

Lausunto

31.08.2022

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**

Osakkaan muutostyöoikeus on nykyisessä laissa rajattu tiukasti koskemaan ainoastaan huoneiston sisäpuolella tehtäviä muutostöitä. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus kieltää huoneiston ulkopuolelle kohdistuvat muutostyöt jopa perustelematta. Näin ollen katsomme perusteltuna lisätä osakkaiden mahdollisuutta toteuttaa esteettömyyttä parantavia muutostöitä myös huoneiston ulkopuolella omalla kustannuksellaan ja siten, ettei yhtiölle tai muille osakkaille aiheudu tästä haittaa.

Esityksessä ei ole otettu kantaa yhtiön oikeuksiin tilanteessa, jossa osakas laiminlyö yhtiön tiloissa toteuttamansa muutostyön kunnossapidon. AOYL 4 luvun 4§-5:issä säädetään kunnossapitotyön teettämisestä osakehuoneistossa ja yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. 4§:n perusteella yhtiöllä on oikeus kunnossapitotyön teettämiseen osakkaan kustannuksella, jos osakas laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Otsikoinnin takia ei nähdäksemme ole selvää, että yhtiöllä olisi säännöksen perusteella oikeus teettää osakkaan vastuulle kuuluva kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella myös huoneiston ulkopuolella. 5§:ssä säädetään vain osakkaan oikeudesta teettää yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Esitämme, että AOYL 4 luvun 4§:n otsikko muutetaan siten, että yhtiön teettämisoikeus kattaa kaikki osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvat asennukset tai AOYL 4 luvun 5§ muutetaan siten, että se kattaa myös yhtiön oikeuden teettää osakkaan vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Tärkeää on ottaa huomioon myös yhtiön aseman turvaaminen tilanteessa, jossa yhtiö joutuu teettämään muutostöiden kunnossapitoa osakkaan kustannuksella. Osakas ei välttämättä maksa yhtiölle kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia vapaaehtoisesti. Tällöin yhtiöllä pitäisi olla käytettävissään tehokkaat keinot tilanteen korjaamiseksi ilman, että muutostyön kunnossapidon kustannukset jäävät pysyvästi yhtiön ja näin ollen muiden osakkaiden vastattavaksi. Yhtiöllä pitäisi ensinnäkin olla oikeus purkaa osakkaan muutostyöasennus yhtiön tiloista kunnossapidon laiminlyönnin perusteella. Ongelmatilanteiden ehkäisemiseksi voisi olla myös tarpeen säätää yhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaan kunnossapitotyön teettämisestä aiheutuneiden kulujen maksamattomuuden perusteella.

Esityksen mukaan muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia. Tähän voitaisiin lisätä, että tätä arviointia tulee tehdä objektiivisesti, eikä osakkaan subjektiivisella näkemyksellä saisi olla merkitystä.

## 2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

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

Kannatan muutettuna

### Perustelut

On tarpeen lisätä keinoja, joilla helpotetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa liittyen vastikerahoituksella toteutettaviin kestävää asumista edistäviin uudistuksiin.

Kestävän asumisen määrittäminen on kuitenkin käytännössä haasteellista ja saattaa jäädä tulkinnanvaraiseksi. Toivoisimmekin, että itse pykälään kirjoitettaisiin täsmällisimmin niitä hankkeita tai edellytykset niille hankkeille, jotka tämä voi koskea.

## 3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

**AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla 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.**

Vastustan

## Perustelut

Emme kannata ehdotettua muutosta, koska emme näy siinä mitään lisäarvoa, vaan lähinnä koemme, että muutos on omiaan tuomaan sekaannusta, kun kuvioon tuodaan yksi lisää yhtiömuoto. Ehdotettua muotoa löytynee jo ja se on asunto-osuukunta.

## 4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

Vastustan

## Perustelut

Emme kannata ehdotettua muutosta, koska emme näy siinä mitään lisäarvoa, vaan lähinnä koemme, että muutos on omiaan tuomaan sekaannusta, kun kuvioon tuodaan yksi lisää yhtiömuoto. Ehdotettua muotoa löytynee jo ja se on asunto-osuukunta.

## 5. Muut kommentit

-

-

Pynnönen Kristel  
Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry