

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).

Kannatan muutettuna

Perustelut

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen ehdotusta uuden 2 momentin lisäämisestä AOYL 5 luvun 8 §:ään, jonka mukaan osakkeenomistaja saisi oikeuden kustannuksellaan tehdä yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantavan muutostyön sillä edellytyksellä, ettei muutostyöstä aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille.

Ehdotuksen säännöksen ja perusteluiden osalta jää osin epäselväksi se, perustuisiko osakkeenomistajan oikeus hänen omien tarpeidensa lisäksi hänen hallitsemassaan huoneistossa asuvien tai muuten käyttävien henkilöiden, (kuten perheenjäsenten tai työntekijöiden) tarpeisiin esteettömän kulun osalta. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosta siltä osin, kuin oikeus rajoittuu edellä kuvatulla tavalla asuinhuoneistossa asuvan ja liikehuoneistoa hallitsevan tai sitä muutoin vakituisesti käyttävän tarpeisiin.

Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voisivat olla esimerkiksi kulkuluiska ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet yhteisiin tiloihin sekä yhteisen saunatilän seinään asennettava istuin. Tämän kaltaiset muutostyöt lisäävät kyseisen osakehuoneiston esteettömyyden ohella myös huoneistojen monikäyttöisyyttä. Liikehuoneistojen osalta esteetön kulku laajentaa huoneiston käyttömahdollisuuksia ja huoneistossa toimivan yrityksen mahdollisuuksia tarjota palveluitaan.

Kiinteistöliitto pitää myös tärkeänä, että työn teettävä osakas vastaisi paitsi uudistuksen toteuttamisen, myös ylläpidon, uusimisen ja poistamisen kustannuksista. Käytännössä osakas voi usein saada näiden omaa kotona-asumista helpottavien muutostöiden tekemiseen yhteiskunnan rahoitusta, kuten sosiaalitoimen korvauksen vammaispalvelulain mukaisista asunonmuutostöistä tai vakuutuskorvauksen. Muutostyökustannuksia ei tulisi jäädä yhtiön maksettavaksi.

Samalla pidämme tärkeänä, että lähtökohtana tulee olla se, että muutostyön teettäneen osakkeenomistajan tulee vastata myös sen vastaisen kunnossapidon aiheuttamista kuluista. Kunnossapitovastuun tulee muiden osaksmuutostöiden tapaan kuulua huoneiston kulloisellekin osakkaalle, eli myös siirtyä osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä osakkeiden uudelle omistajalle. Tieto muutostyöstä ja kunnossapitovastuusta ei nykyisen sääntelyn perusteella välttämättä välity tehokkaasti uudelle omistajalle. Tältä osin pidämmekin välttämättömänä, että AOYL 4 ja 5 lukuun otettaisiin nimenomaiset ja kaikkia muutostöitä yleisesti koskevat säännökset osakkaan vastuusta sekä osakehuoneistossa, että yhtiön tiloissa tehdyn muutostyön kunnossapitotoimista. Samalla tieto muutostyöstä ja sen kunnossapitovastuusta tulee viedä kunnossapito- ja muutostyörekisteriin sen huoneiston kohdalle, jolle oikeus muutostyöhön on annettu sekä sisällyttää myös isännöitsijäntodistuksen tietoihin.

Yhtiöllä ja toisilla osakkailla tulisi myös vastaavalla tavalla kuin osakehuoneistossa tapahtuvan muutostyön osalta (AOYL 5 luvun 3 §) olla oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Tällaiseksi haitaksi katsottaisiin myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskeva rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttava seikka. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Tässä yhteydessä on otettava huomioon myös rakennussuojelun ja pelastuslain asettamat vaateet.

Muutostyön kunnossapitovastuun tavoin myös vastuu muutostyön elinkaarensa lopulla aiheuttamista kustannuksista tulee pääsääntöisesti olla huoneiston kulloisellakin osakkeenomistajalla. Vastuun tulee kattaa kaikki muutostyön uudistamisesta, peruskorjauksesta tai asennuksen purkamisesta ja tilojen aiempaan tasoon ennallistamisesta aiheutuvat kustannukset, jollei yhtiön ja osakkeenomistajan välillä muuta sovita.

Ehdotuksen 5 luvun 8 §:ää koskeviin säännöskohtaisiin perusteluihin on kirjattu, että tilanteessa, jossa muutostyöluvan saanut osakkeenomistaja saa muutostyötä varten julkista tukea tuen antaja voitaisiin velvoittaa poistamaan tarpeettomaksi jääneen muutostyön kustannuksellaan. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että asunto-osakeyhtiölain osalta tällaiset ja muutkin muutostyöhön liittyvät velvoitteet säädettäisiin koskemaan asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajan välistä suhdetta. Näin ollen, velvollisuus työn toteuttamiseen olisi osakkeenomistajalla, mutta asunto-osakeyhtiöllä tulee samalla olla oikeus teettää työ

osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä ei kehotuksesta huolimatta ryhdy toimiin. Maininnat kolmansien mahdollisista velvoitteista tulisi poistaa perusteluista.

2. Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).

Kannatan muutettuna

Perustelut

Kiinteistöliitto pitää esityksen ehdotusta asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttamisesta vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä kannatettavana. Pidämme järkevänä lähtökohtaa, että tällaiset uudistukset olisi mahdollista toteuttaa asunto-osakeyhtiössä kaikkien osakkeenomistajien rahoittamana siten, että päätös asiassa tehtäisiin AOYL 6 luvun 26 §:n mukaisella enemmistöpäätöksellä.

Käytön kestävyuden määrittäminen voi kuitenkin käytännössä olla haasteellista ja jäädä tulkinnanvaraiseksi. Sen vuoksi määrittely on järkevää kytkeä esimerkiksi samankaltaisen uudistuksen yleisyyteen vastaavassa rakentamisessa. Nykyiselläänkin AOYL 6 luvun 31 §:n 1 kohdan mukaisten uudistusten kohdalla tavanomaisuuden arvioinnissa tehdään vertailua uudistuotantoon. Esityksen mukaan on tarkoitus mahdollistaa sellaisten uudistusten rahoittaminen kaikkien osakkaiden toimesta, jotka ovat vasta yleistymässä uustuotannossa, Tältä osin tilanne poikkeaisi kuitenkin nykyisestä. Pidämme tärkeänä huolehtia myös siitä, että sääntely ei sellaisenaan aseta erilaisia teknologioita eri asemaan, vaan on osaltaan teknologianeutraalia. Tavanomaisuutta arvioitaessa voitaisiin huomioida myös uudistukselle saatavissa oleva yhteiskunnan tukirahoitus tai sääntely ja uudistuksen varaan rakentuvien palvelujen yleistymisen tavanomaisuutta arvioitaessa.

Esimerkiksi sähköautojen latauspisteiden ja niiden tarvitseman sähköinfrastruktuurin osalta kehitys on etenkin kasvukeskuksissa ollut nopeaa myös korjausrakentamisessa. Tähän on osaltaan vaikuttanut ARA:n myöntämä avustus. Toisaalta myös ns. latauspistelain säätämisen myötä olisi jopa ristiriitaista katsoa tämän kaltainen uudistus tavanomaiseksi.

Sähköautojen latausjärjestelmät

Pidämme välttämättömänä, että ehdotetun muutoksen myötä tilanne sähköautojen latauspisteitä koskevan päätöksenteon ja kustannustenjaon osalta muodostuisi selkeämmäksi. Osin käytännöt ovat jo vakiintuneetkin.

Esitämme, että latausjärjestelmistä päättämisen ja kustannustenjaon eri vaihtoehdot mainittaisiin selkeämmin perusteluissa. Tältä osin emme pidä riittävänä viittausta latauspistelain esitöihin, vaan kannustamme kirjoittamaan menettelyvaihtoehdot auki myös ehdotettua muutosta koskeviin perusteluihin. Samalla näemme, ettei latauspistelain asettamia velvoitteita voida ohittaa asunto-osakeyhtiölain muutosta koskeviin perusteluihin otetuilla maininnoilla. Esitämme tältä osin, että taantuvia alueita koskeva maininta perustelujen nykytilaa koskevan kohdan 2.1.1.4 Yleistä sähköautojen latauspisteitä koskevasta tekstistä poistettaisiin.

Lisäksi kiinnitämme huomiota siihen, että ehdotuksen säännöskohtaisissa perusteluissa on maininta koskien päätöksentekoa 6 luvun 32 §:n 5 momentin mukaan. Maininnan perusteella osakkeenomistajat vastaavat tällaisen uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Näkemyksemme mukaan tämä poikkeaa vallitsevasta käytännöstä. Tällä hetkellä 6 luvun 32 §:n mukaan päätettyä hanketta pidetään yleisesti yhtiön hankkeena, jossa kunnossapitovastuu jää yhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Osakkeenomistajien vastuusta kunnossapidon kustannuksista niin 6 luvun 32.5 §:n kuin 6 luvun 33 §:n mukaisissa hankkeissa tulisi siten mielestämme säätää laissa. Tämä tulisi toteuttaa siten, että säännökseen lisättäisiin maininta vastuusta kunnossapidon kustannuksista esimerkiksi seuraavasti: Vastiketta uudistuksen toteutuksesta sekä kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista perittäisiin vain niiltä osakkailta, joihin maksuvelvollisuus toteutuskustannusten osalta nykyisinkin kohdistuu.

Huomionarvoista on, että vastikkeenmaksuvelvoitteet autopaikkojen osalta vaihtelevat eri yhtiöissä merkittävästikin. Useissa yhtiöissä autopaikkojen maksuvelvollisuus voi rajoittua vain esimerkiksi hoitovastikkeeseen tai ne voivat olla jopa kokonaan vapautettuja vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Selkeyden vuoksi on tärkeää, että AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista riippumatta siitä, mitä yhtiöjärjestys asiassa määrää.

Aurinkosähköjärjestelmät

Esityksessä on tuotu esiin myös aurinkosähkön ja muun energian paikallinen tuotanto asunto-osakeyhtiössä sellaisena uudistuksena, johon nyt ehdotettu lisäys voisi soveltua. Asunto-osakeyhtiö on voinut vuoden 2021 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen perustaa paikallisen energiayhteisön, joka voi käyttää kiinteistönsä alueella omaa aurinkosähköä ja myydä ylijäämän verkkoon.

Kun aiemmin aurinkosähköhankkeet mitoitettiin pääasiassa niin, että tuotannon enimmäiskapasiteetti saattoi kattaa taloyhtiön oman (minimi-) kulutuksen, voidaan järjestelmä nyt suunnitella kattamaan paitsi kiinteistösähkön kulutus, myös osakkeenomistajien huoneistoissa tapahtuva kulutus. Tällainen hanke katsotaan nykyisinkin jo lähtökohtaisesti tavanomaiseksi. Mikäli taloyhtiön paikallinen energiantuotanto on mitoitettu yhtiössä ja osakehuoneistoissa käytettäväksi, myynnistä ei koidu veroseuraamuksia.

Esitykseen ei sisälly mainintoja siitä, miten aurinkovoimalasta saatava hyöty, eli kiinteistösähkön ylittävä tuotettu sähkö hyödyttää osakkeenomistajia. Esitämme tältä osin, että mikäli hyödyn jakamisessa noudatetaan ns. hyvityslaskentamalliin perustuvaa ratkaisua, niin tätä ylijäämää jaettaisiin osakkaille omistettujen osakkeiden suhteessa, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Lämmitys- ja viilennysjärjestelmät

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä että, että ehdotetun 6 luvun 31 §:n 1 momentin uuden 3 kohdan soveltamisalan piiriin sisältyisivät myös kestävää käyttöä tukevat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät. Edellä mainittuihin tavanomaisuuden haasteisiin kytkeytyen, pidämme tärkeänä, että sellaiset jo tänä päivänä vakiintuneet vaihtoehdot, kuten maalämpö ja vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät voitaisiin todeta perusteluiden tasolla tavanomaisiksi. Myös tavanomaisten uudistusten osalta on huomioitava muodostuvien kustannusten kohtuullisuus, joka osaltaan suojaa osakkeenomistajia ennakoimattomilta asumismenoilta.

3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailta on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.

Kannatan muutettuna

Perustelut

Pidämme selkiyttävänä, että osuustoiminnallisista asunto-osakeyhtiöistä säädettäisiin omassa luvussaan. Kiinteistöliiton jäsenkunnassa osuuskuntamuotoisia asuoyhteisöjä on erittäin vähäinen. Lausumme asunto-osuuskuntia koskevilta osin lähinnä, että ehdotetun uuden sääntelyn soveltuvuutta olemassa oleviin osuuskuntiin tulisi täsmentää.

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmevä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

-

5. Muut kommentit

-

Esitämme samalla 6 luvun 27 pykälän 4 momenttia täydennettäväksi seuraavasti:

Yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää kuitenkin enemmistöpäätös, jos muutoksen perusteella osakkeenomistajalle on tarjottava 17 §:n 2 momentissa tarkoitettu mahdollisuus oikeuksiensa käyttämiseen yhtiökokouksessa. (8.7.2022/661) Jos muutoksessa on kyse vesikustannusten jakamiseen liittyvästä 3 luvun 4 a §:stä (13.11.2020/789), yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää enemmistöpäätös siitä riippumatta, onko yhtiöjärjestyksellä tiukennettu yhtiöjärjestyksen muuttamiselta edellytettävää päätöksentekomenettelyä.

Kiinteistöliitto pitää täydennystä tarpeellisena siksi, että niissä yhtiöissä, joiden yhtiöjärjestys edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamiselta kaikkien suostumusta, 3 luvun 4 a §:ään liittyvä yhtiöjärjestyksen päivittämisvelvollisuus voi pahimmillaan estää yhtiöjärjestyksen muuttamisen jatkossa muutoin kokonaan.

Haltia Tapio
Suomen Kiinteistöliitto ry