tilojen käyttöä koskevin rajoituksina ja vähimmäisvaatimuksina.

Asunto-osakeyhtiöllä ei ole AOYL:n perusteella vastaavaa toimivaltaa puuttua osakkaidensa ja asukkaidensa vapauteen valita elämäntapansa, kunhan siitä ei aiheudu yleisesti haitallisina pidettyjä seuraamuksia muille ihmisille. Jos tällaista toimivaltaa annettaisiin taloyhtiön yhtiökokoukselle tupakoinnin rajoittamisen suhteen silloinkin, kun siitä ei aiheudu terveyshaittaa muille, on johdonmukaisuuden nimissä voitava perustella, miksi vastaavaa päästövaltaa ei anneta yhtiökokoukselle myös muissa asukkaiden elämäntapaan liittyvissä terveyshaittommassa asioissa. Korkein oikeus on ottanut kantaa mm. yhtiökokouksen päätökseen kieltää koiran pitäminen taloyhtiön osakehuoneistoissa, mitä korkein oikeus piti sellaisena osakkaan hallintaoikeuden rajoituksena, että siihen vaadittiin osakkaiden suostumus (KKO



15.12.1970 T 2807). Harkittaessa sitä, tulisiko taloyhtiön yhtiökokoukselle antaa tällaista päätösvaltaa, on otettava huomioon myös tällaisen kiellon seuraamukset. Tupakanpoltto aiheuttaa suurelle osalle tupakoitsijoista niin voimakkaan riippuvuuden, että sen lopettaminen voi olla hyvin vaikeata tai käytännössä mahdotonta. Jos tupakoitsija terveydentilastaan johtuen ei käytännössä voi poistua asuntonsa ja rakennuksen ulkopuolelle niin usein kuin hän tarvitsee tupakkaa, hänen olisi käytännössä muutettava muualle, jos kaiken kattava tupakointikielto yhtiökokouksen päätöksellä sallittaisiin. Tällaisista tupakoitsijoista osa on jo niin ikääntyneitä, että heille itsenäinen asuminen uudessa paikassa ei enää olisi todellinen vaihtoehto. Vuonna 2017 aikuisväestöstä 15% tupakoi.<sup>26</sup>

Taloyhtiön rakennuksen kunnossapitovastuun sääntelyssä ei ole otettu huomioon sitä, että tavanomaisesta elämästä asuinhuoneistossa voi aiheutua yhtiön vastuulla olevien rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteiden vuoksi terveyshaittaa muille asukkaille. Esimerkiksi rakenteiden aukkojen ja ilmastoinnin kautta voi kulkeutua huoneistosta toiseen erilaisia ääniä, tuoksuja ja kaasuja, joista vain tupakansavu on meille kaikille vaarallista. Yhtiön osakkaita ja asukkaita tällaiset puutteet eivät yleensä haittaa tai he eivät yleensä voi niihin käytännössä vedota, jos kysymys ei ole tupakansavusta. Taloyhtiön rakenteiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden pitäminen kaikilta osakkailta perittävillä vastikkeilla yhtiön toimesta sellaisessa kunnossa, että se mahdollistaa huoneistoissa tupakoinnin muita osakkaita haittaamatta, ei ole AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista. AOYL:n yleisiä periaatteita paremmin vastaisi kunnossapitovastuun jako niin, että osakkaan tulisi vastata rakenteiden, ilmastoinnin jne. korjaamisen ja muuttamisen kustannuksista, jos rakennuksen muiden käyttäjien terveydelle vaarallista tupakointia tai muuta toimintaa aiotaan jatkaa.

AOYL:n säännöksiä huoneiston hallintaan ottamisesta voidaan lähtökohtaisesti soveltaa tupakoinnin aiheuttamiin haittoihin. Toisaalta säännösten sanamuodon (häiritsevä elämä, yleisestä järjestyksestä poikkeaminen) perusteella voi olla vaikea päätellä, että kummassakin on erityisesti kysymys rakennuksen muiden käyttäjien terveyden kannalta haitallisesta toiminnasta.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitovastuun jakautumista koskevan AOYL 4:2 §:n täydentäminen niin, että osakas vastaa huoneistonsa osalta myös lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla olevien rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteiden korjaamisesta siten, että hänen huoneistostaan ei kulkeudu tupakansavua muihin osakehuoneistoihin eikä yhtiön yhteisiin tiloihin. Lisäksi osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksiä koskevan AOYL 8:2.1 §:n 2, 4 ja 5 kohdan sanamuotoa selvennetään niin, että niissä tarkoitetaan myös muille osakkaille, asukkaille ja rakennuksen ja kiinteistön käyttäjille aiheutuvaa terveyshaittaa. Lainvalmistelussa on selvitettävä tupakkalain mukaisen viranomaisen antaman tupakointikiellon edellytysten suhde AOYL 8:2.2 §:ssä huoneiston hallintaanoton lisäedellytykseksi säädettyyn vähäistä suuremman haitan vaatimukseen.

<sup>26</sup> [https://www.google.com/search?q=tupakoinnin+yleisyys+suomessa&rlz=1C1GCEA\\_enFI847FI849&oq=tupakoinnin+yleisyys+suomessa&aqs=chrome.0.0l2.4530j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=tupakoinnin+yleisyys+suomessa&rlz=1C1GCEA_enFI847FI849&oq=tupakoinnin+yleisyys+suomessa&aqs=chrome.0.0l2.4530j0j8&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

### 43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

**Tarve:** Kaivannon/AKHA mielestä yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen pitäisi mahdollistaa, jos vähintään 90 % kaikista osakkaista sitä kannattaa. Nyt tilanne on sellainen, että jos yksikin osakas vastustaa, eivät ilmiselväkään tapaukset etene, koska oikeuskäytäntöä on vähän ja linja on ollut äärimmäisen tiukka.

**Nykytila:** Osakkaalla on oikeus saada yhtiöjärjestyksen kohtuuton määräys muutetuksi siten, että kohtuuttomuus poistuu. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista on ensin ehdotettava käsiteltäväksi yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevana asiana. Ehdotuksen voi tehdä osakas tai yhtiön hallitus (HE 24/2009, s. 147). AOYL:ssa säädetään yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistamisesta (sovittelisesta) tuomioistuimen päätöksellä silloin, kun yhtiökokous ei ole hyväksynyt kohtuullistamista koskevaa ehdotusta tai ehdotuksen hyväksymiseen ei ole saatu vaadittavaa toisen osakkaan suostumusta (AOYL 6:35).

Lakia tulkittaneen niin, että AOYL:n yleinen sovittelusäännös on ensisijainen verrattuna oikeustoimilain 36 §:n yleiseen sovittelusäännökseen ainakin siltä osin kuin säännöksillä on sama soveltamisala (oikeustoimilain säännöksen soveltamisala lienee laajempi). Kahden säännöksen soveltamisesta samaan tilanteeseen seuraisi myös kaksi monessa suhteessa toisistaan poikkeavaa menettelyä.

Periaatteessa kaikkia yhtiöjärjestyksen määräyksiä voidaan kohtuullistaa. Sovittelun kohteena voi siten olla yhtiöjärjestyksen määräys, jonka muuttamisesta yhtiökokous voi päättää määräenemmistöllä (AOYL 6:27 ja 6:34 §) tai jonka muuttamiseen vaaditaan määräenemmistö lisäksi tiettyjen osakkaiden suostumus (AOYL 6:35 §). Käytännössä osakkaan oikeus vaatia yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista liittyy yleensä hänen huoneistoonsa tai osakkeisiinsa tai niistä perittävään yhtiövastikkeeseen tai muihin maksuihin. Kohtuuttomuuden arvioinnissa otetaan huomioon kaikki seikat, joita ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen koko sisältö sekä yhtiöjärjestystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet. Vaikka yhtiöjärjestyksen jokin määräys johtaisi yksinään kohtuuttomuuteen, määräystä ei pidetä kohtuuttomana, jos muut yhtiöjärjestyksen määräykset ja olosuhteet poistavat kohtuuttomuuden. Esimerkiksi suurempaa vastiketta maksavaan muiden huoneistojen kanssa samanlaiseen huoneistoon voi liittyä muista huoneistoista poikkeava varasto, piha-alue tai näkymä. Yhtiötä perustettaessa joku osakas on voinut maksaa osakkeistaan korkeamman hinnan tai luovuttaa yhtiölle kiinteistön alihintaan saadakseen vastikkeensa pienemmäksi. On myös mahdollista, että tiettyjen tilojen varasto- ja muiden tilojen hallinnan luovutus on ollut edellytys sille, että osakkeet on ylipäättään saatu annetuksi kohtuullista korvausta vastaan.

Myös vaihdannan edut edellyttävät, että kynnys asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten kohtuullistamiseen on lähtökohtaisesti korkeampi kuin tavallisissa sopimussuhteissa. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen siten, että vähennetään joidenkin osakkeiden omistajan maksuvelvollisuutta, lisää vastaavasti muiden osakkeiden omistajien maksuvelvollisuutta ja vaikuttaa näin yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon. Muiden osakkeiden omistajat ja ostajat ei-

vät yleensä voi ennakoida yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen perustuvaa maksuvelvollisuuden ja osakkeen arvon muutosta. Korkea kohtuullistamiskynnys helpottaa myös asunto-osakeyhtiön osakkeiden käyttämistä vakuutena. Oikeuskäytännössä on otettu kantaa kohtuullistamiskynnykseen edellä esitetyillä perusteilla. (HE 24/2009, s. 147–148).

Jos yhtiöjärjestyksessä on epäselviä määräyksiä tai virheitä, jotka koituvat perustajaosakkaan hyväksi, tällaisia määräyksiä tulkitaan määräykset laatineen tahon vahingoksi. Kuitenkaan sellaisia määräyksiä, joissa esimerkiksi perustajaosakkaan huoneiston vastike on muita pienempi, ei ole lähtökohtaisesti pidettävä kohtuullistamisperusteena, jos muut osakkaat ovat olleet osakkeet ostaessaan tästä tietoisia. (HE 24/2009, s. 149). Yhtiön perustajat voivat keskenään sopia yhtiövastikeperusteista, eikä vastikkeen tarvitse perustua yhtiölle huoneistosta aiheutuviin kuluihin. Esimerkiksi liikehuoneiston suurempi vastikekerroin voi perustua pelkästään siihen, että liikehuoneistojen halutaan kattavan suhteessa suuremman osuuden käyttö- ja kunnossapitokuluista kuin asuinhuoneistot. Suurikaan vastike/kulut -epäsuhde ei yleensä riitä kohtuullistamisperusteeksi. Kohtuullistamisen kannalta ratkaisevaa on usein tapahtuman tai muun asian, kuten merkittävän rakennustyön tarpeen, ennakoitavuus sekä kohtuullistamista vaativan että muiden osakkaiden näkökulmasta. Jos asia on ollut ennakoitavissa osakkeita hankittaessa, kohtuullistamisen kynnyks on korkea. Periaatteellista estettä ei ole esimerkiksi yhtiövastikeperusteiden määrittämiselle siten, että huoneiston osuus yhtiön kuluista ylittää huomattavastikin sen osuuden yhtiön kustannuksista, joka voidaan kohdentaa kyseiselle huoneistolle. Erilaiset kulutuksen mukaiset maksuperusteet voivat perustua yleisesti riittävän ennakoitavissa pidettyyn arvioon kulutuksesta (esimerkiksi yhtiön vesikulujen jako huoneiston asukkaiden lukumäärän perusteella) sillä seurauksella, että tällaista maksuperustetta ei yleensä pidetä kohtuuttomana (HE 24/2009, s. 147).

Käytännössä yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen voi tulla kyseeseen lähinnä silloin, kun kohtuuttomuus on syntynyt sellaisesta virheestä tai sellaisesta yhtiön rakennukseen tai osakkaiden hallinnassa oleviin tiloihin liittyvästä olosuhteiden muutoksesta, jonka seuraukset ovat olennaisesti erilaiset kuin mitä yhtiöjärjestystä laadittaessa on voitu olettaa. Tällöinkin vain merkittävä toisen kustannuksella saatava etu tai huomattavan rasituksen aiheutuminen toisiin osakkaisiin nähden antaa mahdollisuuden yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiseen. (HE 24/2009, s. 147). Kohtuullistamisen kohteeksi voivat tulla erilaiset yhtiöjärjestykseen vahingossa jääneet virheet. Jotta tietty seikka voi johtaa kohtuullistamiseen, on virheen oltava olennainen ja sellainen, ettei se ole voinut olla osakkaan ennakoitavissa. Erityinen syy yhtiöjärjestyksen sovitteluun on silloin, kun kohtuuttomuus on syntynyt perustajaurakoitsijan toimesta perustajaosakkaan hyväksi eivätkä muut osakkaat ole voineet ennakoida tällaisen kohtuuttomuuden olemassaoloa. (HE 24/2009, s. 148–149).

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä kohtuullistamisvaatimukset koskevat yleensä yhtiöjärjestyksen määräyksiä, jotka vaikuttavat maksuvelvollisuuden jakautumiseen osakkaiden kesken. Kohtuullistamisen edellytysten arviointi perustuu tapauskohtaiseen kokonaisarvioon. Kohtuullistamiskynnys on korkeampi kuin yleensä sopimusoikeudessa, koska käytännössä vaaditut muutokset voivat vaikuttaa olennaisesti muiden osakkaiden asemaan ja kohtuullistamis-

edellytykset vaikuttavat myös osakkeiden vaihdantaan ja vakuuskäyttöön. Kaivannon ehdotama kaavamainen keino olisi lähinnä nykyistä kohtuullistamisen sääntelyä täydentävä keino ja käytännössä ehdotuksen tavoitteet täyttyvät suurelta osin, jos AOYL 6:35.1 §:n 4 kohdan osalta suostumusvaatimusta lievennetään siten kuin edellä 41 kohdassa ehdotetaan.

#### **44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen**

**Tarve:** Lausuntopalautteessa muistutetaan, että osassa Suomea väestö vähenee ja myös asunto-osakeyhtiöiden asukkaat vähenevät. Asunnoille ei välttämättä löydy enää ostajia eikä niihin ole mahdollista saada vuokralaisiakaan. Ne osakkaat, joilla ei ole käyttöä huoneistoihin, eivät enää halua tai pysty olemaan vastuussa yhtiön menoista. Pitää pohtia onko asunto-osakeyhtiölain muutoksilla mahdollista puuttua tällaisten hiipuvien asunto-osakeyhtiön ongelmiin. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet saada rahoitusta kunnossapitoon ovat heikentyneet. Erityisesti ongelmat koskevat taantuvia paikkakuntia, mutta eivät ole rajoittuneet pelkästään niihin. Yhtiöt eivät välttämättä enää pysty selviytymään velvoitteistaan. Joskus ongelmat koskevat kaikkia huoneistoja tasapuolisesti, joskus ne rajoittuvat yksittäisiin huoneistoihin. Jos ongelmat koskevat kaikkia osakkaita tasapuolisesti, asunto-osakeyhtiöillä ei todennäköisesti pystytä puuttumaan asiaan. Jos ongelmat koskevat yksittäisiä huoneistoja, asunto-osakeyhtiöillä on mahdollista huolehtia ainakin osittain osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta: pitää huolehtia siitä, että yksittäinen osakas ei joudu muihin osakkaisiin nähden kohtuuttomaan asemaan, esimerkiksi maksamaan vastiketta, vaikka hänen huoneistonsa on tullut pysyvästi asumiskelvottomaksi.

**Nykytila:** AOYL 3:5 §:n mukaan osakkaalta perittävästä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Käytännössä huoneiston käytön estyminen ei vähennä vastaavasti yhtiön kuluja ja yhtiövastikeperusteiden määrittelystä riippuen osakas voi olla sitoutunut vastaamaan yhtiön kuluista suuremmalla osuudella kuin mitä kuluista aiheutuu hänen huoneistostaan. Purkavaa uusrakentamista koskevan, maaliskuussa 2019 voimaan tulleen AOYL-muutoksen yhteydessä lakiin lisättiin 6:38 §, jolla helpotetaan päätöksentekoa taloyhtiön purkamisesta ja kiinteistön myymisestä muuhun käyttöön silloin, kun yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Viimeksi mainittu päätöksenteon helpotus on tarkoitettu erityisesti taantuvien alueiden huonokuntoisille ja vaikeasti rahoitettaville taloyhtiöille.

**Ehdotus:** Seurataan vuoden 2019 AOYL-uudistuksen vaikutuksia.

#### **45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia**

**Tarve:** Käytännössä koko- tai osa-aikainen ammatti-isännöitsijä on arviolta noin puolessa 89.000:sta asunto-osakeyhtiöstä ja toinen puoli on maallikkohallitusten ja –isännöitsijöiden

hallinnossa. Isännöintipalveluiden saatavuus vaihtelee mm. alueellisesti ja taloyhtiön koon mukaan. Käytännössä ammatti-isännöinnin sopimuksissa määritellään yleensä kattavasti ja yksityiskohtaisesti isännöintipalvelun sisältö. Isännöintiliiton mukaan isännöinti on nykyisin palveluliiketoimintaa eikä enää riitä, että isännöitsijää koskevat samat kelpoisuusvaatimukset kuin hallituksen jäsentä. Isännöintiliitto ehdottaa vaatimuksia riittävästä pohjakoulutuksesta, isännöintikoulutuksesta ja isännöintikokemuksesta (käytännössä isännöintitutkinto). Liiton ehdotuksen mukaan isännöitsijän tulisi (AOYL:n mukaisten) yleisten tehtävien lisäksi huolehtia siitä, että taloyhtiön hallinto hoidetaan hyvän taloyhtiötavan mukaisesti. Liiton mukaan isännöintiyhteisöjen osalta tämä tarkoittaa sitä, että vähintään varsinaista isännöintityötä tekevien tulisi täyttää edellä mainitut edellytykset. Isännöintiliiton pidemmän aikavälin tavoite-tila olisi ottaa lakiin vaatimus, jonka mukaan isännöitsijällä on oltava vähintään alempi korkeakoulututkinto. Käytännössä siirtymäaikoja hyödyntäen sääntely olisi mahdollista toteuttaa siten, että palveluntarjoajia riittää taloyhtiöille myös siirtymäajan aikana. Lisäksi henkilö, joka on toiminut 5 vuotta pääasiallisesti isännöitsijänä, olisi tämän kautta pätevyitynyt tehtävien hoitamiseen.

Kiinteistöliiton mukaan päävastuullisena isännöitsijänä toimii usein isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, joka ei käytännössä hoida asiakkuutta. Tämä voi hidastaa / hankaloittaa yhtiön asioiden hoitoa. Liitto ehdottaa harkittavaksi päävastuullista isännöitsijää koskevien vaatimusten muuttamista siten, että päävastuullisena isännöitsijänä voi olla vain kohdeyhtiön isännöintityössä oleva.

**Nykytila:** AOYL:ssä ei ole isännöitsijän ammatillista eikä johtamistaitoja koskevia pätevyysvaatimuksia. AOYL 7:19 §:ssä edellytetään ainoastaan, että isännöitsijänä ei voi olla alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa. Liiketoimintakiellon vaikutuksesta kelpoisuuteen säädetään liiketoimintakiellosta annetussa laissa (1059/1985). Lisäksi edellytetään, että isännöitsijällä on kotipaikka tai asuinpaikka Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä. AOYL 7:20 §:n mukaan isännöitsijän on oltava ihminen tai rekisteröity yhteisö. Jos isännöitsijänä on yhteisö, sen on nimettävä ihminen päävastuulliseksi isännöitsijäksi (AOYL 7:21 §).

Käytännössä isännöitsijältä kulloinkin odotettavaan osaamiseen, resursseihin, ajan käyttöön ja muihin taloyhtiön päivittäiseen johtamiseen liittyviin seikkoihin vaikuttavat AOYL:n säännökset isännöitsijän tehtävistä, toimivallasta ja vastuusta, isännöintisopimus ja mahdolliset huolto- ym. sopimukset sekä ja hallituksen ja yhtiökokouksen päätökset.

Käytännössä taloyhtiö voi isännöintisopimusta tehdessään edellyttää, että päävastuullinen isännöitsijä osallistuu sopimuksessa määriteltävällä tavalla taloyhtiön päivittäiseen isännöintiin.

**Arvio nykytilasta:** Isännöinnin sääntely Suomessa vastaa pääosin eurooppalaista käytäntöä. Monissa Euroopan maissa lainsäädännössä ja muussa sääntelyssä otetaan lähinnä kantaa isännöitsijän tehtäviin ja vastuisiin. Osaamiseen ja toimintatapoihin liittyvä sääntely

on jätetty pääasiallisesti alan järjestöjen vastuulle. Etenkin Iso-Britanniassa ja Irlannissa toimialan omilla eettisillä säännöillä on tärkeä asema, mutta niitä on julkaistu myös esimerkiksi Alankomaissa. Suurista eurooppalaisista maista ainoastaan Ranskassa isännöintialaa on säädelty voimakkaasti. Ranskassa lainsäädännön tavoitteena on suojella taloyhtiöiden osakkaita ja sääntely määrittää pitkälti isännöintiyritysten tehtäviä ja vastuita. Tiukat tehtävämääritelmät ja selvien laatumittareiden puute on ajanut isännöintialan Ranskassa kovaan hintakilpailuun, joka entisestään rajoittaa yrityksiä kehittämään palvelujaan. Sääntelyn määrittäessä palvelun sisällön ja hintakilpailun asettaessa hintakaton yritykset joutuvat karsimaan palvelun laadusta tuottaakseen tulosta. Tällä tavoin sääntelystä on muodostunut epäsuorasti palvelun laatua heikentävä tekijä (YMrä 14/2011, s. 30).

Myös Suomessa isännöinnille on ehdotettu tiukempaa sääntelyä osakkaiden aseman ja isännöinnin palvelun laadun takaamiseksi. Muun muassa vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain valmistelussa pohdittiin isännöinnin kelpoisuusvaatimusten asettamista.

Lakiin perustuvia kelpoisuusvaatimuksia, isännöinnin lisensointia ja isännöitsijärekisteriä perustellaan usein sillä, että varmistamalla asuinkiinteistöjen isännöitsijöiden osaaminen sääntelyllä, voidaan vaikuttaa suoraan asuinkiinteistökannan hallintoon ja ylläpitoon sekä varmistaa asunto-osakeyhtiön osakkaille tarjotulle palvelulle tietty laadullinen minimi. Kelpoisuusvaatimukseen ja ammattilaisrekisteriin liittyen isännöintiä verrataan usein kiinteistövälitys- ja tilintarkastusaloihin, joissa toimivien henkilöiden pätevyyttä valvotaan lisensointijärjestelmin. Näillä aloilla lisensoinnilla on saavutettu hyviä tuloksia laadun ja luotettavuuden parantamisessa. Isännöinti eroaa kuitenkin toimintana merkittävästi näistä vertailukohdista. Sekä tilintarkastus että kiinteistövälitys ovat aloja, jotka ovat palveluina pistemäisiä ja suurelta osin määräämuotoisia. Isännöinti sen sijaan on jatkuvaa ja vaihtuvaisältöistä riippuen isännöinnin kohteesta ja tavoitteista. Asunto-osakeyhtiön hallituksella on mahdollisuus valvoa ja ohjata isännöitsijän toimintaa. Tällaista mahdollisuutta ei ole pistemäisissä tilintarkastus- ja kiinteistövälityspalveluissa, joissa tilaajan ja tuottajan suhde päättyy palvelusuorituksen jälkeen. Isännöinnin lisensointia vaikeuttaa myös isännöintipalveluiden monipuolisuus. Erot taloyhtiöiden koossa, elinkaaren vaiheessa ja palvelujen järjestämistavassa estävät käytännössä sellaisen isännöinnin minimin määrittelyn, joka sopisi kaikkiin tapauksiin ja edelleen mittaisi jollain tapaa isännöinnin sisältöä. Myös tulevaisuudessa tulee olemaan tarve tarjota sekä sivutoimista hallinnollista isännöintiä että kokonaisvaltaista aluehuoltoyhtiöpalvelua eri kokoisille taloyhtiöille. Tiukka lisensointi myös vaarantaisi isännöintipalveluiden saatavuuden kaikkialla Suomessa (YMrä 14/2011, s. 31).

YM:n selvitysraportin mukaan vertailtaessa isännöintiä Suomessa ja muissa maissa vaikuttaa siltä, että isännöinnin ongelmat eivät johdu laki- tai sääntelyjärjestelmästä, vaan ala kärsii vastaavista ongelmista myös maissa, joissa sääntelyjärjestelmä eroaa selvästi suomalaisesta. Laki- ja sääntelyjärjestelmän sijaan on todennäköistä, että syynä ovat hintojen ja palvelujen huono vertailtavuus (YMrä 14/2011, s. 31). Raportissa ehdotettiin, että toimialan vapaaehtoisella sääntelyllä voitaisiin kuitenkin edesauttaa myös palveluiden vertailtavuutta. Asiakaslähtöisille palvelukokonaisuuksille luodut, koko toimialan hyväksymät, osaamissertifiikatit olisivat luonnollinen ostamista helpottava ja palveluiden sisältöä ja laatua määrittävä

väline. Tällaiset palvelukokonaisuudet voisivat rakentua tavanomaisen isännöintipalvelun lisäksi asuinkiinteistön elinkaaren eri vaiheiden, kuten peruskorjausten ja lisärakentamisen ympärille. Selvät määritelmät palveluiden sisällölle ja laadulle helpottaisivat asiakkaiden omaa tarvemäärittystä, loisivat pohjan toimialan ratkaisuperusteiselle palvelupaketoinnille ja mahdollistaisivat eri toimittajien tarjonnan vertailun merkittävästi nykyistä tehokkaammin. Vapaaehtoisen sertifiointin etuna verrattuna pakolliseen lisensointiin on nimenomaan sen markkinoita avaava ja selkeyttävä vaikutus. Pakottava lisensointia asettaa etenkin yrityksiä perustamiselle rajoitteita, jotka voisivat vaikeuttaa isännöintipalveluiden saatavuutta etenkin haja-ajatusalueilla. Lisensoitu isännöinti rajaisi myös uudet isännöinnin ratkaisut pois markkinoilta. Vapaaehtoisen sertifiointin ratkaisevana ajatuksena on markkinan omaehtoinen järjestäytyminen ja toiminnan mittarointi, joka lisää läpinäkyvyyttä rajoittamatta yrityskohtaisia ratkaisuja isännöinnin laajuudessa ja toteutuksessa. Selvät palvelupaketit siirtäisivät keskustelun isännöinnin hinnasta isännöinnin sisältöön ja laatuun. Selvitysraportin mukaan tällainen kehitys olisi sekä osakkaiden ja asukkaiden että isännöintiyriytysten etu (YMra 14/2011, s. 31).

Käytännössä suuri osa taloyhtiöistä ei tarvitse koko ajan kattavan palvelun ammatti-isännöintiä eikä kaikkien taloyhtiöiden saatavana ole aina niille sopivia isännöintipalveluita. Rakennemuutoksesta seuraa väistämättä, että sekä tarve taloyhtiöiden rakennusten ja huoneistojen että isännöinnin kehittämiseen on vähäisempää taantuvilla alueilla, joilla taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyöinvestoinnit sekä isännöintialalle tulo ja isännöintipalvelun kehittäminen ovat myös riskipitoisempia. Käytännössä yhtäältä taloyhtiöiden maallikko-hallituksille ja osakkaille ja toisaalta isännöitsijöille ei ole selvää, mikä on isännöintisopimuksen tehtävämäärittysten ja vastuunrajoituksen suhde AOYL:n mukaiseen isännöitsijän lakisääteiseen tehtävään ja vastuuseen. AOYL:ssa ei sinänsä rajoiteta lakisääteisen isännöinnin tehtävien siirtämistä osittain hallitukselle, mutta käytännössä tällaisesta siirrosta ei yleensä määrätä ainakaan nimenomaisesti isännöintisopimuksessa. Toisaalta joissakin tapauksissa lakisääteisenä isännöintinä tarjotaan joissakin tapauksissa esim. pelkkiä taloushallinnon palveluita, joita olisi kaikkien osapuolien kannalta parempi tarjota selvyuden vuoksi muuten kuin isännöinnin nimellä.

Taloyhtiön, sen hallituksen ja osakkaiden kannalta keskeistä on, että hankittavan isännöintipalvelun sisältö ja laatu ovat tiedossa, palvelua voi vertailla muihin tarjolla oleviin isännöintipalveluihin ja palvelu vastaa taloyhtiön kulloisiakin tarpeita, käytettävissä on riittävä ja luotettava palvelun laadun varmennus, ja että palveluntarjoajan vaihtamista eivät rajoita asiakastaloyhtiötä koskevan tiedon omistajuuteen tai siirrettävyyteen liittyvät seikat. Maallikko-hallituksen jäsenten ja osakkaiden kannalta isännöinnin tuloksellisuuden arviointia helpottaisi taloyhtiöitä ja isännöintipalvelun tarjoajia koskevan tiedon avoimuuden ja vertailukelpoisuuden parantaminen. Tulevaisuudessa vertailua saattava jossain määrin helpottaa myös muut kehityshankkeet, kuten huoneistotietojärjestelmän kehittäminen siten, että taloyhtiöiden taloutta, kiinteistöä, rakennuksia ja huoneistoja koskevat perustiedot ovat koneluettavassa muodossa yleisesti saatavana.

Edellä mainitut avoimuuden parantamiseen ja palveluntarjoajan vaihdon esteiden purkamiseen liittyvät tavoitteet ovat omiaan edistämään myös kilpailua ja kehitystä isännöintialalla siten, että hyvän isännöintipalvelun arvostus nousee ja kysyntä kasvaa. Isännöintipalvelun laadun varmennus voitaneen tehokkaimmin ja tuloksellisimmin hoitaa kiinteistöalan itsesääntelyn ja alan järjestämisen valvonnan kautta, ottaen huomioon mm. edellä kuvattu isännöintitarpeiden erilaisuus.

Laadun varmennuksen nauttimaan yleistä luottamusta on tarpeen kehittää. Yksi keino laadun varmennuksen parantamiseksi voisi olla laadun varmistusjärjestelmän kehittäminen isännöintialan ja taloyhtiöiden etujärjestöjen yhteistyönä ja niin, että laadun varmistuksen johtamiseen ja isännöintiä koskevien valitusten tms. käsittelyyn osallistuu myös kummankin järjestön ulkopuolisia riippumattomia asiantuntijoita.

Vaikka ammatti-isännöinnin lakisääteinen lisensointi ja tietyn tyyppiseen isännöintipalveluun johtavan isännöintitutkinnon järjestäminen ei edellä mainituista syistä ole tarkoituksenmukaista, laadun varmennusta voitaneen edistää kehittämällä esimerkiksi nykyistä ISA-tutkintoa ja -järjestelmää.

Käytännössä taloyhtiöiden tarpeet päivittäisen isännöinnin järjestämisen osalta vaihtelevat merkittävästi, samoin kuin isännöintiyriytysten palvelukonseptit ja sisäinen työnjako. Taloyhtiöillä on riittävät mahdollisuudet vaikuttaa päävastuullisen isännöitsijän nimeämiseen ja tarvittaessa Kiinteistöliitto voi ohjeistaa taloyhtiöitä tältäkin osin isännöintisopimusten osalta. Lisäksi päivittäiseen isännöintiin osallistumista koskevan vaatimuksen määrittely AOYL:ssa ja vaatimuksen noudattamisen seuranta olisi vaikeata ja vaatimuksen rikkomisen seuraamusten määrittely olisi ongelmallista.

**Ehdotus:** Jatkovalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selvittää lain ja/tai sopimuskäytännön puolella. Ei ole tarkoituksenmukaista säätää päävastuullisen isännöitsijän osallistumisesta isännöintitoimeksiannon päivittäiseen toteutukseen.

#### **46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa isännöitsijäntodistuksen tietosisällön kehittämistä siten, että se antaisi nykyistä tarkemman ja selkeämmän kuvan asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen taloudellisesta asemasta ja taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin (esim. ennakkorahastointi, vuokratontin lunastusehdot). Saman suuntaisesti AKHA/Kaivanto.

**Nykytila:** Isännöitsijäntodistuksen sääntely on yli 10 vuotta vanha (AOYL 1599/2009 ja VN asetus 365/2010), minkä jälkeen yhtiökäytäntö on kehittynyt ja yleistynyt esimerkiksi Kiinteistöliiton mainitsemilla tavoilla.

Huoneistotietojärjestelmän jatkokehitystä kaavailtaessa tuotu esiin tarpeita isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä, muotoa ja antamista koskevan sääntelyn kehittämiseen



(<https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/huoneistotietojarjestelmasta-yhteinen-tietovaranto-rakennetun-ympariston-tilastointiin/>). MMM koordinoi). Lisäksi valmistellaan rakennetun ympäristön digitaalisten tietovarantojen kehittämistä (ks. <http://www.kiradiqi.fi/etusivu.html>, YM koordinoi). Näiden hankkeiden etenemisestä ja aikatauluista ei ole tällä hetkellä tarkempaa tietoa (heinäkuu 2020).

**Arvio nykytilasta:** Isännöitsijäntodistuksen tietosisällön, tietojen tallentamisen ja isännöitsijäntodistustietojen antamista koskevat muutostarpeet on syytä selvittää yksityiskohtaisesti AOYL:n muutostarpeen selvittämisen yhteydessä ja/tai huoneistotietojärjestelmän tai rakennetun ympäristön digitaalisten tietovarantojen kehittämisen yhteydessä. Voimassa olevan isännöitsijäntodistusta koskevan sääntelyn valmistelussa ei arvioitu taloyhtiötä, kiinteistöä, rakennusta ja osakeyhtiötä koskevan avoimen koneluettavan tiedon käyttötarpeita ja -mahdollisuuksia eikä käyttötapoja, jotka tulisi ottaa huomioon sääntelyn kehittämisessä.

Isännöitsijäntodistustietojen sisällön ja saatavuuden kehittäminen helpottaisi taloyhtiöiden talouden, kiinteistön, rakennusten ja huoneistojen tilan arviointia ja eri yhtiöiden ja huoneistojen vertailua sekä osakehuoneistojen kauppaa ja vakuuskäyttöä. Käytännössä taloyhtiön johto, osakkaat, osakkeiden ostajat, yhtiön ja osakkaiden rahoittajat ja vakuuden saajat voivat tarvita vastaavia mahdollisimman ajantasaisia tietoja jatkuvasti eikä vain vuosittain varsinaisen yhtiökokouksen yhteydessä tai kaikki tiedot sisältävän, huomattavalta osin edelleen manuaalisesti tuotettavan isännöitsijäntodistuksen perusteella.

**Ehdotus:** AOYL:n muutoksen jatkovalmistelussa ja/tai kiinteistötietojärjestelmän ja rakennetun ympäristön tietovarantojen kehittämisen yhteydessä selvitetään nykyisin isännöitsijäntodistuksen muodossa annettavien tietojen täydennys- ja muutostarpeet sekä tietojen tallentamiseen ja saatavana pitämiseen liittyvät tarpeet, jotka edistävät ensi sijassa taloyhtiön kiinteistön pitoa, taloyhtiön päätöksentekoa ja hallinnon valvontaa, asunto-osakekauppaa ja sen rahoitusta ja vakuushallintaa.

#### **47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto ehdottavat nimenomaista säännöstä siitä, että viranomaisen määräämän, kiinteistöä tai huoneistoja koskevan kiellon (esim. tupakointikielto) rikkominen voi olla peruste huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan.

**Nykytila:** Yhtiökokous voi päättää osakkaan osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan mm. sillä perusteella, että huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakas tai muu huoneistossa ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Erityisesti viimeksi mainitulla edellytyksellä tarkoitetaan mm. terveydensuojelusääntelystä poikkeavaa toimintaa. Lisäedellytyksenä kummassakin tapauksessa on, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Käytännössä viranomaisen antamat kiellot kattavat erilaisia ihmiselämän

alueita (esim. lähestymiskielto samassa talossa asuvalle entiselle puolisolle, terveydensuojelu- tai anniskelulainsäädäntöön perustuva kielto tai rajoitus tietyn toiminnan harjoittamiseen liikehuoneistossa tai korona-epidemiaan liittyvät kokoontumisrajoitukset).

**Arvio nykytilasta:** Voimassa olevan lain sanamuodon perusteella on vaikea päätellä, että ”yleisen järjestyksen säilyttämiseksi tarpeellisella” tarkoitetaan myös taloyhtiön rakennuksen käyttäjien terveyden suojaksi säädettyjä terveydensuojelulainsäädännön vaatimuksia. Voimassa olevan lain säännöksen sanamuoto vastaa aiemman AOYL:n (809/1991) 81 §:n 1 momentin 5 kohtaa, jonka esitöissä viitataan terveyden tai järjestyksen säilymiseen tähtääviin eriasteisiin normeihin esimerkiksi terveydenhoitolainsäädännössä (HE 216/1990, s. 62). AOYL 8:2.1 §:ää tulisi selventää lisäämällä viittaus viittaus terveydensuojelulainsäädäntöön ja siihen perustuviin viranomaisen päätöksiin.

Lisäksi voimassa olevan lain perusteella ei ole selvää, perustuuko tupakkalain mukainen viranomaisen määräämä tupakointikielto osakashallinnassa olevassa tilassa aina siihen, että tupakoinnista aiheutuu vähäistä merkittävämpi terveyshaitta. AOYL:n sääntelyn johdonmukaisuuden ja osakkaiden oikeusturvan kannalta olisi ongelmallista, jos tupakan savun kulkeutumiseen perustuen hallintaanotto voisi tapahtua merkittävästi lievemmin perustein kuin esimerkiksi muiden terveyshaittojen perusteella. Hallintaanottoperusteiden laajentaminen kattamaan laajasti tilanteet, joissa osakkaat, näiden vuokralaiset ja huoneistojen muut käyttäjät rikkovat viranomaisen jossakin asiassa antamaa kieltoa, edellyttäisi kattavaa selvitystä tällaista kielloista ja niiden rikkomisen vaikutuksista taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta ja sen arviointia, onko huoneiston hallintaanotto oikeasuhtainen keino mahdollisten haitallisten vaikutusten rajoittamiseksi. Ei ole ilmennyt tarvetta tällaisen selvityksen tekemiseen muutenkin kuin tupakointikiellon osalta.

**Ehdotus:** Jatkovalmistelussa on selvitettävä tupakkalain soveltamiskäytäntöä ja arvioitava sen suhdetta AOYL 8:2 §:n yleisiin hallintaanottoa koskeviin periaatteisiin ja perustuslaista ilmeneviin osakkaiden ja asukkaiden perusoikeuksiin.

#### 48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

**Tarve:** Lausunnonantaja ehdottaa pohdittavaksi keinoja vastikerästien tehokkaaseen perintään erityisesti silloin, kun hallintaanotto ei ”auta” muuttotappiopaikkakunnilla tai yhtiölaina-osuudet ovat suuria.

**Nykytila:** Voimassa olevan lain mukaan osakkeiden uuden omistajan vastuu ennen saantoa laiminlyödyistä yhtiövastikkeista vastaa määrältään enintään 6 kuukauden yhtiövastiketta (AOYL 3:7 §) ja osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan enintään 3 vuodeksi esimerkiksi yhtiövastikerästien perimiseksi (AOYL 8:2 §). AOYL:ssa on lisäksi pakottavat säännökset hallintaanottomenettelystä. Säännökset ovat pakottavia, joten niistä ei voi määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä.

**Arvio nykytilasta:** Taloyhtiön vastikesaatavien turvaamista koskevissa AOYL:n säännöksissä ei ole otettu huomioon esimerkiksi alueellisena rakennemuutoksena ilmenevää taloyhtiöiden aseman erilaistumista eikä yhtiölainakäytäntöjen muutoksia. Erilaisessa asemassa olevilla taloyhtiöillä on erilaisia tarpeita vastikesaataviensa perinnän turvaamiseksi.

**Ehdotus:** Lainvalmistelussa tulisi selvittää, miten yhtiöjärjestyksessä tulisi voida määrätä AOYL:n nykyisiä yhtiön saatavien turvaamista koskevia säännöksiä täydentävistä yhtiövastikkeiden perintäkeinoista (esim. uuden omistajan laajempi vastuu vanhan omistajan laiminlyömistä vastikkeista). Tällaisten yhtiöjärjestykseen perustuvien perintäkeinojen määrittäminen voisi olla kaikkein osapuolien edun mukaista erityisesti yhtiön perustamisvaiheessa ja lisäksi yhtiön toiminnan aikana kaikkien osakkaiden (ja vakuusvelkojien) suostumuksella. Tällaisten poikkeuksellisten keinojen tulisi ilmetä kaupparekisteristä ja isännöitsijäntodistuksesta sekä huoneistotietojärjestelmän kautta.

#### **49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta**

**Tarve:** Isännöintiliitto ehdottaa asunto-osakeyhtiölakiin säännöstä, jonka mukaan yhtiöllä olisi oikeus saada poliisilta tietoja huoneiston hallintaan ottoon oikeuttavista häiriötapauksista, esimerkiksi esitutkintapöytäkirja poliisin huoneistossa käynnistä. Samoin AKHA/Kaivanto.

**Nykytila:** AOYL:ssa ei säädetä viranomaisten velvollisuudesta luovuttaa henkilötietoja asunto-osakeyhtiölle sen oikeuksien käyttämiseksi. Poliisin tietojen luovuttamisesta säädetään Laissa henkilötietojen käsittelystä poliisitoimissa (616/2019), jota lakia valmistellut työryhmä ei kannattanut Isännöintiliiton tuolloinkin ehdottamaa tiedonsaantioikeutta.

**Arvio nykytilasta:** Poliisin hallussa olevien henkilötietojen luovuttamisesta säädetään poliisitoimintaa koskevassa sisäasiainministeriön valmisteluvastuulla olevassa lainsäädännössä.

**Ehdotus:** Ehdotus ei anna aihetta muuttaa AOYL:ia, mutta se saatetaan sisäasiainministeriön tietoon.

#### **50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa, että huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan päättää ilman AOYL 8:3 §:n mukaista varoitusta, jos huoneistossa vietetty häiritsevä elämä tai terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn loukkaus on ollut erityisen moittavaa/erityistä vaaraa aiheuttavaa. Myös Rakennusteollisuus ja AKHA/Kaivanto kannattavat tämän suuntaista muutosta.

**Nykytila:** AOYL 8:3 §:n mukaan päätöstä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä yhtiökokouksessa, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Varoitus on annettava samalla tavalla kuin haaste tai muuten todistettavasti. Jos osakasta, vuokralaista tai huoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta tavoiteta, varoituksen voi antaa kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivänä lähettamisestä. Jos osakasta, vuokralaista tai muuta käyttöoikeuden saanutta ei tunneta, varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos osakas varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu ennen hallintaan ottamisesta päättävää yhtiökokousta, hallintaan ottamisesta ei päätetä. Laissa ei ole määritelty osakkaan korjaustoimille varattavan ajan vähimmäispituutta. Yhtiökokouksutsun toimittamisen määräajasta seuraa, että korjaustoimille on käytännössä aikaa vähintään 2 viikkoa. Käytännössä osakkaan käytettävissä olevan ajan pituuteen voi vaikuttaa myös se, että hallintaan ottamiseen oikeuttavan rikkomuksen on oltava vähäistä suurempi, mikä pidentää korjausaikaa ainakin vastikkeen maksun laiminlyönnin osalta (AOYL 8:2.2 §). Erityisen haitan tai vaaran aiheuttamisen kohdalla viimeksi mainittu hallintaan otton edellytys ei käytännössä koskaan voi lisätä osakkaan korjaustoimiin varattavaa aikaa. Osakkaan, tämän vuokralaisen tai huoneiston muun käyttäjän rikollinen toiminta ei sellaisenaan ole peruste huoneiston ottamiseen yhtiön hallintaan.

Jos haitta tai vaara ilmenee esim. vesivahinkona, yhtiöllä on AOYL 8:1 §:n oikeus päästää viipymättä osakashallinnassa oleviin tiloihin vahinkoa korjaamaan ja tarvittaessa, jos huoneiston käyttäjä jatkaa vahinkoa aiheuttavaa toimintaa, yhtiö voi sulkea veden tulon huoneistoon.

Jos haitta tai vaara ilmenee tulipalona ja/tai palovaarana tai muuna terveyden kannalta vaarallisena toimintana, pelastus- ja terveydensuojeluviranomaisilla on riittävät keinot välittömästi estää tällaisen vaaran jatkuminen. Yhtiö voi lisäksi tarvittaessa esimerkiksi sulkea sähkön, kaasun tms. tulon huoneistoon.

Ehdotuksensa perusteluksi Kiinteistöliitto on viitannut asuinhuoneiston vuokrasuhteen purkamista koskevaan AHVL 62.3§:ään, jonka mukaan vuokrasuhde voidaan purkaa ilman varoitusta, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää tai jos vuokralainen huoneistossa rikkoo terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädettyä tai määrättyä ja menettely erittäin moitittavaa. AHVL:n esitöiden mukaan kyse voi olla tilanteesta, jossa huoneistossa vietettyyn paheksuttavaan elämään tai järjestyksen tai terveyden säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn rikkomiseen liittyy vuokralaisen erittäin moitittava menettely, esimerkiksi vakava rikos. AHVL:ssa vuokralaisen paheksuttava toiminta voi olla ensiksikin vuokrasopimuksen purkuperuste ja toiseksi oikeuttaa purkamiseen ilman varoitusta.

AHVL:n soveltamista koskevassa hovioikeuskäytännössä vuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta, kun vuokralainen oli mm. uhannut tappamisella ja muulla väkivallalla sekä haitannut huomattavasti samassa talossa toimineen yhdyskuntatyöpisteen toimintaa ja aiheuttanut sen työntekijöissä pelkoa (HHO 2014, nro 732). Vastaavasti huoneenvuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta, kun vuokralaisen vieraat olivat mm. uhanneet tappaa eräitä naapureita sillä seurauksella, että nämä eivät uskaltaneet poistua asunnosta ennen seuraavaa aamua. Naapurit eivät uskaltaneet liikkua ja leikkiä lastensa kanssa pihalla. Vuokralaisen vieraiden oleskeluaikana asunnosta oli kuulunut meteliä yöaikaan. Vieraat olivat lisäksi huudelleet alentavasti eräille talon asukkaille. Vuokralaisen menettely kokonaisuutena arvioiden erittäin moitittava (THO 2006, nro 1140). Huoneenvuokrasuhde voitiin purkaa ilman varoitusta myös silloin, kun huoneistoa oli käytetty laajamittaiseen ja suunnitelmalliseen huumausainerikokseen ja siellä oli mm. kasvatettu kannabista (HHO 2004, nro 2522). Vuokranantajan ei voitu kohtuudella edellyttää hyväksyvän omistamansa huoneiston käyttämistä rikolliseen tarkoitukseen – vuokrasopimus voitiin purkaa varoitusta antamatta (I-SHO 7.5.2014 Nro 347, kysymys huumausainerikollisuudesta ja laittomista aseista).

Vuokrasopimus voitiin purkaa ilman varoitusta myös silloin, kun koiran annettiin tehdä tarpeita huoneiston sisälle (TuHO 15.4.2015 Nro 163). Liikehuoneiston vuokrasopimus voitiin purkaa ilman varoitusta, kun vuokralaisen vastuulla oleva rakennuksen lämmitys oli keskeytynyt vuokralaisen syyksi luettavan sähkönsäädin katkaisun vuoksi sillä seurauksella, että vesijohdot jätettiin jäähtymään vesivahingon (THO 5.7.2018, tuomio nro 580, dnro S 16/1488 – lainvoimaisuus?). Toisaalta esim. lutikoiden torjuntaan liittyvien toimien laiminlyönti ei ole ollut peruste vuokrasopimuksen purkamiseen ilman varoitusta.

Vakavien rikosten kohdalla nopeimmin toteutettavissa oleva keino vaaratilanteiden uusiutumisen ehkäisemiseksi on usein määräaikainen lähetyismiskielto, joka tietyin edellytyksin voidaan määrätä myös laajennettuna (laki lähestymiskiellosta 898/1998). Laajennettu lähestymiskielto koskee oleskelua suojattavan henkilön vakituisen asunnon, loma-asunnon tai työpaikan läheisyydessä. Lähestymiskielto voidaan määrätä enintään vuodeksi ja uudistaa enintään kahdeksi vuodeksi. Tiedossa ei ole käytäntöä lähestymiskielton määräämisestä samassa taloyhtiössä asuvien välillä. Toisaalta tiedossa on tapauksia, joissa lähestymiskieltoa on mahdollisesti vaadittu osakkaiden tai asukkaiden välisten tulehtuneiden suhteiden perusteella.

Vakavien rikosten kohdalla lienee niin, että usein tekijä pidätetään – ja rikospaikka mahdollisesti eristetään – tutkinnan yhteydessä ainakin joksikin aikaa. Tällöin rikoksen tai ”rikollisen elämän” jatkaminen taloyhtiön tiloissa vähintään keskeytyy joksikin aikaa ja taloyhtiölle jää aikaa mahdollisiin AOYL:n mukaisiin toimiin huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan.

**Arvio nykytilasta ja ehdotuksesta:** Osakkuussuhde poikkeaa AHVL:n mukaisesta sopimussuhteesta purkutilanteiden kannalta ainakin siten, että osakkeet tuottavat pitkälti omistusoikeutta vastaavan huoneiston pysyvän hallintaoikeuden ja huoneenvuokrasopimus joko määräaikainen tai irtisanottavissa eikä sitä yleensä voi luovuttaa. Näistä syistä esimerkiksi omaisuuden suojauskohdat ovat osakkaan oikeuksien kohdalla (erityisesti yhdenvertai-

suusperiaate ja oikeus luottaa AOYL:iin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien oikeuksien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyyteen) poikkeavat omaisuudensuojan tulkinnasta vuokrasopimuksen kohdalla (mm. vuokranantajan oikeus yksipuolisesti muuttaa vuokrasopimuksen ehtoja tietyissä rajoissa). Lisäksi purkutilanteiden kannalta on merkittävää, että osakkuuden kohdalla purkuperuste voi liittyä osakkaan tai tämän vuokralaisen toimintaan kun taas vuokrasuhteessa on lähtökohtaisesti aina kyse vuokralaisen tai tämän luvalla huoneistoa yleensä samaan aikaan tai vain tilapäisesti ja lyhytaikaisesti käyttävän henkilön toiminnasta.

AHVL:n esitöiden maininnat erittäin paheksuttavasta rikoksesta viittaavat siihen suuntaa, että huoneen vuokrasopimuksen ajateltaviin olevan kahden välinen olosuhteiden mukaan elävä suhde, jossa vuokranantajan arvomaailma, moraalikäsitteet ja maine voivat joutua vuokralaisen jossain muussa suhteessa tekemän rikoksen tai muun menettelyn perusteella sellaiselle koetukselle, että toiminnan katsotaan oikeuttavan purkamiseen ilman varoitusta. Vastaavaa suhdetta ei ole yhtäältä osakkaan tai tämän vuokralaisen tai vieraan ja toisaalta asunto-osakeyhtiön ja sen muiden osakkaiden, vuokralaisten ja asukkaiden välillä. Osakkuuden omistusoikeus-ullottuvuudesta ylempänä sanottu ei myöskään tue tällaista ajattelua. Näistäkin syistä osakkaan tai hänen vuokralaisensa rikollisen toiminnan paheksuttavuus ei sinänsä voi olla hallintaan ottamisen peruste, jos rikoksella ei ole aiheutettu tai ei ole syytä olettaa aiheuttavan AOYL:ssä tarkoitettua haittaa tai vaaraa yhtiölle taikka muille osakkaille, asukkaille tai rakennuksen käyttäjille. Rajatapaus voisi olla lähinnä sellainen rikollinen toiminta, joka jatkuessaan aiheuttaa AOYL 8:2 §:ssä tarkoitettua vaaraa tai muuta haittaa kiinteistölle ja rakennukselle tai niiden muille käyttäjille ja jonka jatkumisen todennäköisyys on suuri.

Jos haitan tai vaaran aiheuttaja tai muuten erityisen moitittavasti käyttäytynyt on osakkaan vuokralainen, huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi ilman, että osakkaalle tarjotaan mahdollisuus korjata tilanne, on kohtuuton seuraamus ja menettely on lähtökohtaisesti epätarkoituksenmukainen myös yhtiön kannalta, koska näissä tilanteissa osakkaalla on yleensä riittävät kannustimet ja usein paremmat keinot korjata tilanne tavalla, josta ei aiheudu lisäkuluja yhtiölle.

Joissakin Kiinteistöliiton mainitsemisissä tilanteissa voisi olla tarkoituksenmukaista sallia taloyhtiön hallituksen päätöksellä huoneiston lyhytaikainen väliaikainen hallintaan otto (esim. 1 kk) vakavan vaaran ja vahingon jatkamisen estämiseksi ja sen varmistamiseksi, että yhtiö voi häiriöttä estää, poistaa ja korjatakin huoneistossa olevia erityistä vaaraa tai haittaa aiheuttavia seikkoja ja ryhtyä toimiin yhtiökokouksen päätökseen perustuvan pitkäaikaisen hallintaan otton toteuttamiseksi. Tällaisen väliaikaisen turvaamistoimenpiteen tarve ja yksityiskohtaiset edellytykset tulee selvittää riittävän kattavasti sen varmistamiseksi, että keinoa ei voisi käyttää hallituksen tai osakkaiden enemmistön muusta syystä hankalana pitämän osakkaan oikeuksien rajoittamiseksi.

**Ehdotus:** AOYL 8:2.1 § 5 kohdan sanamuotoa on tarpeen selventää niin, että siinä käytettäisiin järjestyksen rikkomisen osalta AHVL 61.1 §:n 6 kohtaa vastaavaa ilmausta ”järjestyksen ja terveyden säilyttämiseksi säädetty tai määrätty” (hallintaan ottamisen perusteena olisi

järjestyksen ja terveyden säilyttämistä koskevan sääntelyn tai viranomaismääräysten rikkominen). Tämä selventäisi sitä, että rikkomisen arviointi ei voisi perustua hallituksen ja yhtiökokouksen kulloisenkin enemmistön käsitykseen yhtiössä hyväksyttävistä elämäntavoista.

Lisäksi lainvalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää, onko tarvetta edellä kuvatun huoneiston väliaikaisen hallintaan oton sallimiseen ja millä ehdoilla väliaikainen hallintaan otto voitaisiin sallia.

Ilman varoitusta tapahtuvan hallintaanoton tarvetta ja edellytyksiä voidaan tarkemmin selvittää niiden tilanteiden osalta, joissa osakas itse on syyllistynyt sellaiseen vakavaan rikokseen, joka jatkuessaan aiheuttaa AOYL 8:2 §:ssä tarkoitettua vaaraa tai muuta haittaa kiinteistölle ja rakennukselle tai niiden muille käyttäjille ja jonka jatkumisen todennäköisyys on suuri. Selvityksessä on otettava huomioon myös muut edellä nykytilan kohdalla kuvatut suojakeinot.

## **51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen**

**Tarve:** Kansainvälistyminen tuo mukanaan rajat ylittäviä tiedoksiantotarpeita. Rajat ylittävässä tiedoksiannoissa tarvitaan viime kädessä viranomaisten virka-apua, joka on hidasta ja myös kallista. On hyvin mahdollista, että hallintaanottomenettelyyn liittyvät tiedoksiantamisen määräajat umpeutuvat kesken tiedoksiantomenettelyn, jolloin hallintaanotto oikeussuojakeinona ei ole yhtiön käytettävissä. Kiinteistöliitto ehdottaa tiedoksiantomenettelyn helpottamiseksi tiedoksiannon määräaikojen pidentämistä, sijaistiedoksiannon helpottamista ja sähköisen tiedoksiannon sallimista. Myös Isännöintiliitto, Rakennusteollisuus ja AKHA/Kaivanto kannattavat tämän suuntaista muutosta.

**Nykytila:** Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin 51. kohdassa tarkoitettu varoitus. Muuten päätös on tehoton.

Käytännössä yhtiön on syytä toimia ripeästi hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon suhteen. Jos osakas tai vuokralainen on vaikea tavoittaa, allekirjoitettu pöytäkirja tai sen ote kannattaa toimittaa ilman viivytystä haastemiehelle tiedoksiannettavaksi. Jos haastemies ei tavoita osakasta, haastemies antaa todistuksen siitä. Tämän jälkeen yhtiö voi toimittaa kirjatun kirjeen, jonka katsotaan tulleen perille seitsemäntenä päivänä. Tämän kaiken tulee tapahtua lain vaatimassa 60 päivän ajassa uhalla, että hallintaanottopäätös on tehoton.

Jos osakas tai asukas ei moiti yhtiökokouksen päätöstä hallintaan ottamisesta, yhtiö voi hakea hädän täytäntöönpanon perusteeksi tarvittavan tuomioistuimen päätöksen. Häätöä koskeva kanne nostetaan yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Täytäntöönpanoperusteen vahvistamiskanteen perusteella tuomioistuin tutkii ainoastaan, onko hallintaanottomenettelyssä noudatettu muotovaatimuksia.

**Arvio nykytilasta:** Hallintaanottamiseen liittyvien tiedonantojen sääntelyssä ei ole otettu huomioon nykyisiä sähköisiä viestintäkeinoja, kuten sitä, että osakas on ilmoittanut yhtiölle hänen ja yhtiön välisessä viestinnässä käytettävästä sähköpostiosoitteesta. Myös hallintaanottoon liittyvän viestinnän sääntelyä on kehitettävä siten kuin edellä 25. kohdassa on yleisemmin ehdotettu. Haasteen tiedoksiantamista kehitetään yleisempien tarpeiden perusteella tarvittaessa erikseen eikä sitä ole tarkoituksenmukaista selvittää erikseen AOYL:n kehittämisen yhteydessä.

**Ehdotus:** Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvän varoituksen ja hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiseen osakkaalle tulee voida soveltaa edellä 31. kohdassa ehdotettuja yhtiön ja osakkaan väliseen viestintään käytettävissä olevia sähköisiä tiedoksiantokeinoja

## **52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa tavallista enemmistöpäätöstä silloin, kun yhtiö hankkii suunnatusti vastikkeetta omia osakkeita, joihin ei kohdistu yhtiölainaosuutta. Jos osakkeisiin kohdistuu lainaosuus, tulisi vaatia kaikkien osakkaiden suostumusta.

**Nykytila:** Voimassa olevan lain mukaan omien osakkeiden hankintaa koskevia erityisiä päätösvaatimuksia ei sovelleta, jos yhtiö saa oman osakkeensa vastikkeetta (AOYL 18:2 §:n 3 kohta). Vastikkeetta saatavien omien osakkeiden hankkimista sovelletaan siten AOYL:n säännöksiä toimivallan jaosta yhtiökokouksen ja hallituksen kesken ja yhtiökokouksen päätöksentekoa koskevia yleisiä säännöksiä. Käytännössä vastikkeetonkin omien osakkeiden hankkiminen lisää aina muiden osakkaiden yhtiövastikeosuuksia ja varsinkin jos yhtiössä on käytössä yhtiölainaosuusjärjestely, hankinta voi olennaisestikin vaikuttaa muiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen tavalla jota nämä eivät ole ottaneet etukäteen huomioon. Näillä perusteilla yhtiökokous päättää käytännössä aina vastikkeettomastakin omien osakkeiden hankkimisesta, koska päätös voi vaikuttaa muiden osakkaiden maksuvelvollisuuteen AOYL 7:2.2 §:n 3 kohdan mukaisesti.

Yhtiölainaosuusjärjestelyt ovat yleistyneet ja lainaosuuksien suuruus on kasvanut merkittävästi viime vuosina siten, että uuden osakehuoneiston hankintahinnasta yhtiölaina osuus olla hyvin suuri. Toisaalta esimerkiksi moninkertaista yhtiövastiketta maksavan liikehuoneiston tultua olosuhteiden muutoksen vuoksi tarpeettomaksi, huoneiston myymisen edellytyksenä olevaan käyttötarkoituksen muutokseen liittyvän yhtiövastikeperusteen muuttaminen on joissakin tilanteissa ollut mahdollista vain siten, että yhtiö on ensin hankkinut ja mitätöinyt liikehuoneisto-osakkeet. Viimeksi mainittua tarvetta vähentäisi se, että käyttötarkoituksen muutokseen liittyvästä vastikeperusteen muuttamisesta voitaisiin päättää ilman kaikkien osakkaiden suostumusta siten kuin edellä 37. kohdassa ehdotetaan.



Voimassa olevan sääntelyn mallina on ollut OYL 15:2 §:n 3 kohta. Asunto-osakeyhtiöistä poiketen osakeyhtiöissä on erittäin poikkeuksellista, että yhtiössä olisi yhtiövastiketta tai lainaosuutta vastaava osakkaan maksuvelvollisuus yhtiön toiminnan aikana (tällaisia yhtiöjärjestysmääräyksiä on lähinnä OYL:ia soveltavissa keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä).

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä myös vastikkeettomasta omien osakkeiden hankinnasta on yleensä päätettävä taloyhtiön yhtiökokouksessa toimivallan jakoa koskevien yleisten sääntösten (AOYL 7:2.2 §:n 3 kohta) perusteella tavallisella enemmistöpäätöksellä. Omien osakkeiden hankinnasta ennen päätöksentekoa osakkaille annettavia tietoja koskevissa vaatimuksissa ei ole otettu huomioon sitä, miten päätös käytännössä muuttaa velvollisuutta maksaa yhtiövastiketta. Kiinteistöliiton ehdotuksessa mainittu hankittavien omien osakkeiden jäljellä oleva yhtiölainaosuuskin on katettava yhtiövastikkeella, jota peritään myös yhtiölainaosuutensa maksaneilta muilta osakkailta.

### Vaihtoehdot

A-vaihtoehto) Ei muuteta AOYL:ia, ohjeistusta (käsikirjat ym.) täydennetään niin, että myös vastikkeettomasta omien osakkeiden hankinnasta on yleensä päätettävä yhtiökokouksessa. Lisäksi suositellaan, että ennen päätöksentekoa osakkaille annetaan AOYL 18:4.2 §:stä ilmenevän oikeusohjeen suuntaisesti tieto siitä, miten omien osakkeiden hankinta muuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta. Muutoksen vaikutus voi olla hidas ja tarkoittaa sitä, että tämä osakkeiden lukumäärän muutosta koskeva päätösvaatimus ei ilmene nimenomaisesti laista.

B-vaihtoehto) Poistetaan AOYL 18:2 §:n 3 kohta ja muutetaan AOYL 18:4.1 §:ää siten, että päätökseen vastikkeettomasta omien osakkeiden hankinnasta riittää tavallinen enemmistö. Omien osakkeiden hankintaan tulee kaksi päätösvaihtoehtoa.

C-vaihtoehto) Poistetaan AOYL 18:2 §:n 3 kohta sillä seurauksella, että myös vastikkeettomaan omien osakkeiden hankintaan sovelletaan kaikkia 18 luvun säännöksiä, mukaan lukien vaatimus siitä, että vastikkeetonta hankintaa tai hankintavaltuutusta koskevaan yhtiökokouksen päätökseen vaaditaan 2/3:n määräänemmistöpäätös. Tämä vaihtoehto vaikeuttaa jonkin verran osakeannin suuntaamista taloyhtiölle, mihin toisaalta ei ole ilmennyt vastaavaa tarvetta kuin tavallisissa osakeyhtiöissä (erityisesti pörssi-yhtiöissä annin suuntaaminen yhtiölle voi olla tarpeen osakkeiden liikkeeseen laskun nopeuttamiseksi siten, että osakkeet voidaan luovuttaa käytännössä käteiskauppana).

D-vaihtoehto) B- tai C-vaihtoehdon lisäksi muutetaan AOYL 18:4.2 §:ää siten, että suunnatussa omien osakkeiden hankinnassa kiinnitetään huomiota myös siihen, miten hankinta vaikuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen osakkaiden kesken. Jälkimmäinen vaatimus helpottaisi kaikkien omien osakkeiden hankintaa koskevien päätösten vaikutusten arviointia. Käytännössä jälkimmäinen vaatimus voitaisiin toteuttaa esimerkiksi niin, että ennen päätöksentekoa osakkaille annettaisiin tieto vaikutuksista vastikkeen maksuvelvollisuuteen (sisältäen tiedon hankittavista osakkeista mahdollisesti koskevasta jäljellä olevasta yhtiölainaosuudesta).

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan AOYL 18:2 §:n 3 kohdan poistaminen ja AOYL 18:4.2 §:n muuttaminen niin, että suunnatussa omien osakkeiden hankinnassa kiinnitetään huomiota myös siihen, miten hankinta vaikuttaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuteen osakkaiden kesken.

### **53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin**

**Tarve:** Prof. Vahtera ehdottaa, että vahingonkorvauslain ja asunto-osakeyhtiölain keskinäinen suhde eli rinnakkaisperiaate tulisi säännellä nimenomaisella AOYL 24 lukuun otettavalla säännöksellä, jossa todettaisiin, ettei vahingonkorvauslakia sovelleta asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa tekoon tai laiminlyöntiin. Tämä poistaisi asunto-osakeyhtiön johdon riskin siitä, että se voisi joutua vahingonkorvausvastuuseen kunnossapito- ja muutostyövelvollisuuksien rikkomisesta sen jälkeen, kun vahinko on jo vanhentunut AOYL 24:10.2:n perusteella.

**Nykytila:** AOYL 24 luvussa säädetään asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta vahingonkorvausvastuusta. Asunto-osakeyhtiölain perusteella määräytyy vastuu osapuolten välisissä suhteissa, lähinnä yhtiön, osakkaiden ja johdon kesken ja myös suhteessa ulkopuolisiin silloin, kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla. Säännökset eivät sulje pois muuta vahingonkorvausvastuuta, kuten sopimusperusteista vastuuta taikka vahingonkorvauslakiin tai rikosoikeudellisiin säännöksiin perustuvaa vastuuta. Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännösten laajan soveltamisalan myötä vastuun määrittämiseen sopimusvastuun periaatteiden nojalla on vähemmän tarvetta ja vastuun perustuminen vahingonkorvauslakiin on erittäin poikkeuksellista. Lisäksi on huomattava, että vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu voi ylipäättään tulla yhtiösuhteissa vain harvoin kyseeseen, koska niin sanotun puhtaan taloudellisen vahingon korvaaminen on vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan poikkeuksellista (HE 24/2009, s. 270).

Osassa osakeyhtiötä koskevassa oikeuskirjallisuutta on pidetty ongelmallisena sitä, että vahingonkorvauslakia voitaisiin soveltaa vielä sen jälkeen, kun OYL:n mukaiset vahingonkorvauksen vaatimisen kanneajat ovat päättyneet. Taloyhtiössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi kunnossapitoon tai muutostyöhön liittyvän vahingon osalta sitä, että korvausta voi vaatia taloyhtiön johtoon kuuluvalta vielä sen jälkeenkin, kun AOYL:n mukaiset kanneajat ovat päättyneet. Käytännössä tällaisia oikeudenkäyntejä ei tiettävästi ole ollut, koska korvausta haetaan yleensä vain taloyhtiöltä.

Selvitys osakeyhtiölain muutostarpeista kilpailukykytekijänä – VN TEAS –hankkeen raportissa (xxx) ehdotetaan jatkoselvitystä yhtiön vahingonkorvausvastuun säätelystä osakeyhtiölaissa, mihin liittyen tulisi selvittää myös säätelytarve mm. yhtiön regressioikeuden ja siihen liittyvän erityisen kanneajan, yhteisvastuullisuuden ja johdon huolellisuus- ja lojaliteetti-velvollisuuden rikkomiseen perustuvan vahingonkorvausvelvollisuuden laajentamiseen osakkaiden eduksi tietyissä tilanteissa.

**Ehdotus:** Arvioidaan AOYL:n osalta lainvalmistelutarve edellä esitetyn tarpeen kattavan osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

#### **54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksi- antojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti**

**Tarve:** Isännöintiliitto ehdottaa, että isännöitsijän vastuu rajataan vastaamaan muiden asiantuntijoiden vastuuta. Isännöintiliiton mukaan laista on käytävä selkeästi ilmi, että isännöitsijän vastuun rajaaminen on mahdollista. Liitto perustelee ehdotustaan sillä, että vastuunrajaamisesta on tullut maantapa kaikissa asiantuntijatehtävissä, miksi ei siis myös isännöinnissä. Rajausmahdollisuus on liiton mukaan tarpeellista siksikin, että vastuu poikkeaa niin suurella määrin muista asiantuntija-ammateista (henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu), minkä vuoksi ala ei kiinnosta nuoria osajia. Lisäksi isännöinti tarjoaa tänä päivänä paljon muitakin asiantuntijapalveluita, joiden osalta vastuun rajaaminen pitää olla mahdollista ja asiantilaa pitää myös lailla selventää.

**Nykytila:** AOYL 17:7.1 §:n mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. AOYL 24:1 §:n mukaan hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään huolellisuusveloitteensa vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkaalle, velkojalle tai muulle henkilölle. Lisäksi vastuuvollisen oletetaan olleen huolimaton, jos vahinko on aiheutettu rikkomalla AOYL:ia tai yhtiöjärjestystä (pois lukien yleisen huolellisuusvelvollisuuden rikkominen) tai lähipiiritoimelle. Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä.

AOYL:n mukaan isännöitsijä on osakeyhtiön toimitusjohtajaa vastaava toimielin, jonka toimivalta ja vastuu kattaa asunto-osakeyhtiön kaiken päivittäisen toiminnan. Isännöitsijän/toimitusjohtajan laaja vastuu päivittäisestä toiminnasta mahdollistaa yhtiön hallituksen jäsenten vastuun rajaamisen siten, että hallitus ei vastaa yhtiön päivittäisestä toiminnasta. Käytännössä ammatti-isännöitsijät pyrkivät rajoittamaan vastuutaan isännöintisopimuksissa (mm. isännöinnin sisältöä koskevat määräykset). Käytännössä ammatti-isännöitsijät tarjoavat lakisääteisen isännöinnin lisäksi ja sen sijasta erilaisia kiinteistön ja rakennuksen pitoon liittyviä palveluita (esim. kirjanpito ja teknisen isännöinnin asiantuntijapalvelut).

Isännöitsijän on toimittava niin kuin huolellinen henkilö toimisi vastaavissa olosuhteissa. Vaadittavan huolellisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota myös siihen, että päätöksiä on usein tehtävä epävarmuuden vallitessa. Huolellisuuden vaatimus korostuu päätökseen tai toimeen liittyvän riskin kasvaessa sekä silloin, kun vastapuolena on henkilön lähipiiriin kuuluva taho. (HE 24/2009, s. 56 ja 57).

Asunto-osakeyhtiö eroaa liikeyrityksistä siinä, että taloyhtiössä toimitusjohtajapalvelut – isännöinti – ostetaan useimmiten ulkopuoliselta yritykseltä ja ostajan edustajat (hallituksen jäsenet) ovat yleensä ainakin pääosin maallikoita kiinteistöalalla. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiössä yhtiön johdon – hallituksen ja isännöinnin – keskinäiseen luottamukseen joudutaan panostamaan enemmän ja pelisäännöistä on tarpeen sopia yksityiskohtaisemmin. Käytännössä ainakin ammatti-isännöitsijä on myös sopimusoikeudellisessa vastuussa tehtävistään isännöintisopimuksen perusteella.

Käytännössä isännöitsijän tehtävien yksityiskohdat määräytyvät pitkälti isännöintisopimuksen, yhtiön noudattaman käytännön, hallituksen ohjeiden ja yleisesti noudatetun hyvän isännöintitavan perusteella vastaavasti kuin muissakin toimeksiantosuhteissa. Isännöintisopimuksella ei voida rajoittaa isännöitsijän lakisääteisiä tehtäviä: siinä ei esimerkiksi voida sopia, että kirjanpitoon tai kiinteistöön pitoon sisältyvät lakisääteiset tehtävät eivät kuulu isännöitsijän tehtäviin.

Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Isännöintiliitto ovat julkistaneet isännöintiä koskevan mallisopimuksen ja Kiinteistöliitto on laatinut yleisesti käytetyn Isännöintitehtävälueuettelon lakisääteisen isännöinnin tehtävistä, jotka luettelon mukaan ovat:

- 1) Taloyhtiön hallinnon johtaminen – asukas- ja osakaspalvelut, hallitusyhteistyö, yhtiökoukukset, palveluiden hankinta ja sopimuksenmukaisuuden valvonta, yhtiön päivittäisen toiminnan johtaminen, viranomaisyhteistyö ja muut hallinnolliset tehtävät, kuten taloyhtiön tietohallinto, turvallisuus ja työsuhteet.
- 2) Kiinteistön ylläpidon palvelut – kiinteistön ja rakennuksen normaalin ylläpidon järjestäminen, suunnitelmallinen kiinteistönpito (mm. kiinteistöhoitosuunnitelman laatiminen), taloyhtiön hankkeiden läpivienti ja osakkaiden remonttien osalta esim. osakkaiden ilmoitusten käsittely, valvonta ja remonttiteksterin ylläpito.
- 3) Talousjohtaminen – talousarvion laatiminen ja seuranta, rahaliikenne, kirjanpito, tilinpäätös, verotus ja perintä, mukaan lukien huoneiston hallintaanoton jatkotoimet.

Isännöitsijä ei vastaa yhtiön työntekijän tai yhtiön käyttämän muun palveluntarjoajan, kuten huoltoliikkeen, huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ellei isännöitsijä ole samalla laiminlyönyt jotakin omaa velvollisuuttaan. Isännöintiyritys tai sen kanssa esimerkiksi samaan konserniin kuuluva yritys voi tarjota taloyhtiölle myös muita palveluita, joissa palveluntarjoajan vastuu perustuu ensi sijassa sopimussuhteeseen ja palvelusopimuksessa palveluntarjoajan vastuuta voi rajoittaa sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Käytännössä isännöintipalveluiden palkkio muodostuu yleensä kiinteästä ajankulun mukaisesta veloituksesta ja tehtäväkohtaisista lisäveloituksista. Isännöinnin palvelu- ja hinnoittelukonseptit ovat palkkion muodostuksen suhteen erilaisia, joillakin hinnoittelu painottuu kiinteähintaiseen osaan ja toisilla taas lisähinnoitteluun. Kumpikin hinnoitteluperuste voi koskea sekä AOYL:n mukaisen isännöinnin vähimmäissisältöä että sen ylittäviä lisäpalveluita. Viime aikoina jotkut isännöintipalvelun tarjoajat ovat alkaneet käyttää kokonaan tai lähes kokonaan suoriteperusteista hinnoittelua, jolla voidaan ottaa yksityiskohtaisesti huomioon taloyhtiön ja sen elinkaaren mukaiset tarpeet ajantasaisesti. Tällainen hinnoittelu edellyttää käytännössä riittävän tarkkaa palvelusuoritteiden määrittelyä, asiakaskohtaista toimenpiteiden tallennusta

ja palvelulokin avoimuutta suhteessa tilaajaan eli käytännössä ainakin taloyhtiön hallitukseen sekä taloyhtiön toiminnan suunnittelua ja ennakointia.

Yhteisöoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti taloyhtiön hallitus voi ottaa itselleen päätettäväksi isännöitsijän lakisääteiseen toimivaltaan kuuluvia asioista, jolloin myös vastuuta taloyhtiön päivittäisestä johtamisesta siirtyy hallitukselle. Tehtävien siirto edellyttäneekin selvästi havaittavaa taloyhtiön päätöstä ottaen huomioon, että esimerkiksi em. vakioehtoja käytettäessä palvelun tilaajat ovat yleensä maallikoita ja palvelun tarjoaja on puolestaan kiinteistöalan ammattilainen tai ainakin sellaisena palveluitaan tarjoava. Edellä mainitun isännöinnin tehtäväluettelon osalta tämä tarkoittaa sitä, että se osoittaa tehtävät, jotka ainakin kuuluvat lakisääteiseen isännöintiin – jollei voida osoittaa sovittua, että muut mahdolliset yhtiön päivittäiseen johtamiseen kuuluvat tehtävät on siirretty hallitukselle.

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä hallituksen ja/tai isännöitsijän on vastattava taloyhtiön päivittäisestä johtamisesta ja vastuun on oltava siinä mielessä saumaton, että yhtiön mainitut tahot yhdessä vastaavat kaikesta taloyhtiön päivittäisestä toiminnasta mahdollisen isännöintisopimuksen tehtäväluetteloista riippumatta.

AOYL:n lähtökohta on, että isännöintiä koskeva isännöintisopimus kattaa ainakin AOYL:n mukaisen isännöinnin, jollei osaa AOYL:n mukaisen isännöinnin tehtävistä ole siirretty taloyhtiön hallitukselle. Sopimusoikeuden yleisistä periaatteista seuraa, että näiltäkin osin isännöintisopimuksen tulkinnanvaraisuudesta vastuu on käytännössä ensi sijassa isännöintipalvelun tarjoajalla. Tällöin esimerkiksi pelkkä viittaus yllä mainittuun tehtäväluetteloon tarkoittaa lähtökohtaisesti sitä, että ainakin luettelossa mainitut tehtävät sisältyvät isännöintiin. Toisaalta taloyhtiö ei ole palvelua tilatessaan kuluttajan asemassa, joten isännöintisopimukseen ei sovelleta kuluttajansuojasääntelyä vaikka tilaajan edustajat ovat yleensä maallikkoja kiinteistöalalla.

Käytännössä vastuuperusteita voidaan selvittää sopimuksin: jos taloyhtiön tarkoituksena on esimerkiksi ostaa vain taloushallintopalveluita ja erikseen tilattavia kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnossapidon, seurannan ja suunnittelun isännöinnin palveluita (ns. tekninen isännöinti), palvelusopimusta ei tulisi nimetä isännöintisopimukseksi, palvelutarjoajaa ei tulisi kutsua isännöitsijäksi eikä taloyhtiön tulisi päättää isännöitsijän ottamisesta. Käytännössä yhtiön hallituksen ja isännöitsijäksi nimettävän, esim. vain taloushallinnosta vastaavan, tahon kannalta muiden isännöitsijän lakisääteisten tehtävien siirtäminen yleisesti ja pysyvästi hallitukselle on ongelmallista mm. isännöitsijän ulkoisen edustuskelpoisuuden ja vastuusuhteen kannalta.

On epäselvää, miten ja missä määrin isännöintisopimuksella voi rajoittaa AOYL:iin perustuvaa isännöitsijän vastuuta taloyhtiön päivittäisen toiminnan johtamisesta ilman, että tehtävien ja vastuun siirto taloyhtiön hallitukselle ilmenee isännöintisopimuksesta ja taloyhtiön päätöksenteosta. Ainakaan isännöintipalveluiden jaottelu kiinteän veloituksen piiriin kuuluviin ja erillisveloitettaviin ei riitä osoitukseksi siitä, että hallituksen ja isännöitsijän kesken toimivallan ja vastuun jako olisi järjestetty AOYL:n lähtökohdista poiketen.

AOYL:ssa isännöitsijän vastuulla olevan päivittäisen johtamisen sisältö voi olla erilainen taloyhtiön kiinteistön ja rakennusten elinkaaren eri vaiheissa ja riippua myös muista seikoista, kuten yhtiöjärjestyksestä, yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksistä, kiinteistön ja rakennuksen ominaisuuksista ja taloyhtiön sijainnista (käytännössä tavanomaisetkin tavoitteet ja toimintasuunnitelmat voivat olla hyvin erilaiset kasvukeskuksessa ja taantuvalla alueella).

**Ehdotus:** On tarpeen selventää, mitä AOYL:n mukaisella isännöinnillä yleensä tarkoitetaan ja miten tällaisia isännöinnin tehtäviä ja vastuuta voidaan siirtää taloyhtiön hallitukselle ottaen huomioon, että hallituksen jäsenet ja osakkaat ovat yleensä kiinteistöalan maallikkoja.

### **55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta**

**Tarve:** Kiinteistöliitto ehdottaa vastuun laajentamisen selvittämistä. Liiton mielestä vastuun urakoitsijasta tulee olla sama yhtiölle ja osakkaalle. Jos yhtiö ja osakas vastaisivat omasta sopimuskumppanistaan yhtiölle ja muille osakkaille ja asukkaille, tulee korvattavien vahinkolajien laajuutta rajoittaa liiton mukaan. Osakkaalle voi urakoitsijan virheestä aiheutua myös välillisiä vahinkoja kuten muualla asumisen kustannukset tai irtaimistovahingot. Yhtiön vahinko osakkaan työn tekijän aiheuttamasta vahingosta on usein ainoastaan rakennukselle ja huoneistoille aiheutuvat vahingot. Kiinteistöliitto ehdottaa harkittavaksi, että osakkaan ja yhtiön vastuu työn tekijän aiheuttamasta vahingosta rajoitettaisiin yhtiön rakennukselle ja huoneistoille aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen. Tällöin muut vahingot (esim. irtaimistovahinko, tilapäisasuminen, vuokratulon menetys jne.) edellyttäisivät osakkaan tai yhtiön omaa tuottamusta työn teettäjänä.

Isännöinti-liitto ehdottaa osakkaalle vastuuta lyhytaikaisen vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista. Lisäksi liitto ehdottaa pohdittavaksi mahdollisuutta laajentaa osakkaan vahingonkorvausvastuu koskemaan myös vuokralaisen tai vieraan aiheuttamaa vahinkoa samaan tapaan kuin vuokralainen vastaa asuinhuoneenvuokralain mukaan vieraistaan. Isännöintialalla koetaan oikeudenmukaiseksi, että vastuu olisi enemmän huoneiston vuokranneella osakkaalla kuin yhtiön kaikilla osakkailla.

**Nykytila:** Osakas vastaa oman huoneistonsa kunnossapidosta AOYL 4:3 §:n ja mahdollisten kunnossapitovastuunjakoa koskevien yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti. Jos osakkaan kunnossapitotyön toteuttamiseksi poistettu tai rikottu AOYL 4:2 §:n perusteella lähtökohtaisesti taloyhtiön vastuulla olevia rakenteita, eristeitä tai laitteita, osakas vastaa ennallistamisesta näiltä osin. Tällainen tuottamuksesta riippumaton vastuu on osakehuoneistoa kulloinkin hallitsevalla osakkeenomistajalla. Jos osakas on huolimaton hänelle kuuluvan kunnossapitovastuun täyttämässä ja siitä aiheutuu vahinkoa toiselle taloyhtiölle, toiselle osakkaalle tai taloyhtiön tai osakkaan vuokralaiselle tms., ensin mainittu osakas voi lisäksi olla AOYL 24:2 §:ssä säädetyn vahingonkorvausvastuun perusteella vastuussa vahingon korvaamisesta.

AOYL 24:2.3 §:n erityissäännöstä yhtiön oikeudesta periä kunnossapitokuluja osakkaalta sovelletaan tilanteessa, jossa lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla oleva rakenne, eriste, laite tms. vahingoittuu kyseistä huoneistoa hallitsevan osakkaan laiminlyötyä huoneistonsa käyttämisen tai kunnossapitämisen siten kuin AOYL 4:3 §:ssä ja mahdollisissa yhtiöjärjestysmääräyksissä edellyttää. Lakia säädettäessä pidettiin tarpeellisena momentin viimeisen virkkeen nimenomaisia säännöksiä siitä, missä järjestyksessä yhtiön ja vahingonaiheuttajan on korjattava tilanne, jotta vahinkotilanteen hoito olisi mahdollisimman selkeätä vahingon kärsivän, yleensä maallikko-osakkaan ja maallikkohallituksen kannalta. Säännöksen tarkoitus on myös selventää kunnossapitovastuun ja vahingonkorvauksen suhdetta (HE 24/2009, s. 277). Maallikoiden voi olla vaikea ymmärtää AOYL 4:2 §:n säännöksen koskevan myös tilanteita, joissa toisen osakkaan/asukkaan toiminta on aiheuttanut vahingonkärsijäosakkaan huoneiston pinnoitteen vaurioitumisen (esim. yläkerran vesivahingon seurauksena alakerran sisäkaaton rakenne ja pinta ovat vaurioituneet ja lisäksi myös huoneiston sisäpuoliset seinä- ja lattiapinnat ovat vaurioituneet.

Osakkaan vastuu perheenjäsenen, vuokralaisen tai tilapäisesti huoneistossa käyvän vastuu AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastaisella toimella aiheuttamasta vahingosta määräytyy lain esitöiden mukaan vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden mukaan (HE 24/2009, s. 271). Yleensä osakas voi myös luottaa siihen, että vuokralainen tai huoneiston muu asukas huolehtii huoneistosta huolellisesti (vrt. AHVL 25 §:n mukainen huolellisuusvelvollisuus – HE 24/2009, s. 276). Osakkaalla ei siten ole lähtökohtaista vastuuta esimerkiksi vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta sillä perusteella, että vuokralainen olisi aiheuttanut vahingon huolimattomuudesta. Osakkaan vastuun edellytyksenä on hänen oman huolimattomuutensa seurauksena oleva myötävaikuttaminen AOYL:ia tai yhtiöjärjestystä rikkoen aiheutuneen vahingon syntymisessä (KKO 2016:33).<sup>27</sup> Osakkaan huolimattomuus voi ilmetä esimerkiksi siten, että hänelle on ilmoitettu vuokralaisen epäasiallisesta käyttäytymisestä huoneistossa tai hänellä on muu perusteltu syy epäillä huoneiston hoitoa epäasianmukaiseksi, osakkaalla voi olla velvollisuus seurata huoneiston kuntoa ja käyttöä aktiivisemmin (HE 24/2009, s. 276). Myötävaikuttaminen voi ilmetä myös muilla tavoin, kuten huolimattomuutena asunnon vuokraamisessa.

Myös osakkaan vastuu vahingosta, jonka hänen lukuunsa tehtävän työn suorittaja, kuten työntekijä tai itsenäinen yrittäjä, aiheuttaa rikkomalla huolimattomuudesta osakasta koskevia tämän lain säännöksiä, määräytyy yleisten periaatteiden mukaan. AOYL 24:2.2 §:ssa säädetyn tuottamusolettaman perusteella osakas vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten, erityisesti hyvän rakennustavan noudattamisvelvollisuuden, rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei hän osoita toimineensa huolellisesti.

**Arvio nykytilasta:** AOYL:ssa on lähtökohtaisesti erotettu riittävän selkeästi – ja Kiinteistöliiton ehdotuksen suuntaisesti – tuottamuksesta riippumaton kunnossapitovastuuna ilmenevä

<sup>27</sup> Vrt. AHVL 25.3 §, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle.

korvausvelvollisuus ja tuottamukseen perustuva vahingonkorvausvastuu, joka kattaa kaikki vahinkotyypit.

Toisaalta vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden tulkinnasta on AOYL:ia koskevassa hallituksen esityksessä ja ympäristövaliokunnan mietinnössä on osin erisuuntaisiksi ymmärrettyjä tulkintoja sen suhteen, mikä on osakkaan vahingonkorvausvastuu hänen teettämästään kunnossapito- tai muutostyöstä aiheutuvan vahingon osalta. aisia tulkintoja yleisten periaatteiden mukaisen vastuun sisällöstä.

Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan suhteessa yhtiöön on usein perusteltua rinnastaa osakkaan luvalla huoneistossa oleskelevan suorittama rakennustyö osakkaan itsensä teettämään työhön riippumatta siitä, miten oikeudet työn tuloksiin ja vastuu työn kustannuksista on jaettu osakkaan ja työn suorittajan kesken. Jos osakas on nimenomaisesti suostunut työhön tai hänen on pitänyt muuten tietää siitä etukäteen, osakas voi olla vastuussa esimerkiksi vuokralaisensa työstä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta, jos osakas ei huolehdi siitä, että vuokralaisen työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Omaan lukuunsa tehdystä rakennustyöstä osakas vastaisi suhteessa yhtiöön ja toiseen osakkaaseen samalla tavalla riippumatta siitä, suorittaako työn osakkeenomistaja henkilökohtaisesti, hänen työntekijänsä vai ulkopuolinen yrittäjä hänen toimeksiannostaan. Osakkaalla voi puolestaan olla oikeus hakea korvausta työn teettäjältä, kuten vuokralaiseltaan, tai tekijältä, kuten itsenäiseltä yrittäjältä, jos osakas on joutunut suorittamaan korvausta yhtiölle tai toiselle osakkaalle (HE 24/2009, s. 271).

Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan AOYL 4 ja 5 luvun säännösten perusteella osakkaan on huolehdittava siitä, että hänen sopimuskumppaninaan oleva itsenäinen urakoitsija noudattaa hyvää rakennustapaa myös sen varmistamiseksi, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille. Osakkaan on huolehdittava siitä, että rakennustyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille. Jos osakas ei toimi näin, hän voi joutua vastuuseen myös oman sopimuskumppaninsa eli työn tehneen tahon aiheuttamista vahingoista, jos ne ovat syntyneet kunnossapito- ja muutostyötä koskevien määräysten, esimerkiksi hyvän rakennustavan, rikkomisen seurauksena. Osakkaan teettämästä työstä vahinkoa kärsineellä muulla osakkaalla tai yhtiöllä on oikeus saada vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella vahingon aiheuttaneelta taholta ja mahdollisesti tämän lain perusteella työn teettäneeltä osakkaalta, jos tämä on itse ollut huolimaton. Huolimattoman osakkaan korvattavaksi saattaa tulla myös esi-nevahinkoon nähden liitännäisiä vahinkoja, kuten toisen osakkeenomistajan sijaisasumisen kustannukset, jos nämä ovat syy-yhteydessä kunnossapitoa ja muutostyötä koskevien määräysten rikkomiseen (HE 24/2009, s. 276). Hallituksen esityksen perusteluiden mukaan työn tilaavan osakkaan huolellisuuden ja vastuun arvioinnissa on siten merkitystä myös sillä, miten työn suunnittelu, toteutus ja valvonta on järjestetty hyvän rakennustavan mukaisesti.

Lakiehdotuksen käsitelleen eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössä toistetaan HE:n s. 276:lta edellä hallituksen esityksestä siteerattu sillä lisäyksellä, että valiokunta korostaa, että valittuaan itsenäisen urakoitsijan huolellisesti osakas ei vastaa urakoitsijan huolimattomuudesta aiheutuvasta vahingosta. Toisaalta valiokunta päätyy kuitenkin sille kannalle, että



yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaan työn teettäjän huolellisuutta arvioidaan kokonaisuutena, minkä vuoksi urakoitsijan huolellinen valinta ei kaikissa tapauksissa poista työn teettäjän vastuuta (YmVM 10/2009, s. 23).

AOYL:n vahingonkorvaussäännökset koskevat kaikkien vahinkojen korvaamista. AOYL:n vahingonkorvaussäännöksissä ei edellytetä puhtaiden varallisuusvahinkojen osalta erityisten painavien syiden kriteeriä, mikä on tällaisen vahingon korvaamisen edellytys vahingonkorvauslaissa (VahL, 412/1974, 5:1 §). Käytännössä esimerkiksi vuokranmenetyksenä ilmenevien taloudellisten vahinkojen merkitys kasvaa sijoitusasuntokannan kasvaessa.

Käytännössä asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen yleistymisen myötä vuokralaisten aiheuttamat vahingot voivat yleistyä ja taloyhtiön tai toisen osakkaan tai vuokralaisen mahdollisuudet periä korvausta vahingon viime sijaiselta aiheuttajalta vaikeutuu. Myös elämänhallintansa suhteen suurissa ongelmissa oleville tarjolla olevan sosiaalisen asumisen järjestäminen palvelun tarjoajan omistamissa tai vuokraamissa osakehuoneistoissa voi johtaa vahinkojen yleistymiseen taloyhtiöissä ja vaikeuksiin vahingonkorvauksen perimisessä viime sijaiselta vahingon aiheuttajalta. AOYL:n esitöissä, oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa ei ole käsitelty sitä, miten vuokraustoiminnan ammattimaisuus vaikuttaa vuokranantajaosakkaalta edellytettävän huolellisuuden tasoon ja sen noudattamisen arviointiin.

Käytännössä osakkaiden ja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostöistä suurin osa on kasvukeskusten taloyhtiöissä. Myös sijoittajaosakkaiden osuus taloyhtiöiden osakaskunnasta kasvaa kasvukeskuksissa. Samaan aikaan suuri osa taloyhtiöistä ikääntyy, mikä yhdistettynä osakaskunnan asumistarpeiden ja rahoitusmahdollisuuksien muutokseen johtanee sekä taloyhtiön että osakkaiden kohdalla rakennuksen ja osakehuoneistojen kunnossapito- ja muutostöiden lisääntymiseen ainakin kasvukeskuksissa. Käytännössä osakkaat ja heidän luvallaan vuokralaiset voivat tehdä ja teettää rakennustöitä hyvin eri tavoin eikä näiden töiden riittävän ammattitaitoiseen suunnitteluun ja laadun valvontaan aina panosteta riittävästi, mihin voi vaikuttaa myös työn teettäjän lyhytnäköisyys ja tai riskinottovalmius (taloyhtiön puolella esim. hyvin ikääntynyt osakaskunta ja osakkaan/vuokralaisen puolella pieni maksuvara ja/tai lyhytaikaiseksi kaavailtu huoneiston hallinta).

Edellä kuvattu kehitys on omiaan lisäämään taloyhtiön ja sen muiden osakkaiden riskiä ja kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella katettavia kustannuksia, jotka aiheutuvat osakkaiden vuokralaisten ja osakkaiden käyttämien urakoitsijoiden aiheuttamista vahingoista.

**Ehdotus:** Lain tulkinnanvaraisuuden ja edellä kuvatun kehityksen vuoksi on tarpeen tarkemmin selvittää, miten yhtiön ja sen osakkaiden vastuu huoneistojen muiden käyttäjien ja rakennuksessa tai osakehuoneistoissa teetetävän työn tekijöiden aiheuttamien vahinkojen korvaaminen tulisi järjestää yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvien taloudellisten riskien hallitsemiseksi AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Vahingonkorvaussääntelyn lisäksi tulisi arvioida myös muita keinoja, kuten kiinteistöalan hyviin käytäntöihin perustuvia takuita ja takuutarkastuksia myös osakkaiden mittavissa kunnossapito- ja muutostöissä, osakkaiden urakoiden suunnittelua, toteuttajan valintaa ja valvontaa koskevia vaatimuksia sekä ainakin

ammattimaisten vuokranantajien ja –välittäjien osalta sitä, mitä yleisesti pidetään AOYL:n mukaan huolellisena menettelyinä, kun vuokralainen valitaan. Osakkaan vastuun sääntelyn selventämiseksi tulisi lisäksi harkita AOYL 24:2.3 §:n säännösten siirtämistä kunnossapitotyötä koskevaan 4 lukuun.

## **56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu**

**Tarve:** Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia, eivät sovellu asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännökset. Tällöin sovellettavaksi tulee osakeyhtiölain vahingonkorvausjärjestelmä, josta puuttuu yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva säännös. Prof. Vahteran mukaan tämän johdosta osakeyhtiölakiin tulisikin lisätä yhtiön vahingonkorvausvastuuta koskeva säännös. Toinen vaihtoehto ongelman ratkaisemiseksi olisi säätää AOYL 28 luvussa, että kaikkiin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sovelletaan AOYL 24 luvun vahingonkorvaussäännöksiä.

**Nykytila:** AOYL 28 luvun säännösten perusteella keskinäisen kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiön perusilmoituksen jättämisaikakohdan perusteella kokonaan tai osittain osakeyhtiölakia asunto-osakeyhtiölain sijasta. Kaikkien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös siitä, että yhtiöön sovelletaan AOYL:n säännöksiä yhtiön vahingonkorvausvastuusta. Voimassa olevaan osakeyhtiölakiin perustuen ja aiempaa AOYL:ia vastaten OYL:ia tältä osin soveltavan osakeyhtiön vahingonkorvausvastuu sen johdosta kuuluvan tai yhtiökokouksen lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisesta päätöksestä voi tietyin edellytyksin perustua vahingonkorvauslakiin.

Selvitys osakeyhtiölain muutostarpeista kilpailukykytekijänä – VN TEAS –hankkeen raportissa (2020:39) ehdotetaan jatkoselvitystä yhtiön vahingonkorvausvastuun sääntelystä osakeyhtiölaissa, mihin liittyen tulisi selvittää myös sääntelytarve mm. yhtiön regressioikeuden ja siihen liittyvän erityisen kanneajan, yhteisvastuullisuuden ja johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden rikkomiseen perustuvan vahingonkorvausvelvollisuuden laajentamiseen osakkaiden eduksi tietyissä tilanteissa. Hankkeen aikana järjestetyllä lausuntokierroksella osakeyhtiön vahingonkorvausvastuun sääntelyä kannatti enemmistön kannatuksen oikeustilaa selventävänä muutosehdotuksena. Samoin yhtiön johdon vastuun ulottaminen regressiivisissa yli viiden vuoden vanhentumisajan sai kannatusta.

**Ehdotus:** Arvioidaan keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osalta edellä esitetty tarve osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

**57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle**

**Tarve:** Varsin yleinen käsitys on, että taloyhtiön osakkaat ovat haluttomia viemään perustelujakaan AOYL:iin tai yhtiöjärjestykseen perustuvia vaatimuksiaan käräjäoikeuden käsiteltäväksi mm. menettelyn hitauden ja kuluriskin vuoksi. OM:n selvityksissä 2013-2014 kannatusta sai riippumattoman neuvonta- ja sovittelumenettelyn kehittäminen.

**Nykytila:** Osakkaiden väliset ja osakkaiden ja yhtiön väliset perustellut ja osapuolten kannalta merkittävät erimielisyydet AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen soveltamisesta ovat varsin yleisiä (OM:n selvitys 2013), mutta niiden tuomioistunkäsittely on harvinaista (n. 200 asiaa/v). Osakkaiden väliset erimielisyydet koskevat yleensä osakehuoneistojen ja/tai yhteisten tilojen käyttöä ja remontointia. Osakkaiden ja taloyhtiön väliset riidat koskevat yleensä osakkaiden yhdenvertaista kohtelua, kunnossapitovastuun jakoa, osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuutta ja puutteellista tai virheellistä johtamista. Tuomioistuinkäsittely mielletään usein liian kalliiksi ja hitaaksi riidanratkaisumenettelyksi, mikä käytännössä heikentää AOYL:n mukaisen osakkaan ja yhtiön oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumista. Tällä hetkellä ei ole muuta asiantuntijaelintä, jolta voisi pyytää lausuntoa AOYL:n tulkinnasta. Tämän kaltaisia laintulkintaohjeita ja suosituksia antavia asiantuntijaelimiä ovat esimerkiksi kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta kirjanpitolautakunta ja verolainsäädännön osalta keskusverolautakunta. Lisäksi rahoitus- ja vakuutuslalla on itsenäisesti toimiva Finanssiala ry:n yhteydessä toimivan rahoitus- ja vakuutusneuvonta FINE:n vakuutus-, pankki- ja sijoituslautakunnat. FINE:n kustannuksista vastaa Finanssiala ry, mutta muutoin FINE on rahoitus- ja vakuutusalan palveluntarjoajista riippumaton erillinen organisaatio.

Edellä mainitun OM:n selvityksen jälkeen 2014 järjestetyssä verkkokeskustelussa esillä olleita keinoja olivat mm. asunto-osakeyhtiöriitojen käsittely kuluttajariitalautakunnassa tai muussa neuvonta- ja sovittelumenettelyssä, minkä osalta keskusteltiin ainakin rahoitus- ja vakuutusneuvontapalvelu FINE:n kaltaisesta järjestelystä. Asunto-osakeyhtiöihin liittyvän neuvottelu- ja sovittelumenettelyn rahoituksen järjestäminen on osoittautunut kysymykseksi, joka on linjattava ennen kuin keskusteluissa voidaan päästä eteenpäin esimerkiksi kiinteistöalan järjestöjen kanssa.

Selvitys osakeyhtiölain muutostarpeista kilpailukykytekijänä – VN TEAS –hankkeen raportissa (2020:39) ehdotetaan selvitettäväksi riippumattoman asiantuntijaelimen perustamista lausumaan ennakkollisesti lain tulkinnasta. VN TEAS –hankkeen aikana järjestetyllä lausunkierroksella enemmistö vastaajista kannatti jonkinlaisen osakeyhtiölain tulkintaa koskevia suosituksia antavan riippumattoman asiantuntijaelimen perustamista. Kannatus jakaantui tältä osin itsenäisen asiantuntijaelimen ja Keskuskauppakamarin yhteydessä toimivan asiantuntijaelimen välillä. Raportin johtopäätös on, että oikein toteutettuna riippumattoman asiantuntijaelimen perustaminen parantaisi oikeussuojan saatavuutta ja olisi siten osakeyhtiölain kilpailukykyyn vahvistamisen näkökulmasta perusteltua. Se mahdollistaisi kevyen, mutta reaalivaikutuksiltaan tehokkaan keinon selkiyttää osakeyhtiöoikeudellisia tulkinnanvaraisuuksia ennen asioiden varsinaista riitaantumista, kohtuullisin kustannuksin. Raportissa on arvioitu myös tarvetta ja mahdollisuuksia osakeyhtiöoikeudellisten riitojen käsittelyn keskittämiseen 1-2 käräjäoikeuteen, markkinaoikeuteen tai perustettavaan uuteen erityistuomioistuimeen.

Asunto-osakeyhtiöriitojen keskittäminen joihinkin kärjäoikeuksiin voisi olla VN TEAS raportissa arvioituja hyötyjä oikeuskäytännön yhtenäistymisen ja käsittelyn nopeutumisen suhteen. Toisaalta asunto-osakeyhtiöoikeudellisten riitojen keskittäminen vain 1-2 kärjäoikeuteen ei ole tarkoituksenmukaista, koska taloyhtiötä on varsin paljon ainakin kaikissa kasvukeskuksissa ja yhtiöiden osakaskunta vastaa pitkälti koko kansaa, painottuen ikäihmisiin. Eri-laisten etäpalveluiden kehitys lainkäyttöön liittyen voi kuitenkin ainakin jossain määrin muuttaa tilannetta.

**Ehdotus:** Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä tulisi selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä esimerkiksi osana laajempaa asumiseen liittyvien riitojen ratkaisun parantamista (esim. viranomaisen ylläpitämä, tukema tai tunnustama neuvonta- ja sovittelumenettely).

Tällöin on selvitettävä mm., miten menettely organisoidaan ja rahoitetaan, mitä asioita menettelyssä käsitellään, miten varmistetaan menettelyn riippumattomuus ja riittävän lyhyet käsittelyajat. Annettavat lausunnot olisivat ainakin oikeuskysymysten osalta soveltuvien osin julkisia, jotta niitä voitaisiin käyttää myös muiden vastaavien erimielisyyksien kohdalla. Hakija vastaisi omista kuluistaan, kuten lausuntopyyntöön laatimisesta. Asiantuntijaelimen ratkaisut olisivat suosituksia, joihin ei voi hakea muutosta valittamalla.

## **58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä**

**Tarve:** AKHA/Kaivanto kysyy, voidaanko hyvästä hallintotapasuosituksesta nostaa lakiin jo vakiintuneita toimintatapoja? (esim. toimintakertomusta koskevat vaatimukset/isännöitsijätodistus).

**Nykytila:** Suomen Kiinteistöliitto ry:n, Isännöintiliitto ry:n ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suositus<sup>28</sup> on tarkoitettu kaikkien taloyhtiöiden ja niissä toimivien käyttöön (suosituskokoelma sisältää 63 suositusta). Suosituksen tarkoitus on edistää taloyhtiöiden avoimuutta ja parantaa asumisviihtyvyyttä. Suositus antaa taloyhtiöiden johdolle ja osakkaille konkreettisia ohjeita, malleja ja käytäntöjä hyvään hallintoon. Suositus täydentää ja selittää AOYL:ia ja sitä voi soveltaa kaikenlaisissa taloyhtiöissä. Erityisesti suosituksesta on hyötyä hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille. Saadun palautteen perusteella suosituksia pidetään tarpeellisina ja toimivina, mutta yksittäisten suositusten suuri määrä (63 kappaletta) on käytännössä rajoittanut suosituksen käyttöön ottoa taloyhtiöissä. Palaute huomioon ottaen kiinteistöalan järjestöt julkaisivat keväällä 2019 Taloyhtiön hyvä hallintotapa – kehitystyöryhmän valitsemat 10 keskeisintä suositusta. Nämä suositukset liittyvät esimerkiksi taloyhtiön strategiaan, hallinnon vuosisuunnitteluun, taloyhtiön viestintään ja osakkaan käyttämiseen.

<sup>28</sup> Saatavana esim. osoitteessa: <https://www.isannointiliitto.fi/wp-content/uploads/2020/05/taloyhtion-hyva-hallintotapa-suositus.pdf>. Oikeusministeriön virkamiehet ovat osallistuneet suosituksen valmisteluun.

**Arvio:** Käytännössä tarvitaan rinnakkain sekä lainsäädäntöä että itsesääntelyn ja yhtiökäytännön kautta muotoutuvaa hyvää hallintotapaa. Suosituksilla ja niiden joustavalla soveltamisella voidaan usein ohjeistaa yksityiskohtaisemmin ja soveltaa taloyhtiökohtaisten tarpeiden mukaan joustavammin kuin yksityiskohtaisella lainsäädännöllä. Pelkästään se, että suuri osa taloyhtiöistä noudattaa vapaaehtoisesti hyvän hallintotavan suositusta, ei ole peruste suosituksen kodifioimiseen lainsäädännöksi. Toisaalta esimerkiksi laajaan ja avoimeen keskusteluun perustuvasta ja yleisesti hyväksytystä AOYL:n tulkintaan liittyvästä suosituksesta poikkeaminen, joka ilmenee varsin usein ja on vahingollista osakkaan kannalta tai vaikeuttaa enemmistön päätöksentekoa, voi synnyttää tarpeen kodifoida kyseinen suositus lainsäädäntöön.

Ehdotuksen mukainen valmistelu edellyttäisi ainakin sen selvittämistä, miltä osin, miksi ja miten yleisesti Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suosituksesta poiketaan olennaisesti sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on erimielisyyksiä hallinnosta. Selvitys suosituksen toimivuudesta sopii parhaiten joko kiinteistöalan järjestöjen tai tutkijoiden tehtäväksi.

**Ehdotus:** Ehdotetun selvityksen tekeminen ei sovi oikeusministeriön tehtäväksi, mutta hyvä hallintotapa –suositus ja sen käytön yleisyyttä koskevat selvitykset otetaan tavanomaiseen tapaan huomioon mahdollisissa lainvalmistelutoimeksiannoissa.

## 59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

**Tarve:** Yleisesti saatavana ei ole sellaisia yhtiöjärjestysmalleja, joissa olisi otettu huomioon erilaiset taloyhtiöt ja taloyhtiöiden kustannusten jako rakennusten elinkaaren eri vaiheissa tavalla, jota yleisesti pidetään oikeudenmukaisena.

**Nykytila:** Käytännössä rakennusliikkeet perustavat yli 80% kaikista uusista asunto-osakeyhtiöistä eikä AOYL:ssa ole rajoitettu esimerkiksi sitä, miten taloyhtiön erilaisten ja eri kokoisten osakehuoneistojen osake- ja äänimäärät, vastikeperusteet ja kunnossapitovastuun jako voidaan määritellä yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestyksessä.

**Arvio nykytilasta:** Käytännössä esimerkiksi kunnossapitovastuun jakoa ja vastikeperusteita koskevat yhtiöjärjestysmääräykset ovat hyvin saman kaltaisia eikä esimerkiksi vastikeperusteissa ole otettu huomioon esimerkiksi sitä, että linjasaneerauksen kannalta samalla tavalla varustettujen huoneistojen yleisen vastikeperusteen mukaiset maksuosuudet kaikille huoneistoille saman hyödyn tuottavasta peruskorjauksesta voi vaihdella tavalla, joka remontin toteutusaikana mielletään epäoikeudenmukaiseksi. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen myöhemmin esimerkiksi kunnossapitovastuun ja yhtiön kustannusten jaon osalta on erittäin vaikeata, koska se edellyttää 2/3:n määräenemmistöpäätöksen lisäksi kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, joiden maksuosuus tai kunnossapitovastuu kasvaa. Lisäksi yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisen kynnyks on käytännössä korkeampi kuin sopimussuhteiden kohdalla (AOYL 6:36 §).

**Ehdotus:** Kiinteistö- ja rakennusalan, muiden kiinteistöalalla toimivien ja osakkeenomistajien ja sijoittajien edustajien yhteistyönä tulisi selvittää asunto-osakeyhtiöiden ja niiden elinkaaren kannalta toimivia malliyhtiöjärjestyksiä. Malliyhtiöjärjestysten antamiseen esimerkiksi oikeusministeriön asetuksella ei ole ilmennyt tarvetta.

## 60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

**Tarve:** Hallitusohjelman mukaan valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö (2. Tuetta kestävää kaupunkikehitystä ja lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla/Omistusasumisen uudet muodot ja hinta).

**Nykytila:** Tällä hetkellä kaupparekisterissä on noin 100 asunto-osuuskuntaa, joista noin puolet on toimivia (vuoden 2020 alussa kaupparekisterissä oli 89.000 asunto-osakeyhtiötä). VTT:n arvion mukaan koko maan usean asunnon asuinrakennuksista 65 prosenttia ja asunnoista noin 70 prosenttia on asunto-osakeyhtiöiden tai asunto-osuuskuntien omistuksessa (käytännössä asunto-osuuskuntien osuus näistä on hyvin pieni). Varsinkin kasvukeskusten asunto-osakeyhtiöissä myös muut kuin asumiseen tarkoitetut osakehuoneistot ovat tavallisia eri syistä. Esimerkiksi tiiviisti rakennetuilla alueilla kerrostalojen katutaso huoneistot ovat yleisesti liike- tai muussa toimitilakäytössä ja yleisesti autopaikat osakkeistetaan, jotta autottomien osakkaiden ei tarvitsisi osallistua autopaikkojen kustannuksiin. Vastaavia tarpeita tulee olemaan myös asunto-osuuskunnissa, jos niiden rakennukset sijaitsevat vastaavilla paikoilla. Toimitilahuoneistojen erityistarpeiden (esimerkiksi ravintola) voi edellyttää sellaisia rahoitusjärjestelyitä, joihin tarvitaan siirtokelpoista huoneiston hallintaoikeutta (esim. vakuustaroituksessa).

Uutta osuustoiminnallista asumista toteutetaan eri muodoissa, kuten osuuskunnan jäsenyyden ja jäsenen ja osuuskunnan välisen vuokrasopimuksen yhdistelmänä niin, että osuuskunnan osuuksia voivat omistaa vain jäsenet ja jäsenellä on oikeus vuokrata tietty asunto kiinteistöä ja rakennusta hallitsevalta osuuskunnalta. Vuokrilla rahoitetaan osuuskunnan hoitomenot sekä kunnossapito- ja muutostyöt. Vuokrasuhteeseen sovelletaan huoneenvuokralakia, joten osuuskunta vastaa lähtökohtaisesti myös jäsen-vuokralaisen huoneiston sisäosien kunnossapidosta, kuten huoneiston sisäpintojen ja kiinteiden kalusteiden kunnossapidosta. Osuuden voi periaatteessa luovuttaa, mutta osuuden luovutuksensaajalla on yleensä oikeus vain osuusmaksun palautukseen, jos häntä ei hyväksytä jäseneksi.

Säännökset asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta (AOYL 1:5 §), osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteesta (1:10 §), yhtiön johdon tehtävästä (1:11 §), osakkeiden tuottamista oikeuksista (1:13 § ja 2:1 §), yhtiövastikkeesta (3 luku), yhtiön kunnossapitovastuusta (4 luku) ilmenee pääosa osuustoiminnallista periaatteista, joille osuuskuntalakikin perustuu. Käytännössä asunto-osakeyhtiöt toimivat pitkälti osuustoiminnallisilla periaatteilla (yhtiöt tarjoavat omakustannusperiaatteella kiinteistön, rakennuksen ja huoneistojen hoitoa, kunnossapitoa ja uudistuksia).

Merkittävimmin AOYL poikkeaa osuuskuntalaista seuraavilta osin:

- Asunto-osakeyhtiön osakkaan äänimäärä on lähtökohtaisesti omistettujen osakkeiden lukumäärän mukainen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa vain yhden äänen, jolloin useamman osakeryhmän (osakehuoneiston) omistajalla on yhtä monta ääntä kuin hänellä on osakeryhmiä. **Osuuskunnan jäsenellä on lähtökohtaisesti yksi ääni omistamiensa osuuksien lukumäärästä riippumatta, jollei säännöissä määrätä useammasta äänestä (jäsenten suurin sallittu äänivaltaero on 1:20).**
  - Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat lähtökohtaisesti vapaasti vaihdettavia, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä lunastuslausekkeesta, jonka perusteella yhtiöllä tai toisella osakkaalla on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osakeryhmä (osakehuoneisto). Muut uudet vaihdannan rajoitukset eivät ole sallittuja, joten yhtiöjärjestykseen ei voi enää ottaa esimerkiksi osakehankintaan tarvittavaa taloyhtiön hyväksyntää edellyttävä suostumuslauseketta eikä määräystä, jonka mukaan osakkeiden arvonnousu kuuluisi kokonaan tai osittain asunto-osakeyhtiölle. **Osuuskunnan osuudet ovat periaatteessa vapaasti vaihdettavia, mutta käytännössä ne tuottavat vain rajoitetusti oikeuksia ennen kuin osuuskunnan hallitus yleensä harkintansa mukaan hyväksyy uuden omistajan jäseneksi. Säännöissä voidaan määrätä osuuden uuden omistajan oikeudesta päästä jäseneksi, mutta tällaiset määräykset ovat harvinaisia. Osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä vapaasti erilaisista osuuksien luovutus- ja hankintarajoituksista, kuten jäseneksi pääsemisen edellytyksistä ja siitä, että osuuskunnalla on oikeus kokonaan tai osittain osuuden arvonnousuun.**
  - Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja osuuskunnan säännöissä voi määrätä jäsenen lisämaksuvelvollisuudesta osuuskunnan toiminnan aikana. Asunto-osakeyhtiössä **osakkeiden uusi omistaja vastaa suoraan lain nojalla tiettyyn rajaan aiemman osakkaan maksamattomasta vastikkeesta ja osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön hallintaan vuokrattavaksi yhtiön lukuun maksamattomien vastikkeiden suorittamiseksi.** Osuuskuntalaissa ei ole viime mainittua vastaavia säännöksiä.
  - Asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on osakkaiden yhtiökokouksella, joka päättää mm. osakkaiden maksuvelvollisuuteen ja asumiseen olennaisesti vaikuttavista asioista, kuten yhtiövastikkeista, talousarviosta ja merkittävistä taloyhtiön kunnossapito- ja muutostöistä. **Osuuskunnassa yleistoimivalta on hallituksella, joka yleensä päättää myös viimeksi mainituista asioista.**
  - Päivittäin sovellettavan sääntelyn osalta asunto-osakeyhtiölaki painottuu kiinteistön, rakennusten ja osakehuoneistojen käyttöä, kunnossapitoa ja muutostöitä ja yhtiön kulujen kattamista koskevien osakkaiden ja yhtiön velvollisuuksien ja vastuun sääntelyyn, jollaista ei ole osuuskuntalaissa. **AOYL:ssa on tällaista, osuuskuntalaista poikkeavaa sääntelyä on yli 60 pykälässä.**
- Kummassakin yhteisömuodossa voidaan rajoittaa osakkaan tai jäsenen oikeutta yhtiön varoihin ja yhtiön tai osuuskunnan mahdollisuuksia jakaa ylijäämää tai muita varoja osakkaille tai jäsenille.

Asunto-osakeyhtiömuotoon viitataan suuressa määrässä muuta lainsäädäntöä. Esimerkiksi ”asunto-osakeyhtiö\*” –hakusanoilla Finlexistä **löytyy viittaus 68 lakiin**.

**Arvio nykytilasta:** Historiallisesti huomattava osa 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella perustettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennushankkeista toteutettiin kokonaan tai osittain nykyisiä osuustoiminnallisia periaatteita soveltaen ryhmärakentamishankkeina, aluksi osakeyhtiömuodossa ja 1920-luvulta lähtien osakeyhtiön pohjalta yhtiökäytännön perusteella muokatussa asunto-osakeyhtiömuodossa.

Nykyisin esimerkiksi RS-järjestelmä ja muu asuntorahoitusjärjestelmä, asuntokauppa-, ryhmärakentamis- ja verolainsäädäntö ja sijoitusympäristön kehitys edistävät asunto-osakeyhtiömuodon käyttämistä siten, että asunto-osakeyhtiöiden perustajat ja rakennuttajat ovat kiinteistöalan yrityksiä ja aiempaa suurempi osa kasvukeskusten osakehuoneistoista päättyy sijoittajien omistukseen. Nämä kehityssuunnat eivät seuraa suoraan asunto-osakeyhtiölaista ja asunto-osakeyhtiön käyttämisestä kiinteistön ja rakennuksen omistuksen ja hallinnan ja huoneistojen omistus- ja käyttöoikeuksien toteuttamisen välineenä.

Viime aikaisten uusien osuustoiminnallisiksi kutsuttujen monihuoneistoisten asumisyhteisöjärjestelyiden järjestelyiden yksi keskeinen tavoite on **pienentää jäsenten omarahoitusosuutta** sen kautta, että yleishyödylliseen vuokrataloyhtiöön rinnastettava osuuskunta voi saada suuremman valtiontakauksen rakennusaikaiselle rahoitukselleen. **Näin pyritään yhtäältä alentamaan omistusasunnon hankkimisen omarahoituskynnystä ja toisaalta valtio pyrkii rajoittamaan kotitalouksien velkaantumista taloyhtiölainojen kautta.** Ensin mainitun tavoitteen toteuttamisen on katsottu edellyttävä osuuskunnan jäsenyydestä, osuuden omistuksesta ja vuokrasopimuksesta koostuvaa järjestelyä, minkä kokonaisuuden eri ulottuvuuksien ymmärtäminen voi olla haastavaa huomattavalle osalle yleisöstä.

#### **Vaihtoehdot:**

A) **Lisätään AOYL 2 lukuun 5a §, jonka perusteella yhtiöjärjestyksessä voi määrätä lunastuslausekkeen lisäksi osakkeiden vaihdannan rajoituksista vastaavasti kuin osuuskuntalaissa säädetään osuuksien vaihdannan rajoituksista ja jäseneksi ottamisen edellytyksistä. Lisäksi voidaan muuttaa AOYL 6 luvun 13 §:n 1 momenttia siten, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös kaikkien osakkaiden yhtäläisestä äänioikeudesta riippumatta kunkin osakkaan hallitsemien osakehuoneistojen lukumäärästä. Lainmuutosten lisäksi tulisi arvioida, onko tarpeen muuttaa valtioneuvoston asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista siten, että vain tietyt edellytykset täyttävää yhteisöllistä asumismuotoa saa markkinoida osuustoiminnallisena asumisena.**

B) Säädetään asunto-osuuskunnista erillinen laki, jonka mallina ovat osuuskuntalaki ja asunto-osakeyhtiölaki, joissa on yhteensä yli 600 pykälää. Asunto-osuuskuntalaissa ei tarvittaisi lähinnä suurten kulutusosuuskuntien tarvitsemia säännöksiä esimerkiksi moniportaisista hallintomalleista, hallituksen oikeudesta antaa jatkuvasti, ilman osuuskunnan kokouksen päätöstä, uusia osuuksia eikä hallituksen oikeudesta ottaa uusia jäseniä suoraan lain nojalla. Aiemmassa asunto-osakeyhtiölaissa viitattiin huomattavalta osin yleiseen osakeyhtiölakiin, mitä pidettiin lain käytettävyyden kannalta huonona ratkaisuna. Nykyisessä, usean vuoden



ajan työryhmä- ja virkatyönä valmistellussa, asunto-osakeyhtiölaissa ei enää viitata osakeyhtiölakiin. Vastaavasti tulisi menetellä erillisen asunto-osuuskuntalain valmistelussa.

**Ehdotus:** Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan A-vaihtoehto.