

**Luonnos hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta
Arvio lausuntokierroksella 12.7.-31.8.2022 saaduista lausunnoista****1 Johdanto****1.1 Luonnos hallituksen esitykseksi ja lausuntokierros**

Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 27.10.2020 julkaistu arviomuistio¹, jossa kartoitettiin ja arvioitiin 60 muutostarvetta. Avoimella lausuntokierroksella 27.10.2020-21.1.2021 saatiin 55 lausuntoa. Lähes kaikki tai selvä enemmistö lausunnonantajista kannatti pääministeri Marinin hallitusohjelmaan tai sen tavoitteisiin välillisesti liittyviä ehdotuksia kestävän kehityksen mukaisten uudistusten toteuttamisen helpottamista enemmistöpäätöksellä, ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumista helpottavista osakkaan muutostöistä yhtiön tiloissa sekä mahdollisuutta osuustoiminnallisten periaatteiden huomioon ottamiseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Lausuntopalautteen yhteenveto julkaistiin 10.11.2021.²

Arviomuistion ja siitä saadun lausuntopalautteen pohjalta oikeusministeriössä on valmisteltu virkatyönä luonnos hallituksen esitykseksi huhti-kesäkuussa 2022. Jatkovalmistelussa on lisäksi kuultu kiinteistöalan toimijoita sekä työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön edustajia rakentamisen ja asumisen esteettömyyttä koskevan sääntelyn tulkintaan ja käytännön sekä kiinteistön paikalliseen energiantuotantoon, sähkökulkuneuvojen lataukseen, yhteiskäyttöpalveluihin liittyvien kehityssuuntien ja käytäntöjen selvittämiseksi.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista yhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisten tilojen esteettömyyden parantamisen helpottamiseksi osakkaan aloitteesta ja kustannuksella. Toiseksi ehdotetaan kestävästä asumisesta edistäviä uudistuksia koskevan yhtiön päätöksenteon helpottamista vanhoissa yhtiöissä siten, että vanhat yhtiöt voivat toteuttaa uusien yhtiöiden kanssa samassa tahdissa yleisesti kestävästä asumisesta edistäviä pidettäviä uudistuksia. Kolmanneksi ehdotetaan yhtiöjärjestyksen sisältöä koskevien pakottavien vaatimusten keventämistä siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan toteuttaa osuustoiminnalliseen asumiseen liittyvät yhtiömuotoa koskevat tarpeet. Lisäksi toiminimilaissa ehdotetaan säädettäväksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimestä.

Hallituksen esitysluonnoksesta järjestettiin avoin lausuntokierros Lausuntopalvelussa 12.7.-31.8.2022. Lausuntoa pyydettiin seuraavilta 106 taholta. Lausunnon antaneet on merkitty *:llä. Lausuntopyynnöt ja lausunnot ovat nähtävänä Lausuntopalvelussa.

¹ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

² <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600>

2ndhomes Oy
As Oy Espoon Bassenkylän Studio
As. Oy. Inapolku 3, Rovaniemi
Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto Aste ry
Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Brummer Simo*
Comodo Asunnot Oy
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry*
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon Maakuntaliitto
Filha ry
Finanssiala ry*
Fondia
Forenom Oy
GSP Group Oy
Hengitysliitto ry
Hiisi Experience Group Oy
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry*
Jyväskylän kaupunki
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kainuun liitto
Keski-Pohjanmaan liitto
Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistövälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)
Kotimaailma
Kuluttajaliitto ry - Konsumentförbundet rf*
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Kynnys ry*
Lapin ELY-keskus
Lapin liitto
Lihastautiliitto ry
Liikenne- ja viestintäministeriö (LVM)*
Maanmittauslaitos (MML)*
Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
Neuroliitto ry

Näkövammaisten liitto ry*
Opetus- ja kulttuuriministeriö
OP-ryhmä
Osuustoimintakeskus Pellervo ry*
Oulun kaupunki*
Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)*
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjanmaan liitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan liitto*
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon liitto
Päijät-Hämeen liitto
Rakennusteollisuus RT ry*
Satakunnan ELY-keskus
Satakuntaliitto
Sillanpää Matti J. prof.
Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
Suomen ASH - Savuton Suomi 2030 -verkosto
Suomen ASH ry
Suomen Asianajajaliitto (Asianajajaliitto)*
Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry (SAO)
Suomen Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto)*
Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
Suomen Kiinteistöliitto (Kiinteistöliitto)*
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry (Kuntaliitto)*
Suomen Lakimiesliitto
Suomen Tilintarkastajat ry
Suomen veroasiantuntijat ry
Suomen Vuokranantajat ry (Vuokranantajat ry)*
Suomen Yhtiöoikeusyhdystys ry
Suomen Yrittäjät ry*
Tampereen kaupunki
Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitos THL
Tuhkanen Perttu
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Vahanen-yhtiöt
Vahtera Veikko prof.*
Valtakunnanvoudinvirasto
Valtiovarainministeriö (VM)*

Vammaisfoorumi ry*
Vanhustyön keskusliitto*
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
VTT
Vuokralaiset VKL ry*
Yhdenvertaisuusvaltuutettu*
Ympäristöministeriö (YM)*

Edellä mainittujen lisäksi lausunnon toimittivat seuraavat 3 tahoa. Kaiken kaikkiaan lausuntoja annettiin 30.

Ammattiliitto Pro ry
Dahlström Jorma
Ulosottolaitos

KKV ja TEM totesivat, ettei niillä ole asiaan lausuttavaa.

Lausuntoyhteenveto julkaistiin 4.10.2022 (<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>).

1.2 Yhteenveto lausunnoista

Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti esitysluonnoksessa esitettyihin muutosehdotuksiin.

Ehdotusta rakennuksen ja kiinteistön yhteisten tilojen esteettömyyden parantamisesta osakkaan aloitteesta ja kustannuksella pääosin joko kannatetaan sellaisenaan tai muutettuna. Liikunta- tai toimintarajoitteisia edustavat tahot ehdottavat, että osakkeenomistajalla tulisi olla oikeus tehdä myös julkisella tuella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Kyseiset tahot katsovat myös, että esteettömyyttä parantavaa muutostyötä ei tulisi kieltää vain vähäisen haitan tai pelkästään väitetyhän haitan perusteella. Osa lausunnonantajista korostaa, että työn teettävän osakkaan tulisi vastata paitsi uudistuksen toteuttamisen, myös ylläpidon ja kunnossapidon kustannuksista. Lisäksi kiinnitetään huomiota yhtiön oikeuksien turvaamiseen tilanteessa, jossa osakas laiminlyö yhtiön tiloissa toteuttamansa muutostyön kunnossapidon tai, jossa yhtiö joutuu teettämään muutostöiden kunnossapitoa osakkaan kustannuksella.

Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten helpottamista kannattaa suurin osa lausunnonantajista sellaisenaan, joskin osa lausunnonantajista katsoo, että merkittävyyskriteerin tai kestävänsä asumisen määrittäminen voi olla käytännössä haasteellista. Lausunnonantajat nostavat esiin huomioita asumisen kestävyyttä parantavista uudistuksista.

Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskeva sääntely jakaa hieman lausunnonantajien mielipiteitä. Ehdotetun sääntelyn soveltuvuutta olemassa oleviin asunto-osuuskuntiin tulisi muutamien lausunnonantajien mielestä täsmentää. Moni lausunnonantajista ei kuitenkaan ota kantaa ehdotukseen.

Merkittävä enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa toiminnilakiin ehdotettua muutosta siitä, että yhtiön toiminimestä on selvästi ilmeittävä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto.

2 Yksityiskohtaiset kannanotot

2.1 Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Muutosehdotus: 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).

Lausunnonantajien kannat:

Ehdotusta **kannattavat sellaisenaan** *Osuustoimintakeskus Pellervo ry, EK, Asianajajaliitto, Suomen Yrittäjät, Rakennusteollisuus ry, Vuokralaiset ry, Vanhustyön keskusliitto, Veikko Vahtera, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun kaupunki.*

Kynnys ry, Kuluttajaliitto, Näkövammaisten liitto, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry, Isännöinti-liitto, YM, Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi **kannattavat ehdotusta muutettuna.**

Yhdenvertaisuusvaltuutettu ja kaksi yksityishenkilönä vastannutta **vastustavat ehdotusta.**

LVM, VM, Kuntaliitto, Ulosottolaitos, Finanssiala, MML, Ammattiliitto Pro ry ja PRH **eivät ota kantaa ehdotukseen.**

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämissuhteet:

Vuokralaiset ry katsoo, että lakimuutos parantaisi muun muassa liikuntarajoitteisten vuokralaisten asemaa vuokramarkkinoilla, sillä muutostyöprosessin ollessa kevyempi taloyhtiöiden yleisistä tiloista sekä vuokra-asunnoista voidaan tehdä helpommin esteettömiä. Näin vuokramarkkinoille saadaan enemmän liikuntarajoitteisille henkilöille sopivia asuntoja. Lisäksi vuokranantajan velvollisuus tehdä asukkaan kannalta kohdullisia mukautuksia vahvistuisi.

Vanhustyön keskusliitto toteaa, että uudistus tukee hyvin ikäihmisten kotona asumista mahdollistaen esteettömyyttä edellyttämien tarpeiden ja muutostöiden toteuttamisen myös asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa.

Kynnys ry, Invalidiliitto, Näkövammaisten liitto ja Vammaisfoorumi toteavat, että osakas voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön yhteiskunnan tukea esimerkiksi vammaispalvelulain nojalla. Tämän vuoksi ehdotettuun pykälään tulisi tehdä lisäys siitä, että osakkeenomistajalla on oikeus tehdä myös julkisella tuella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö.

Arvio: Vammaispalvelulain perusteella esteettömyyttä parantaviin muutoksiin annetaan tukea vammaisen tuentarpeen arvioinnin perusteella ja tukeen varattujen varojen puitteissa. Vammaispalvelulain mukaisessa arvioinnissa ei oteta huomioon taloyhtiön ja sen muiden osakkaiden AOYL:iin perustuvia oikeuksia eikä muutostyön vaikutuksia yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta. Ei syytä muuttaa ehdotusta.

Kynnys ry, Invalidiliitto, Näkövammaisten liitto ja Vammaisfoorumi katsovat, että haitan tulisi olla vaikutuksiltaan olennaista, jotta esteettömyyttä parantava muutostyö voitaisiin kieltää. Muutostyötä ei voitaisi kieltää vain vähäisen haitan tai pelkästään väitetyn haitan perusteella.

Arvio: Kommentit on otettu huomioon HE-luonnoksen perusteluissa ja voimassa olevassa AOYL:ssa. Esim. jos yhtiö kieltää muutoksen, osakas voi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi - AOYL 5.6.2 §: ”Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos sen kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamien ehdoin olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot.”

Kynnys ry, Invalidiliitto, Näkövammaisten liitto ja Vammaisfoorumi toteavat, että perusteluissa tulisi todeta selkeämmin asunto-osakeyhtiön vastuu vammaisten ihmisten asumisen yhdenvertaisuuden toteuttamisessa. *Kynnys ry* katsoo, että perusteluissa on syytä korostaa, että AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti ei tarkoita sitä, että asunto-osakeyhtiö voisi vetoamalla kyseiseen lainkohtaan livetä vastuustaan huolehtia yleisestä esteettömyyden edistämisestä yhtiön toiminnassa ja sen hallinnoimalla alueella.

Arvio: HE-luonnoksessa on selostettu yhtiön vastuu esteettömyyttä koskevien rakentamismääräysten noudattamisen osalta.

Invalidiliitto, Vammaisfoorumi ja Näkövammaisten liitto katsovat, että muutostyön prosessuaalinen 3 momentti on aivan liian tiukka, sillä osakkeenomistajalle asetetaan paljon vaatimuksia muutostyöhön. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan oikeuskäytäntö osoittaa, että yhdenvertaisuuslain perusteella taloyhtiöille voidaan asettaa yhdenvertaisuuslain mukaan velvoitteita, vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei tässä laissa nimenomaisesti mainita. Tältä osin asunto-osakeyhtiölaki perusteluineen jättää vielä tarkentamisen varaa, kun huomioidaan yhdenvertaisuuslain oikeuskäytäntö.

Arvio: HE-luonnoksen yleisperusteluissa on arvioitu yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisukäytäntö.

EK toteaa, että kustannusten aiheutumattomuus taloyhtiölle ei välttämättä käytännössä toteudu. *EK* katsookin, että muutostyöilmoituksesta ja muutostyön valvonnasta aiheutuvat kustannukset tulisi allokoida osakkeenomistajan maksettaviksi.

Arvio: Taloyhtiölle ilmoituksen käsittelystä ja valvonnasta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen sovelletaan osakkaan kaikkia muutostöitä koskevia AOYL:n periaatteita. Tämä lisätään perusteluihin.

Veikko Vahtera katsoo, että yhtiöllä ei ole olemassa sellaista oikeussuojan tarvetta, jonka perusteella yhtiöllä tulisi olla nykyisen lain mahdollistama oikeus kieltää esteettömyyttä edistävä muutostyö, vaikkakin muutostyön kustannusten siirtäminen yhtiön kustannettavaksi olisi sattumanvaraista ja vaikuttaisi yllättävällä tavalla muiden osakkeenomistajien osakkeiden arvoon ja esimerkiksi osakkeiden käyttämiseen vakuutena, varsinkin suurten kaupunkien ulkopuolella.

Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ja Isännöintiliitto pitävät tärkeänä, että työn teettävä osakas vastaisi paitsi uudistuksen toteuttamisen, myös ylläpidon, kunnossapidon ja poistamisen kustannuksista. Kunnossapitovastuun tulee muiden osaksmuutostöiden tapaan kuulua huoneiston kulloisellekin osakkaalle. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* pitävät 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.

Arvio: Ehdottavat kaikki osakkaan muutostyöt kattavaa kunnossapitovastuun nimenomaista sääntelyä, jota ei ole mahdollista toteuttaa tässä yhteydessä. Ehdotus vastaa vakiintunutta AOYL:n tulkintaa, joka ilmenee voimassa olevan AOYL:n esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta saman sisältöisenä. Varmistetaan, että HE-luonnoksessa on riittävät maininnat tältä osin. Vuoden 2020 arviomuistiossa ehdotettiin nimenomaista sääntelyä selvyiden vuoksi asian merkittävyyden vuoksi. Voidaan toteuttaa tarvittaessa seuraavalla vaalikaudella osana laajempaa säädöshuoltohankeä.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* katsovat, että yhtiöllä ja toisilla osakkailla tulisi myös vastaavalla tavalla kuin osakehuoneistossa tapahtuvan muutostyön osalta 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.

Arvio: Asia on jo käsitelty HE-luonnoksen perusteluissa.

Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ja Isännöintiliitto kiinnittävät huomiota yhtiön aseman turvaamiseen tilanteessa, jossa yhtiö joutuu teettämään muutostöiden kunnossapitoa osakkaan kustannuksella. Yhtiön teettämisoikeuden tulisi kattaa

osakkaan vastuulle kuuluvien muutostöiden kunnossapidon laiminlyönnit kaikissa tiloissa. *Kuluttajaliitto* ja *Isännöintiliitto* esittävät, 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.

Isännöintiliitto katsoo, että perusteluissa olisi suositeltavaa mainita selvästi, että yhtiön teettämisoikeus kattaa osakkaan vastuulle kuuluvien muutostöiden kunnossapidon laiminlyönnit kaikissa tiloissa riippumatta siitä, onko kyseessä osakkaan vai yhtiön hallintaan kuuluva tila. Kun osakkaan muutostyö on toteutettu yhtiön yleisissä tiloissa, teettämiseen pitäisi olla oikeus myös esteettisen haitan perusteella.

Arvio: Lisätään HE-luonnokseen AOYL 4:4 §:n otsikon muutos muotoon: ”Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa **ja sen ulkopuolella tehdyn osakkeenomistajan muutostyön osalta**”. AOYL 4:4 §:ssä säädetään kunnossapidosta osakkaan vastuulla olevan seikan (yhtiöllä teettämisoikeus) ja osakehuoneistossa olevan yhtiön vastuulla olevan seikan (osakkaalla teettämisoikeus) suhteen. 4:5 §:ssä säädetään vain osakkaan oikeudesta teettää kunnossapitotoimi yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Riittää, että muutetaan AOYL 4:4 §:n otsikko ja selostetaan perusteluissa muutoksen vaikutukset.

Kuluttajaliitto ja *Isännöintiliitto* toteavat, että 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 laiminlyönнин perusteella. Ongelmatilanteiden ehkäisemiseksi voisi olla myös tarpeen säätää yhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaan kunnossapitotyön teettämisestä aiheutuneiden kulujen maksamattomuuden perusteella.

Arvio: Tarkoittaa kaiken kunnossapidon laiminlyönнин yhtiölle aiheuttamien kustannusten perimisen tehostamista. On laajempi kysymys, jota ei voida toteuttaa tässä yhteydessä. Voidaan toteuttaa tarvittaessa seuraavalla vaalikaudella osana laajempaa säädöshuoltohanketta.

Kuluttajaliitto ja *Isännöintiliitto* toteavat, että esitykseen voitaisiin lisätä, että arviointia muutostyöoikeudesta tulee tehdä objektiivisesti, eikä osakkaan subjektiivisella näkemyksellä saisi olla merkitystä. Isännöintiliitto huomauttaa, että perusteluihin voisi myös tarpeettoman henkilötietojen käsittelyn ehkäisemiseksi lisätä maininnan siitä, että muutostyön toteuttavan osakkaan yksilöllisistä tarpeista ei tarvitse esittää selvitystä kuten lääkärintodistusta.

Arvio: Lähtökohtaisesti tarvetta ei tarvitse osoittaa, mutta käytännössä tarpeen osoittaminen voi vaikuttaa ilmoituksen käsittelyyn yhtiössä (esim. yhtiön ja muiden osakkaiden reunaehdot) sekä käsittelyyn tuomioistuimessa. Vaatimus objektiivisesta arvioinnista sisältyy jo perusteluihin ja vaatimus toteutuu myös siinä, että jos yhtiö kieltää uudistuksen,

osakas voi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi. Perusteluita täydennetään niin, että ehdotuksessa ei ole muotovaatimuksia sen suhteen, miten yksilöllisen tarpeen voi osoittaa.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* kannattavat ehdotettua muutosta siltä osin, kuin oikeus rajoittuu asuinhuoneistossa asuvan ja liikehuoneistoa hallitsevan tai sitä muutoin vakituisesti käyttävän tarpeisiin (mukaan lukien esim. asukasta avustavan liikuntarajoitteisen omaisen tarpeisiin).

Arvio: Liikehuoneistoissa voidaan harjoittaa hyvin erilaista toimintaa (toimisto, myymälä) ja asuinhuoneistojenkin käyttö voi olla niin erilaista (esim. vammaista asukasta hoitaa hänen liikuntarajoitteinen sukulaisensa), että lausunnonantajien ehdottama rajaus ei ole tarkoituksenmukainen. Jos yhtiö kieltäytyy muutostyöstä sen tarpeettomuuteen vetoamalla, osakas voi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* nostavat esiin ehdotuksen säännöskohtaisen perustelun, jonka mukaan tilanteessa, jossa muutostyöluvan saanut osakkeenomistaja saa muutostyötä varten julkista tukea, tuen antaja voitaisiin velvoittaa poistamaan tarpeettomaksi jääneen muutostyön kustannuksellaan. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* pitävät 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.

Arvio: Muutetaan AOYL 4:4 §:n otsikko ja perusteluita lausunnon suuntaisesti (ks. edellä).

YM kiinnittää huomiota perusteluissa ilmeneviin epäselviin kohtiin. ”Yksittäisen osakehuoneiston käytön esteettömyyttä parantavat muutokset lisäävät usein kaikkien osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä” on hankalasti tulkittava. Käytön esteettömyydellä tarkoitetaan tässä ilmeisesti asuntoon johtavan kulkureitin esteettömyyden kehittämistä.

Arvio: Lisätään perusteluun sanat (muutokset) ”yleisissä tiloissa”.

YM:n mukaan luvussa 1.1.1 on epäselvä virke: ”Esimerkiksi hissien jälkiasennukseen saatavan julkisen rahoituksen edellytyksenä olevan hissittömän porrashuoneen kerros-luku on aikaa myöten pienentynyt, kun sosiaali- ja terveydenhuollossa on painotettu ikääntyvien asukkaiden kotona asumista sekä elämänlaadun säilymisen kannalta että ratkaisuna sosiaali- ja terveydenhuollon resurssipaineisiin.” Porrashuoneen kerros-luku ei liity asiaan, joten virke tulisi poistaa ja muotoilla uudelleen.

Arvio: Lauseen tarkoitus on osoittaa, että käsitys asumisen kannalta välttämättömistä esteettömyyden parannuksista on muuttunut ajan myötä. Muotoillaan virkkeen alkuosa ja poistetaan virkkeen loppuosa (kun-sanasta lähtien).

YM:n mukaan luvussa 1.1.1 virke: ”Ratkaisujen perusteluiden mukaan tulkintaan ovat voineet vaikuttaa myös esteettömyyden parantamiseksi saatavana olleiden julkisten tukien ehdot” tulisi perustella tarkemmin, sillä on epäselvää, viitataan julkisilla tuilla vammaispalvelulain mukaisiin korvauksiin vai korjausavustuslain mukaisiin avustuksiin.

Arvio: Selvennetty perusteluita kommentin mukaisesti.

YM:n mukaan luvussa 2.1.5 todetaan korjausavustuslain mukaisen asunnon korjausavustuksen korotetusta enimmäisosuudesta seuraavasti: ”Erityisestä syystä, kuten vammaisuuden perusteella, avustus voi olla 70 % kuluista.” Vammaisuutta ei kuitenkaan voi käyttää tässä esimerkkinä, koska vammaisuus tai iäkkäys on avustuksen edellytys jo lähtökohtaisesti.

Arvio: Poistettu esimerkki.

YM:n mukaan luvussa 2.2.1 on epäselvä virke: ”Rakentamisen esteettömyyden sääntely ja asunto-osakeyhtiölain sääntely kunnossapito- ja muutostöistä ovat sellaista erityissääntelyä, jolla voidaan poiketa yhdenvertaisuuslaista siinä tarkoitettulla tavalla.” Epäselvää on, mitä tarkoitetaan poikkeamisella yhdenvertaisuuslaista. Tarkoitetaanko sitä, että esimerkiksi valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä sisältää erityislainsäädäntöä suhteessa yhdenvertaisuuslaissa säädettyyn viranomaisen velvollisuuteen edistää yhdenvertaisuutta vai tarkoitetaanko poikkeamisella positiivista erityiskohtelua. Kaiken kaikkiaan rakentamisen esteettömyyden sääntely tähtää yhdenvertaisuuden parantamiseen kuten yhdenvertaisuuslakikin.

Arvio: Poistettu siteerattu virke. Asetuksessa määritellään tarkemmin, missä tilanteissa taloyhtiön on toteutettava oma-aloitteisesti ja kustannuksellaan esteettömyyttä parantavia muutoksia. Asetuksessa on käytännössä rajattu velvollisuuden ulkopuolelle suurin osa mahdollisista tilanteista, kuten osakkaan aloitteet ja suurin osa merkittävistäkin peruskorjauksista. Ei tarvetta muuttaa ehdotusta.

YM:n mukaan myös samassa luvussa kohdassa ”luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten” on epäselvää, tarkoitetaanko luovuttamisella liikkumisen ja toimimiseisten henkilön mahdollisuuksia apuvälineiden säilytykseen asukkaiden yhteiseen käyttöön varatussa tilassa, esimerkiksi pyörävarastossa. Apuvälineiden säilytyksen osalta on huomattava, että kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä.

Arvio: Muutettu virkettä niin, että kysymys on etusijasta kyseisen tilan käyttämiseen.

YM katsoo, että säännöskohtaisissa perusteluissa olisi hyödyllistä avata tarkemmin esimerkeillä, mitä tarkoitetaan liikkumisen esteettömyyden parantamisella ja toiminnallisen esteettömyyden parantamisella. Myös yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettyjen muutosten arvioiminen voisi olla vaikeaa ilman tarkempaa määrittelyä. Lisäksi *YM*

pitää muutostyön tarpeiden mainitsemista 8 §:n yhteydessä harhaanjohtavana, koska ehdotetun pykälän mukaan muutostyön tarvetta ei tarvitsisi perustella.

Arvio: Yhteistyössä YM:n kanssa on selvitetty muut esimerkit, jotka on lisätty perusteluihin (esim. sähköinen ovenavaus ja valaistus). Tarpeen arvioinnin osalta korjattu perusteluita lausunto huomioon ottaen.

YM toteaa, että vaikka asunto-osakeyhtiöllä tulisi olla oikeus edellyttää tiettyä tasoa myös ulkonäköseikoissa, ulkonäköseikat voivat olla myös mielipidekysymyksiä taloyhtiössä. Tähän tarvittaisiin ohjeistusta. Muutostöiden kunnossapidosta ja huollosta on sovittava ottaen huomioon mahdolliset tapaturmat ja vastuu niistä, koska esimerkiksi kulkuluiskia käyttävät muutkin kuin työn teettänyt osakas. Erityisen tärkeää olisi, että muutostyöt täyttävät myös rakentamismääräysten vaatimukset, koska niiden käytön rajaaminen ei ole mahdollista. Rakentamisessa on otettava huomioon myös muut seikat, kuten näköyhteys ensimmäisen kerroksen asuntoihin.

Arvio: Rakentamismääräysten noudattaminen koskee kaikkia osakkaan ja yhtiön muutostöitä voimassa olevan AOYL:n mukaan. Muutostyön ylläpidon ja huollon osalta ks. edellä arvioitu (osakas vastaa muutostensa ylläpidon ja huollon kustannuksista).

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää muutosehdotusta vammaisten henkilöiden perus- ja ihmisoikeuksien vastaisena. Ongelmallista on koko ehdotuksen pohjana oleva ajatus asunto-osakeyhtiön absoluuttisesta omistusoikeudesta ja siitä johdetuista osakkeenomistajien oikeuksista, jotka syrjäyttäisivät kaikki muut perusoikeudet.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää erikoisena, että esitys sisältää yksityiskohtaista kritiikkiä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan osittain lainvoimaistakin ratkaisukäytäntöä kohtaan, eikä tunnu lainkaan tunnustavan laajaa perusoikeuspohjaa, mukaan lukien Suomessa lailla voimaansaatettua YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskevaa yleissopimusta, perustuslain 6 §:ää ja siihen pohjautuvaa yhdenvertaisuuslakia.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu huomauttaa, että yhdenvertaisuuslakia, muun muassa sen 8 §:n mukaista syrjäntäkieltoa sovelletaan myös asumisessa ja koskien taloyhtiöiden toimintaan. Yhdenvertaisuuslain soveltamisala koskee sekä julkista että yksityistä toimintaa, poislukien yksityis- ja perhe-elämä sekä uskonnonharjoitus. *Yhdenvertaisuusvaltuutettu* toteaa olevan perusoikeusjärjestelmämme vastaista, mikäli asunto-osakeyhtiölaki olisi nyt esitetyllä tavalla ristiriidassa perustuslain, yhdenvertaisuuslain ja YK:n vammaisyleissopimuksen kanssa. YK:n vammaisyleissopimuksen mukaisten oikeuksien lisäksi lainvalmistelijan ja lainsäätäjän tulee ottaa huomioon yleissopimuksen tulkintakäytäntö kuten sopimusta valvovan komitean kannanotot ja ratkaisut.

Arvio: Kiinteistön ja rakennuksen omistajan velvollisuus oma-aloitteisesti ja kustannuksellaan huolehtia esteettömyydestä kiinteistön ja rakennuksen käyttäjien tarpeiden mukaisesti koskee yhdenvertaisuuslain 15 §:ssä tarkoitettua toimijaa. Yhdenvertaisuuslain esitöiden perusteella

asunto-osakeyhtiö ei ole tällainen toimija. YK:n vammaisyleissopimus jne. valtiosopimukset koskevat valtioita. Nämä sopimukset eivät suoraan koske yksityisten, kuten taloyhtiön ja sen osakkaan, välisiä suhteita. Ei tarvetta muuttaa ehdotusta.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu kiinnittää huomiota siihen, että osakkaan vuokralaisella, perheenjäsenellä tai muulla osakspiirin ulkopuolisella kiinteistönkäyttäjällä ei olisi oikeutta vaatia muutostyötä. Tällainen sääntely johtaa vammaisten ihmisten syrjintään sekä myös läheissyryntään. Perheissä ja samassa taloudessa voi asua puoliso, lapsia tai muita henkilöitä, joilla on toimintarajoitteita, mutta he eivät ole osakkeenomistajia. Sääntely ei saa vaarantaa heidän perusoikeuksiaan. Muutostyön tarpeellisuutta tulisi nimenomaisesti arvioida toimintarajoitteisen henkilön näkökulmasta, ei yhtiön näkökulmasta.

Arvio: Osakkaalla on ehdotuksen mukainen muutostyöoikeus myös perheenjäsenen, vuokralaisensa tai asiakkaidensa tarpeita varten. Perheenjäsenellä, vuokralaisella ja muulla kiinteistönkäyttäjällä ei kuitenkaan ole itsenäistä oikeutta vaatia tai tehdä tällaisia muutoksia, koska asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä heidän, yhtiön ja muiden osakkaiden välisistä suhteista. AOYL:n periaatteiden mukaista on, että osakkaan muutostyöstä koituvan hyödyn lisäksi arvioidaan muutostyöstä yhtiölle ja muille osakkaille aiheutuvia kustannuksia ja muuta haittaa. Ehdotuksessa ei rajata tarpeen arviointia pelkästään osakkaan tai vuokralaisen tarpeisiin (eli voi olla tarpeen esim. perheenjäsenen kannalta). Jos yhtiö kieltäytyy perusteettomasti muutostyöstä, osakas voi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi. Ei tarvetta muuttaa ehdotusta.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoo, että yhtiön yleisissä tiloissa tehtävien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla eritavoin liikkumisesteisten ihmisten perus- ja ihmisoi-
keuksien toteutuminen ja se, ettei yhtiö voisi kieltää muutostöitä, jos on kyse asukkaan tai osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia yhtiölle. Muutostöiden kieltämisen ja esteettömyyden turvaamisen esteenä ei koskaan voisi olla esimerkiksi pelkästään esteettiset tai rakennuksen arvon laskuun ja ulkonäköön liittyvät syyt ottaen huomioon mahdolliset suojelupäätökset.

Arvio: Jos yhtiö kieltäytyy perusteettomasti muutostyöstä, osakas voi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi osakkaan muutostöitä koskevien AOYL:n yleisten säännösten mukaisesti (mm. tarpeen ja haitan arviointi). Ei tarvetta muuttaa ehdotusta.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu kiinnittää huomiota myös siihen, ettei esityksessä ole otettu huomioon yhtiöön kohdistuvia paloturvallisuuteen liittyviä esteettömyysvaatimuksia.

Arvio: Rakennusten paloturvallisuudesta säädetään pelastuslaissa (379/2011) ja muussa paloturvallisuutta koskevassa lainsäädännössä (esim. YM:n asetus paloturvallisuudesta 848/2017). Paloturvallisuudesta ei säädetä asunto-osakeyhtiölaissa. Perusteluissa voidaan todeta, että

myös tässä tarkoitetun osakkaan muutostyön toteutuksessa on otettava huomioon muun lainsäädännön vaatimukset, kuten paloturvallisuus.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu ja kaksi yksityishenkilönä vastannutta toteavat, että muutoksen tavoitteena tulee olla se, että yleisten tilojen muutostöiden kustannukset ovat taloyhtiön vastuulla.

Arvio: Vaihtoehto on käsitelty HE-luonnoksessa (mm. yhdenvertaisuuslain soveltaminen asunto-osakeyhtiöön, AOYL:n suhde yhdenvertaisuuslakiin ja esteettömyyttä koskevaan rakentamisen lainsäädäntöön). Ehdotus tarkoittaisi yhtiön kaikkien osakkaiden kustannusvastuun (yhtiövastikerahoitus) laajentamista esteettömyyden parantamisen osalta myös muissa kuin yhtiön omissa mittavissa kunnossapito- ja muutostöissä. Ei tarvetta muuttaa ehdotusta.

2.2 Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Muutosehdotus: 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).

Lausunnonantajien kannat:

Ehdotusta **kannattavat sellaisenaan** *Kynnys ry, Osuustoimintakeskus Pellervo ry, Näkövammaisten liitto, EK, Asianajajaliitto, Suomen Yrittäjät, Isännöintiliitto, Vuokralaiset ry, Vanhustyön keskusliitto, Invalidiliitto, Vammaisfoorumi, Veikko Vahtera, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun kaupunki.*

LVM, YM, Kuluttajaliitto, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry ja Rakennusteollisuus ry **kannattavat ehdotusta muutettuna.**

Kaksi yksityishenkilönä vastannutta **vastustavat ehdotusta.**

VM, Kuntaliitto, Yhdenvertaisuusvaltuutettu, Ulosottolaitos, Finanssiala, MML, Ammattiliitto Pro ry ja PRH **eivät ota kantaa ehdotukseen.**

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämissuhteet:

LVM pitää hyvänä, että kestävyttä parantavien toimien määritelmä on laaja, ja että toimilla tarkoitetaan yleisen käsityksen mukaan kestävyttä parantavia toimia. *LVM* pitää myös perusteltuna, että parannuksen merkittävyys olisi lähtökohtaisesti arvioitava tapauskohtaisesti.

Vanhustyön keskusliitto, Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry pitävät tärkeänä, että uudistuksissa on myös kyse ratkaisuista, joita voidaan pitää tavanmukaisina ja tarpeell-

sina. Myös tavanomaisten uudistusten osalta on huomioitava muodostuvien kustannusten kohtuullisuus, joka osaltaan suojaa osakkeenomistajia ennakoimattomilta asuismenoilta.

Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry pitävät tärkeänä huolehtia siitä, että sääntely ei sellaisenaan aseta erilaisia teknologioita eri asemaan, vaan on osaltaan teknologia-neutraalia. Tavanomaisuutta arvioitaessa voitaisiin huomioida myös uudistukselle saatavissa oleva yhteiskunnan tukirahoitus tai sääntely ja uudistuksen varaan rakentuvien palvelujen yleistymisen tavanomaisuutta arvioitaessa.

Arvio: Täydennetään perusteluita niin, että mainitut seikat otetaan huomioon kokonaisarvioinnissa.

YM katsoo, että asumisen kestävyyttä tulisi tarkastella laajemmin, myös sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta. Esteettömyyttä ei tule erottaa erilliseksi asumisen kestävyuden parantamisen muista tekijöistä, vaan kannustaa esteettömyyskorjauksiin myös tilanteissa, joissa sitä ei velvoiteta tai siihen ei tarjota yhteiskunnan avustusta.

Arvio: Luonnonolojen kannalta asumisen kestävyyttä parantavilla muutoksilla on kiire, koska kielteiset muutokset voivat olla peruuttamattomia. Näistä syistä tällaisten muutosten käyttöönottoa myös vanhassa taloyhtiökannassa on tarpeen nopeuttaa. Muut *YM*:n mainitsevat kestävyysnäkökohdat voidaan ottaa huomioon voimassa olevan taloyhtiön muutostöitä koskevan AOYL:n sääntelyn perusteella (uudessa taloyhtiökannassa jo tavanomaiseksi muodostuneet ratkaisut).

Isännöinti- ja Rakennusteollisuus ry ja Veikko Vahtera katsovat, että merkittävyyden arvioiminen voi osoittautua hankalaksi.

EK, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ja Rakennusteollisuus ry katsovat, että kestävänsä asumisen määrittäminen on käytännössä haasteellista ja saattaa jäädä tulkinnanvaraiseksi. *EK* katsoo, että esityksen perusteluja ja rajankäyntiä olisi hyvä pohtia tarkemmin siltä osin, milloin ja millä konkreettisilla perusteluilla voidaan katsoa, että kyse on nimenomaisesti sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, josta voidaan päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä. *Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry* katsovat, että määrittely on järkevää kytkeä esimerkiksi samankaltaisen uudistuksen yleisyyteen vastaavassa rakentamisessa. *Kuluttajaliitto* toivoo, että pykälään kirjoitettaisiin täsmällisimmin niitä hankkeita tai edellytykset niille hankkeille, joita tämä voi koskea.

Arvio: Kiinteistöliiton ja Vuokranantajien edellisessä kappaleessa ja ylempänä mainitsevat seikat otetaan huomioon perusteluissa (osana kokonaisarviointia). Muilta osin ei ole tarkoituksenmukaista määrittellä HE-luonnoksen perusteluita tarkemmin uudistuksia, jotka voivat täyttää tunnusmerkit.

Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry katsovat, että osakkeenomistajien vastuusta kunnossapidon kustannuksista niin 6 luvun 32.5 §:n kuin 6 luvun 33 §:n mukaisissa hank-

keissa tulisi 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.” *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* toteavat, että selkeyden vuoksi on tärkeää, että AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista riippumatta siitä, mitä yhtiöjärjestys asiassa määrää.

Arvio: Osakkaan vastuu muutostyönsä kunnossapidosta perustuu AOYL:n yleisiin periaatteisiin myös huoneiston sisäosien ja rakenteiden osalta. Muutosehdotuksen toteuttaminen vain siinä mainittujen muutostöiden ja säännösten osalta voisi aiheuttaa epäselvyyttä sen suhteen, mikä on osakkaan kunnossapitovastuu muiden muutostöidensä osalta. Poistetaan perusteluista rinnastus osakkaan muutostyön kunnossapitovastuuseen. Asiaa on käsitelty AOYL-arviomuistiossa vuodelta 2020. Tarvittaessa kunnossapitovastuusta koskien kaikkia AOYL 6:32.5 §:ssä tarkoitettuja uudistuksia voidaan säätää erikseen.

MML toteaa, että jos tässä tarkoitettu yhtiön päätös merkitsisi sellaista yhtiöjärjestyksen muutosta, jolla muutettaisiin AOYL 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja osakehuoneistoa koskevia tietoja tai saman momentin 5 kohdassa tarkoitettuja osakeryhmiä koskevia tietoja, yhtiöjärjestyksen muutoksen rekisteröinnin jälkeen syntyisi tarve kohdentaa lakaneeseen tai muuttuneeseen osakeryhmään osakehuoneistorekisterissä kohdistuvat kirjaukset tai merkinnät muutettuun osakeryhmään kohdistuviksi. Tämä tapahtuisi HTJ-lainsäädäntötyöryhmässä valmistettuja, huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin lisättäviä säännöksiä noudattaen.

Arvio: Tästä menettelystä ehdotetaan säädettäväksi erikseen osakehuoneistorekisteriä koskevassa lainsäädännössä. Ts., tieto tällaisista yhtiöjärjestyksen muutoksista toimitetaan kaupparekisteristä osakehuoneistorekisteriin ja *MML*:lta haettaisiin erikseen omistus- ja muiden osakkeita koskevien oikeuksien kirjaamista/kohdistamista muuttuneeseen osakeryhmään. Ennen em. kirjausta tieto osakeryhmän muutoksesta kävisi ilmi osakehuoneistorekisteristä. Tässä tarkoitettusta muutoksista osa voinee olla sellaisia, että niillä on vaikutusta osakeryhmiin ja/tai niiden tuottamaan hallintaoikeuteen ja osa taas ei.

Tässä on yleensä kysymys yhtiön uudistustöistä, esim. latauspisteistä tai aurinkopaneeleista yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Nämä muutokset eivät yleensä edellytä huoneistotelitelmän tietojen muuttamista muutetaan.

Asumisen kestävyttä parantavat uudistukset:

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* pitävät välttämättömänä, että ehdotetun muutoksen myötä tilanne sähköautojen latauspisteitä koskevan päätöksenteon ja kustannustenjaon osalta muodostuisi selkeämmäksi. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* esittävät, että latausjärjestelmistä päättämisen ja kustannustenjaon eri vaihtoehdot mainittai-

siin selkeämmin kirjoittamalla ne auki myös ehdotettua muutosta koskeviin perusteluihin, sillä viittausta latauspistelain esitöihin ei voida pitää riittävänä. Latauspistelain asettamia velvoitteita ei voida ohittaa asunto-osakeyhtiölain muutosta koskeviin perusteluihin otetuilla maininnoilla. Tältä osin *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* esittävät, että taantuvia alueita koskeva maininta perustelujen nykytilaa koskevasta tekstistä poistettaisiin.

Arvio: Täydennetään viittausta latauspistelain esitöihin. Poistetaan perusteluista taantuvia alueita koskeva maininta latauspistevalmiuden toteutusvelvollisuuden osalta.

Kynnys ry, *Invalidiliitto* ja *Vammaisfoorumi* katsovat, että lain perusteluihin olisi hyvä lisätä kohta, jossa mainitaan esteettömyyden edistäminen esimerkiksi sähköautojen latauspistokepaikkojen osalta. Sähköautojen latauspistokepaikat sekä pysäköintiruudut tulee mitoittaa siten, että myös esimerkiksi pyörätuolista käsin ja lyhytkasvuiset ihmiset voivat käyttää latausmahdollisuutta muiden asukkaiden tavoin.

Arvio: Latauspisteiden asentamiseen liittyvän uuden ohjeistuksen antaminen kuuluu asianomaisille viranomaisille.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* toteavat, ettei esitykseen sisälly mainintoja siitä, miten aurinkovoimalasta saatava hyöty, eli kiinteistösähkön ylittävä tuotettu sähkö hyödyttää osakkeenomistajia. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* esittävät tältä osin, että mikäli hyödyn jakamisessa noudatetaan niin sanottua hyvityslaskentamalliin perustuvaa ratkaisua, niin tätä ylijäämää jaettaisiin osakkaille omistettujen osakkeiden suhteessa, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Arvio: Sovelletaan AOYL:n yleisiä periaatteita. Mainittu laskentamalli on käsitelty HE-luonnoksen yleisperusteluissa, joissa on esitelty myös vaihtoehtoinen malli, joka myös on AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* pitävät tärkeänä, että ehdotetun pykälän soveltamisalan piiriin sisältyisivät myös kestäväää käyttöä tukevat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät ja, että sellaiset jo tänä päivänä vakiintuneet vaihtoehdot, kuten maalämpö ja vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät voitaisiin todeta perusteluiden tasolla tavanomaisiksi.

Arvio: Keskusviilennysjärjestelmä on yleensä sellainen asumisen kestävyttä lisäävä uudistus, joka tulisi voida toteuttaa vanhassa rakennuskannassa, kun se on muodostunut tavanomaiseksi. Niissä kohteissa, joissa huoneistokohtaiset viilennysjärjestelmät eivät ole yleisiä, keskusviilennysjärjestelmä lisäisi yleensä energian käyttöä.

Rakennusteollisuus ry toivoo esitykseen selvennystä siihen, miltä osin ja missä olosuhteissa yhteiskäyttöauton käyttöön liittyviä kustannuksia voidaan kattaa vastikeveroin.

Arvio: Säännöskohtaisiin perusteluihin on lisätty viittaus yleisperusteluiden kohtiin, joissa asiaa käsitellään.

LVM katsoo, että liikenteen kiertotalouden edistämisen kannalta on myönteistä, että ehdotuksella helpotettaisiin yhteiskäyttöisten ajoneuvojen hankintaa.

LVM nostaa esiin, että vaikka latauspisteinfrastruktuurin yleistymisen vaikutukset sähköautojen lisääntymiseen ja siten uudistusten ympäristövaikutukset eivät ole suoraan arvioitavissa, sähköauton ympäristöystävällisyydestä on tutkittua tietoa ja tunnuslukuja. Sähkökäyttöisten ajoneuvojen päästöt ovat keskimäärin merkittävästi vastaavia polttomoottoriautoja pienemmät. Vuonna 2021 ensirekisteröidyn täyssähköhenkilöauton keskimääräinen hiilidioksidipäästö oli maailmanlaajuisesti yhdenmukaistetun testimenetelmällä eli niin kutsutulla WLTP-mittaustavalla mitattuna Suomessa 0 grammaa/kilometri ja lataushybridin noin 40 grammaa/kilometri. Vastaavasti bensiinikäyttöisen polttomoottoriauton keskimääräiset päästöt olivat noin 130 grammaa/kilometri ja dieselkäyttöisen polttomoottoriauton noin 190 grammaa/kilometri. *LVM* ehdottaa tämän esiin tuomista hallituksen esityksen säännöskohtaisissa perusteluissa ja ympäristövaikutusten arvioinnissa.

Arvio: Lisätään vaikutusarvioon.

LVM pitää älypostijärjestelmät mahdollistavaa uudistusta kannatettavana, mutta toteaa verkkokauppojen pakettien ja pakettiautomaattien jäävän kaupallisiin sopimuksiin perustuvana toimintana postilain sääntelyn ulkopuolelle. Jos älypostilaatikoita hyödynnettäisiin tulevaisuudessa verkkokauppojen pakettien ja muiden esityksessä mainittujen lähetysten lisäksi myös yleispalvelulähetysten jakelussa lokerikkojakelun tavoin, olisi näillä postilaatikoilla merkitystä myös postilain kannalta. Mikäli lokerikkojakelusta tehtäisiin postilaissa pääsääntö, tulisi samalla tarkastella muuta sääntelyä ja niihin mahdollisesti tarvittavia muutoksia, kuten kaavojen suojelumääräyksiä ja muuta rakennussuojelusääntelyä sekä pelastusturvallisuuteen liittyvää sääntelyä.

Arvio: Täydennetään nykytilan kuvausta.

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut:

Yksityishenkilönä vastannut toteaa, että taloyhtiön tulee talon ylläpidon ja kehittämisen tarpeisiin toteuttaa hankkeet, jotka arviointi osoittaa toteuttamisen arvoisiksi. Sillä, käytetäänkö uusissa rakennuksissa vastaavia ratkaisuja nyt tai tulevaisuudessa on arvioinnin kannalta täysin toissijainen merkitys.

Yksityishenkilönä vastannut katsoo, että näkemys siitä, mikä on kestävää, vaihtelee.

2.3 Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

Muutosehdotus: 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.

Lausunnonantajien kannat:

Ehdotusta **kannattavat sellaisenaan** *Rakennusteollisuus ry, YM, Vuokralaiset ry, Pohjois-Pohjanmaan liitto ja Oulun kaupunki.*

VM, Asianajajaliitto, Kiinteistöliitto, Finanssiala, MML, Veikko Vahtera ja PRH kannattavat **ehdotusta muutettuna.**

Kuluttajaliitto, Vuokranantajat ry ja Isännöintiliitto **vastustavat ehdotusta.**

LVM, Kynnys ry, Kuntaliitto, Näkövammaisten liitto, Vammaisfoorumi, EK, Yhdenvertaisuusvaltuutettu, Ulosottolaitos, Suomen Yrittäjät, Vanhustyön keskusliitto, Invalidiliitto, Ammattiliitto Pro ry ja kaksi yksityishenkilönä vastannutta **eivät ota kantaa ehdotukseen.**

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy **esittää asiaan liittyvän oman ehdotuksensa.**

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

Kiinteistöliitto katsoo olevan selkeämpää, että osuustoiminnallisista asunto-osakeyhtiöistä säädettäisiin omassa luvussaan.

Kiinteistöliitto ja Osuustoimintakeskus Pellervo Oy katsovat, että ehdotetun uuden sääntelyn soveltuvuutta olemassa oleviin asunto-osuuskuntiin tulisi täsmentää.

YM katsoo, että ehdotetun kaltaiset muutokset asunto-osakeyhtiölakiin eivät mahdollista nykyisten valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien tukimallien käyttämistä osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiöiden rahoitukseen, sillä tukimalleihin sisältyy edellytys asuntojen vuokratyöstä. Hyvä lähtökohta kuitenkin on, että osuustoiminnallisen asumisen tulisi toimia ilman valtion tukea.

Arvio: Lisätään lausunnot-kohtaan ko. ehdotuksen saamaan palautteeseen. Asunnon omistajuuteen perustuva malli ei täytä valtion vuokra-asuntotuotantotukien edellytyksenä olevia vaatimuksia, joten ehdotettu malli ei tuo sellaisia lisärahoitusmahdollisuuksia, joilla rakentamisen omarahoitusosuutta voitaisiin alentaa. Viimeksi mainittu tavoite on ollut merkittävä peruste niin sanotun osuustoiminnallisen asumisen yhteisöoikeudellisen sääntelyn kehittämiseksi. Osuustoiminnallisten yhtiöoikeudellisten piirteiden kattavan toteutuksen sallimiseen yhtiöjärjestysmääräyksillä HE-luonnoksen mukaisesti ei ole tarvetta, koska todellinen tarve liittyy rakentamisaikaisen ARA-tuen saamiseen ja muun sääntelyympäristön ja hallintokäytäntöjen muuttamiseen (selostettu HE-luonnoksessa).

YM nostaa esiin asunto-osuuskuntia tutkineen Pellervon taloustutkimus PTT:n selvityksen ”Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli”, jossa ideana olivat suuret osuustoiminnalliset yksiköt, jotka voisivat kantaa riskejä ja tarjota osuustoiminnallista osaamista, ja jonka alla voisi olla pienempiä osuustoiminnallisia yksiköitä. *YM* toteaa, että ehdotuksesta ei selviä, miten ehdotettu sääntelyratkaisu mahdollistaisi esimerkiksi osuuskunnan toimimisen emona ja sen alla osuustoiminnalliset asunto-osakeyhtiöt pienempinä yksiköinä.

Arvio: Yhtiöoikeudellisesti ei ole estettä esim. konsernirakenteisiin eikä esimerkiksi erilajisiin osuuksiin, jotka tuottavat oikeuden tietyissä rakennuksissa ja kiinteistöillä olevien huoneistojen hallintaan ja jotka samalla velvoittavat maksamaan kyseisen kohteen kustannukset lisämaksuvollisuuden perusteella. Yhtiöoikeudellisesti ei ole estettä sille, että emoyhtiönä olevalla yhtiöllä olisi enemmistö tytäryhteisön äänivallasta konsernisuhteen edellyttämällä tavalla (voimassa olevan AOYL:n perusteella tytäryhteisö voisi olla myös sellainen osakeyhtiö, jossa yhtiöjärjestyksen perusteella sovelletaan osaa AOYL:n sääntelystä).

Asianajajaliitto ehdottaa sekaannusten välttämiseksi termin suostumuslauseke korvaamista jollakin muulla termillä, sillä sen epäämiseen liittyvä seuraamus eli lunastusvelvollisuus poikkeaa yleisesti suostumuslausekkeen seuraamuksista.

Arvio: Muilta osin kaavailtu suostumuslausekkeen sääntely on kopioitu OYL:n suostumuslausekkeen sääntelystä. Osuuskuntalain (OKL) mukaan säännöissä voidaan määrätä osuuden luovutuksensaajan subjektiivisesta oikeudesta päästä jäseneksi, joten myös jäsenyys voidaan muotoilla siirtokelpoiseksi sääntömääräyksellä. Jos ehdotuksessa kaavailusta suostumuslausekkeesta tulee vapaaehtoinen yhtiöjärjestysmääräys, osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön ero tavalliseen asunto-osakeyhtiöön olisi hyvin pieni.

Finanssiala esittää, että selkeyden vuoksi osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö lisättäisiin asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ohella osuuskuntalain 22 luvun 9 §:ään ja, että suostumuslauseke lisättäisiin lunastuslausekkeen ohella asunto-osakeyhtiölain 7:27 §:n listaukseen isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettavista tiedoista.

Arvio: Jos osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiöstä säädettäisiin, yhtiössä käytössä olevasta suostumuslausekkeesta tulisi antaa isännöitsijäntodistuksessa vastaavat tiedot kuin lunastuslausekkeesta.

Finanssiala toteaa, että vakuuskäytön näkökulmasta olisi tärkeää selvittää, voidaanko suostumuslausekkeessa tarkoitettu suostumus yhtiön toimesta antaa jo ennen saantoa. Tämän tyyppisen yhtiön osakkeiden vakuuskäyttöä ja niiden hankinnan luotolla rahoittamista edistäisi, jos suostumus olisi etukäteen saatavissa. *Finanssiala* huomauttaa, että vaikka suostumuslauseketta ei sovelleta osakkeen vakuudeksi antamiseen, suostumuslauseke kuitenkin käytännössä rajoittaa tai vähintäänkin hidastaa vakuuden rahaksi muuttamista ja on näin ollen jo itsessään rasite vakuuskäytön näkökulmasta.

Arvio: Finanssialan arvio suostumuslausekkeen vaikutuksista on oikea. Jos ehdotettaisiin ko. suostumuslausekettä, sen käyttämisen tulisi olla vapaaehtoista.

VM katsoo, että hallituksen esityksessä olisi perusteltua arvioida, miten ehdotettu ratkaisu suostumuslausekkeen pakollisuudesta vaikuttaisi osuustoiminnallisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vaihdantaan ja sitä kautta myös asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön. *VM* ehdottaa arvioitavaksi, miten laajasti ehdotettua suostumuslausekkeeseen perustuvaa lunastusta mahdollisesti hyödynnettäisiin, ottaen huomioon soveltamiskokemukset voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisten lunastuslausekkeiden hyödyntämisestä. *VM* ehdottaa, että esityksen vaikutuksia täydennettäisiin asuntomarkkinoihin ja asuntorahoitukseen liittyvien vaikutusten osalta paitsi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön mutta myös muiden ehdotusten näkökulmasta.

Arvio: Suostumuslausekkeen vaikutusten osalta ks. Finanssialan lausunto ja sen arviointi edellä.

MML ehdottaa, että 28 a luvun 2 §:n 1 momenttiin lisättäisiin toinen virke, jonka mukaan ennen suostumuksen antamista osakkeen saajalla ei ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita osakehuoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tällöin lakitekstistä kävisi ilmi, mitkä suostumuksen puuttumisen vaikutukset ovat. Perusteluissa todettaisiin, kuten nykyisessä ehdotuksessa, että suostumuksen puuttuminen ei mitenkään vaikuta osakehuoneistorekisteriä koskevaan kirjaamismenettelyyn. *MML* katsoo, että tämän lisäksi perusteluissa olisi nykyistä selkeämmin todettava, että suostumuksen puuttuminen ei vaikuta myöskään osakkeiden saajan merkitsemiseen osakeluetteloon.

Arvio: Jos suostumuslausekke vaikuttaisi vain osakkeiden luovutuksensaajan muihin oikeuksiin kuin huoneiston hallintaoikeuteen, suostumuslausekkeen merkitys jäisi varsin pieneksi siinäkin tapauksessa, että sitä käytettäisiin. Suostumuslausekkeen pääsääntö myös poikkeaisi OKL:n pääsäännöstä, jonka mukaan osuuden luovutuksensaajalla ei ole oikeutta käyttää osuuskunnan palveluita (tässä: huoneiston hallintaoikeus).

MML katsoo, että AOYL 28 a luvun 2 §:n 2 momentti on jäänyt jossain määrin tulkinallisesti epäselväksi. Pykälän 2 momentin mukaan suostumuslausekettä sovelletaan perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin vain, jos nämä saannot on nimenomaisesti mainittu yhtiöjärjestyksessä suostumuslausekkeen alaisina saantoina. Varsinaisessa pykäläehdotuksessa ei kuitenkaan säännellä, että rajoitus koskisi vain perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Säännös koskee nyt sanamuodoltaan lisäksi muita kuin perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja, eli myös esimerkiksi kauppoja. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, säännöksessä säännellään, että yhtiön suostumusta ei vaadita, jos osakkeet on saatu perhe- tai perintöoikeudellisella saannolla, kuten osituksessa tai perintönä, eikä liioin silloin, jos osakkeet on saatu esimerkiksi kaupalla, jos ostajana on ollut PK 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso. *MML* katsoo, että jos asiasta halutaan säännellä siten kuin momentin perusteluissa lausutaan, säännöstä olisi täsmennettävä. Sikäli kuin tarkoitus on säätää siten kuin säännöksen sanamuodolla nyt annetaan ymmärtää, perusteluja olisi täsmennettävä.

Arvio: Tarkoitus on, että suostumuslauseke koskee aina kaikkia muita kuin mainittuja perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja, joihin suostumuslauseke voidaan ulottaa mainitsemalla tällaiset saannot nimenomaisesti yhtiöjärjestyksessä. Sääntelytapa vastaisi AOYL:n sääntelyä lunastuslausekkeista.

Koska AOYL ei nykyisin salli suostumuslauseketta, niin laissa ei ole otettu kantaa tähän tilanteeseen. Asunto-osakeyhtiössä, joka ei kuulu osakehuoneistorekisteriin, sovelletaan OYL:a vastaavaa aiempaa AOYL:n säännöstä, jonka perusteella osakeluettelomerkintää ei saa tehdä ennen kuin on selvinnyt, ettei lunastusoikeutta käytetä.

Osakehuoneistorekisteriin kuuluvissa asunto-osakeyhtiöissä sen sijaan sovelletaan muutettua AOYL:n säännöstä, jonka perusteella osakeluetteloon merkitään omistusoikeuden siirtymisen lisäksi tieto lunastusmenetelystä (ja merkintä poistetaan myöhemmin, kun ”lunastustilanne” ohi).

MML kommentissa on ennen muuta kyse siitä, että kun osakehuoneistorekisterissä ei ole teknisesti toteutettu sellaista toimintoa, jonka perusteella suostumuslausekkeen alaisia saantoja voitaisiin käsitellä muuten kuin merkitsemällä omistuksen siirtyminen suoraan osakehuoneistorekisterin merkinnän perusteella myös osakeluetteloon, niin eivät pitäisi perusteltuna tällaisen ”toiminnon” käyttöönottoa myöskään uudenlaisen osuustoiminnallisten asunto-osakeyhtiöiden osalta. Tämä ratkaisu poikkeaa suostumuslauseketta ja osakeluetteloa koskevasta OYL:n säännöksestä, jonka mukaan ”jos vaaditaan osakkeen hankkimista koskeva suostumus, merkintää ei saa tehdä ennen kuin suostumus on annettu”.

Suostumuksen antamisella/antamatta jättämisellä on ehdotuksen mukaan merkitystä vain yhtiön ja osakkaan välisessä suhteessa (vrt. edellä rajoitetuista oikeuksista mainittu) ja yhtiön johto on tietoinen siitä, onko suostumusta annettu. Riittää, että viimeksi mainittu otetaan huomioon ja ”dokumentoidaan” muulla tavoin, eikä asialla ole merkitystä osakeluettelon pidon kannalta.

Lisäksi *MML* katsoo, että 28 a luvun 2 §:n 4 momentin sanavalinta ”sekä muut ilmoituksen kirjaamista varten tarvittavat tiedot” jättää epäselväksi, mistä ilmoituksesta ja mistä kirjaamisesta tarkkaan ottaen olisi kysymys. *MML* katsoo, että luontevampi ilmaisu olisi joko ”sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot” tai ”sekä muut suostumuksesta päättämiseksi tarvittavat tiedot”.

Arvio: Korjataan säännöksen sanamuotoa *MML* ehdottaman mukaisesti. Kommentoitavan säännöksen mallina on käytetty voimassa olevan lain 2 luvun 5 §: 2 momentin 4 kohtaa, jossa mainitaan ”muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.”

Veikko Vahtera ehdottaa, että uuden 28 a luvun 2 §:ään lisätään maininta siitä, että suostumus on saatava myös osakkeen murto-osan hankkimiseen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Sama asia olisi aiheellista lisätä myös AOYL 2:5:ssä tarkoitettun

lunastuslausekkeen yhteyteen. KKO:n ratkaisussa KKO 2017:2 on katsottu, ettei lunastuslauseke sovellu asunto-osakeyhtiössä osakkeen murto-osan luovutukseen. *Veikko Vahtera* pitää ratkaisua, jossa vaihdannanrajoituslause ei sovellu osakkeen murto-osan hankkimiseen, ongelmallisena, koska se on omiaan tekemään tyhjäksi vaihdannanrajoituslausekkeiden tarkoituksen. Asiasta olisi aiheellista säätää asunto-osakeyhtiölaissa.

Arvio: Vahteran ehdotus koskee käytännössä myös voimassa olevan AOYL:n mukaisia lunastuslausekkeita. Tarvittaessa asiakokonaisuus voidaan käsitellä myöhemmin eri hankkeessa.

PRH esittää selvennettäväksi sitä, onko osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettava suostumuslauseke voimassa olevan kaupparekisterilain 9 §:n 8 momentissa tarkoitettu muu vaihdannanrajoituslauseke, joka tulee ilmoittaa kaupparekisteriin rekisteröitäväksi.

Arvio: Tämä tieto on tarpeen käytännössä siksi, että kaupparekisteristä voidaan välittää osakehuoneistorekisteriin tieto vaihdannanrajoituslausekkeen (harvahkoja ”vanhanaikaisia vaihdannanrajoituslausekkeita” lukuun ottamatta lähinnä AOYL:a muistuttavia lunastuslausekkeita) olemassaolosta siten, että tämä voidaan ottaa huomioon mm. edellä kommentoissa mainittujen osakeluettelomerkintöjen tekemiseksi (ts. uuden omistajan lisäksi osakeluettelosta käy määrääjän ilmi, että ”lunastustilanne on päällä”). Koska osuustoiminnallisen yhtiön suostumuslausekkeen olemassaololla ei ole vaikutusta osakeluettelo-merkintöihin, ei tällaiselle erilliselle tiedolle ole tarvetta.

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

Kuluttajaliitto ja *Isännöintiliitto* eivät näe sääntelylle tarvetta. *Kuluttajaliitto* katsoo, että muutos on omiaan tuomaan sekaannusta, kun kuvioon tuodaan yksi yhtiömuoto lisää.

Vuokranantajat ry on samaa mieltä hallituksen esityksen perusteluissa esitetyn näkemyksen kanssa siitä, että ei ole tarkoituksenmukaista säätää kattavaa lakia asunto-osuuskunnasta. *Vuokranantajat ry* ei kuitenkaan pidä tarkoituksenmukaisena myöskään sitä, että asunto-osakeyhtiölakiin otettaisiin säännöksiä osuustoiminnallisista asunto-osakeyhtiöistä. Koko suomalainen asumisjuridiikan kokonaisuus on rakennettu monin osin asunto-osakeyhtiöjärjestelmän näkökulmasta, eikä muutosta tähän voida pitää perusteltuna. Lisäksi *Vuokranantajat ry* kiinnittää huomiota ehdotusta kannattavan *Kiinteistöliiton* ja *Osuustoimintakeskus Pellervo Oy:n* tavoin siihen, että nyt esitetyn uuden sääntelyn suhdetta olemassa oleviin asunto-osuuskuntiin ei ole ehdotuksessa määritetty, mikä entisestään heikentää ehdotuksen tarkoituksenmukaisuutta.

Isännöintiliitto toteaa, että mahdollisuus suostumuksen epäämiseen perusteluita voi lisätä riskiä yhdenvertaisuuslain tarkoittaman syrjinnän kiellon vastaisten päätösten tekemiseen.

Isännöintiliitto katsoo, että esitys sisältää suostumuslausekkeen ja osakkeen saajan lunastusvaatimusoikeuden osalta useita epäselviä kohtia, joita olisi vähintäänkin välttämätöntä tarkentaa ja selkiyttää tulkintaerimielisyyksien ja erityisesti lunastusmenettelyyn liittyvien oikeudenkäyntien ennaltaehkäisemiseksi. Käytännön soveltamisen kannalta olisi erittäin tärkeää, että laissa olisi säädetty suostumuspäätökseen ja lunastukseen liittyvästä menettelystä riittävän kattavasti, yksityiskohtaisesti ja selkeästi.

Isännöintiliitto toteaa, että esityksessä oletetaan yhtiön saavan tiedon saannoista huoneistotietojärjestelmän kautta. Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä ei kuitenkaan tällä hetkellä säädetä velvollisuudesta hakea omistuksen kirjaamista muuten kuin osakeluettelon siirtämisen jälkeen ensimmäisen saannon osalta. *Isännöintiliiton* mukaan tilanne voi johtaa epäselviin tilanteisiin suostumusta koskevan ratkaisun ilmoittamisen määräaikojen kannalta sekä menettelyn epätarkoituksenmukaiseen pitkittymiseen, jos yhtiö ei saa tietoa omistusoikeuden siirtymisestä huoneistotietojärjestelmästä sen takia, ettei uusi omistaja ole hakenut omistuksensa kirjaamista järjestelmään. Lakiin olisi tarpeen säätää velvollisuus hakea omistuksen kirjaamista huoneistotietojärjestelmään kaikissa asunto-osakeyhtiön osakkeiden saantotilanteissa, tai uudelle omistajalle velvollisuus ilmoittaa suostumuksenalaisesta saannosta yhtiölle.

Arvio: Isännöintiliiton kommentissa tarkoitettu tiedonsaanti huoneistotietojärjestelmän kautta toteutuu tilanteissa, joissa (uusi) yhtiö perustamisestaan lähtien kuuluu osakehuoneistorekisteriin ja ”vanha” yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa pidon osakehuoneistorekisteriin ja HTJ-lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain säännösten mukaan ensimmäisen siirronsaaja hakee oikeutensa kirjaamista.

Sellaisissa vanhoissa yhtiöissä, jotka eivät (vielä) ole siirtäneet osakeluettelonsa pitoa huoneistotietojärjestelmään, sovelletaan HTJ-lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain mukaan ”vanhoja” säännöksiä, joiden mukaan osakeoikeuksien käyttö yhtiössä edellyttää saannosta ilmoittautumista yhtiölle. Eli käytännössä sovelletaan samaa menettelyä, jota asunto-osakeyhtiöissä on (myös lunastuslausekkeen alaisten saantojen osalta) sovellettu ainakin koko 2010 AOYL:n voimaantulon ajan.

Laissa ei voida säätää Isännöintiliiton ehdottamalla tavalla ”hakea omistuksen kirjaamista huoneistotietojärjestelmään kaikissa asunto-osakeyhtiön osakkeiden saantotilanteissa”, koska MML:ssä ei käytännössä ole edellytyksiä omistuksen kirjaamiseen ja osakeluettelomerkinnän tekemiseen ennen kuin yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon.

Edellä selostettu ”vanhojen” AOYL säännösten soveltaminen vastaa käytännössä Isännöintiliiton mainitsemaa tarvetta säätää ”uudelle omistajalle velvollisuus ilmoittaa suostumuksenalaisesta saannosta yhtiölle”. Osakeoikeuksien käyttö suostumuslausekkeen alaisissa saannoissa on ennen suostumuksen saamista hyvin rajoitettua. Tästä seurannee, että tällaisen osakkeen saajan oletetaan käytännössä ilmoittavan saantonsa varsin lyhyessä ajassa.

Oletettavasti suurin osa osakeluetteloista tullaan siirtämään viimeistään vuoden 2023 lopussa (isännöintijärjestelmien tukemana ”massasiirtona”) huoneistotietojärjestelmään, jolloin tällaisessa yhtiössä osakkeen siirronsaajalla on HTJ-lain voimaanpanosta annetun lain mukainen velvollisuus hakea saannon kirjaamista (ja yhtiö saa tiedon saannon kirjaamisesta HTJ-lain perusteella).

Isännöintiliitto nostaa esiin, että säännöksessä tai sen perusteluissa olisi tarpeen huomioida myös se, että kaikissa saantotilanteissa yhtiö ei saa kattavia tietoja osakkeenomistajista Maanmittauslaitokselta. Esimerkiksi turvakiellossa olevista osakkeenomistajista MML ei tällä hetkellä luovuta yhteystietoja asunto-osakeyhtiölle, ellei osakkeenomistaja ole erikseen ilmoittanut MML:lle yhteystietoa luovutettavaksi yhtiölle. Yhtiöllä ei ole keinoja ilmoittaa suostumusta koskevaa päätöstä määräajassa osakkeensaajalle, jos MML ei ole ilmoittanut yhtiölle osakkaan yhteystietoja eikä luovuta niitä edes pyynnöstä. Määräajan ei pitäisi *Isännöintiliiton* mukaan kuluu sellaisessa tilanteessa, jossa yhtiöllä ei ole keinoja ilmoittaa päätöksestä osakkeen saajalle yhteystietojen puuttumisen takia.

Arvio: Nämä tiedot toimitetaan aina sen ilmoituksen yhteydessä, jonka MML toimittaa saannon kirjaamisesta yhtiölle. Myöhemmin tietojen saantiin sovelletaan AOYL 2:15 §:ää, joka mahdollistaa tietojen antamisen sille, joka ”osoittaa oikeutensa sitä vaativan”.

Isännöintiliitto toteaa, ettei esityksessä ole määritelty sitä, kenellä on velvollisuus ilmoittaa kanteen vireille tulosta osakeluettelon ylläpidosta vastaavalle Maanmittauslaitokselle. Tältä osin esitystä olisi *Isännöintiliiton* mukaan täydennettävä. Kun velvollisuus ilmoittaa kanteen vireille tulosta yhtiölle on käräjäoikeudella, olisi luontevaa velvoittaa käräjäoikeus ilmoittamaan samalla asia MML:lle osakeluetteloon merkitsemistä varten.

Arvio: Laissa tulisi säätää tuomioistuimella ilmoitusvelvollisuus yhtiölle, mitä vastaavasta ilmoitusvelvollisuudesta Maanmittauslaitokselle osakeluettelon pitoa varten tulisi myös säätää. Näin voitaisiin estää se, että yhtiön ilmoitus ”unohtuu” tai viivästyy.

Isännöintiliitto nostaa esiin, että esityksen mukaan yhtiöllä on vain poikkeuksellisesti käytettävissään jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen suostumuksen epäämistilanteessa. Siksi esityksessä ehdotetaan, että lunastaja voi olla yhtiön lisäksi myös muu suostumuksen epäämistä koskevassa päätöksessä määrätty taho. Esityksessä ei tarkemmin avata, mikä taho tällaisessa tilanteessa voisi tulla kysymykseen, kokonaan ulkopuolinen taho vai yhtiön osakkeenomistaja. *Isännöintiliitto* pohtii, onko tarkoitus, että yhtiö aktiivisesti etsii kenet tahansa lunastushalukkaan ja lunastamiseen soveltuvan tahon, joka päätöksessä määrätään lunastajaksi vai onko ajatus se, että lunastusmahdollisuudesta ilmoitetaan nykyisille osakkeenomistajille ja halukas lunastaja ilmoittaa halukkuudestaan lunastaa osakkeet. Jos halukasta lunastajaa ei löydetä, tai lunastaja ei maksa lunastushintaa, yhtiöllä on esityksen mukaan osakkaan vaatimuksesta velvollisuus lunastaa osakkeet riippumatta siitä, onko yhtiöllä ja-

kokelpoisia varoja, joita voisi käyttää lunastukseen. Sääntelyratkaisusta voi olla seurauksena, että todellisuudessa edellytyksiä suostumuksen epäämiseen ei lunastamiseen käytettävien varojen puutteesta tai muun lunastajan puuttumisesta johtuen ole. Tällainen tilanne vesittäisi kaiketi koko suostumusvaatimusta koskevan sääntelyn tarkoituksen. Asiaa olisi syytä käsitellä esityksessä laajemmin. *Isännöintiliitto* katsoo jäävän epäselväksi, olisiko yhtiön tarkempien säännösten puuttuessa tehtävä sopimus lunastuksesta suostumuksen epäämistä koskevassa päätöksessä mainitun muun tahon kanssa, jotta kyseinen taho olisi velvollinen lunastamaan osakkeet ja maksamaan lunastushinnan. *Isännöintiliiton* mukaan lunastamiseen liittyvän menettelyn yksityiskohdat eivät voi jäädä ainoastaan sopimuskäytännön varaan.

Arvio: Isännöintiliitto arvioi oikein taloyhtiön mahdollisuutta toteuttaa lunastusvelvollisuutensa, mikä käytännössä tarkoittaisi sitä, että yhtiö ei myöskään voisi kieltäytyä antamasta suostumustaan.

Isännöintiliiton mukaan lunastusmenettelystä, kuten esimerkiksi lunastajan roolista lunastushalukkuudesta ilmoittamisesta ja ilmoituksen sitovuudesta, sekä lunastushinnan maksamatta jättämisen seuraamuksista olisi välttämätöntä säätää laissa yksityiskohtaisemmin. Lisäksi olisi tarpeen varmistaa, ettei sääntely johda tarpeettomiin oikeudenkäynteihin esimerkiksi tilanteessa, jossa lunastuksesta ei syystä tai toisesta sovit.

Esityksen mukaan suostumuksen epäämistilanteessa jää osakkeen saajan harkintaan, vaatiiko hän yhtiötä lunastamaan osakkeet vai ei. Osakkeiden saaja on tällaisessakin tilanteessa osakkeiden osakehuoneistorekisteriin merkitty laillinen omistaja, mutta hän ei saa kaikkia asunto-osakeyhtiölain mukaisia osakeoikeuksia. Tällainen välitila voi esityksen mukaan jäädä pysyväksi, mikä Isännöintiliiton mukaan voi aiheuttaa merkittäviä säännösten tulkintaan ja käytännön toimintaan liittyviä haasteita.

Arvio: Jos suostumusvaatimuksesta säädettäisiin, Isännöintiliiton arvio on oikea ja sääntelyssä tulisi ratkaista mainitut tilanteet.

Isännöintiliitto toteaa, että vähintäänkin tulisi pohtia, voisiko suostumuksen epäämisen ja lunastusvaatimuksen esittämättä jättämisen aiheuttaman epätarkoituksenmukaisen välitilan välttää kokonaan esimerkiksi siten, että yhtiöllä tai yhtiön määräämällä, sitovasti lunastushalukkuutensa ilmoittaneella taholla, olisi aina velvollisuus lunastaa osakkeet suostumuksen epäämistilanteessa. Yhtiön pitäisi tällöin käytännössä jo suostumusharkintaa tehdessään varmistaa, että sillä on joko riittävät varat osakkeiden lunastamiseen, tai taho, joka on sitovasti ilmoittanut lunastushalukkuudestaan.

Arvio: Jos suostumus-vaatimuksesta säädettäisiin, tulisi ratkaista myös Isännöintiliiton mainitsevat asiat.

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy:n esitys:

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy kiinnittää huomiota esitysluonnoksen perusteluissa sanottuun siitä, että käytännössä taloyhtiöillä on vain poikkeuksellisesti sellaisia jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen. *Osuustoimintakeskus*

Pellervo Oy pohtii johtaako tämä yhtiön kannalta käytännössä siihen, että suostumuksen epääminen on mahdollista vain teoriassa ja, että tähän olisi joka tapauksessa hyvä ottaa kantaa ehdotuksessa.

Arvio: Pellervon kommentti on saman suuntainen kuin edellä mainittu Isännöintiliiton kommentti (ks. arvio edellä).

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy toteaa, että lunastusvaatimuksen mallina on käytetty voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaista osakkaan oikeutta lunastukseen purkavassa uusrakentamisessa. Koska purkavassa uusrakentamisessa ei ole kolmatta osapuolta, osakkeen luovuttajaa, on selvää, että lunastusvelvollisuus on yhtiöllä. Silloin kun on kyse osuustoiminnallisen osakkeen luovutuksesta, esityksessä pitäisi ottaa kantaa ainakin siihen, mikä on osakkeen luovuttajan vastuu lunastusprosessissa.

Osuustoimintakeskus Pellervo katsoo, että paras vaihtoehto olisi erillinen osuuskuntamuotoista asumista koskeva laki, johon sisällytetään osuuskuntamuotoista asumista koskevat keskeiset yhteisömuodon edellyttämät säännökset ja se, miltä osin asunto-osuuskuntiin sovelletaan tai ei sovelleta asunto-osakeyhtiöitä koskevia säännöksiä. Myös asunto-osuuskuntia koskevan termistön tulisi olla yhteisömuodon mukainen. Tämä selkiyttäisi asunto-osuuskuntiin sovellettavaa sääntelyä ja korostaisi sitä omana, asunto-osakeyhtiöistä jonkin verran poikkeavana asumismuotona. Lisäksi riittävän selkeä lainsäädäntö luo myös puitteet ja edellytykset sille, että asunto-osuuskuntamuotoinen asuminen lisääntyy.

Arvio: Pellervon ehdotus ei ole toteutuskelpoinen (ei ratkaise todellisia tarpeita, ei ole rahoitusta tarvittaviin kaupparekisterimuutoksiin, vähintään puolen vuoden valmistelutyö, ei kannatusta vuoden 2020 arviomuistion lausuntokierroksella).

2.4 Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

Lausunnonantajien kannat perusteluineen:

Ehdotusta kannattavat sellaisenaan *Osuustoimintakeskus Pellervo ry, EK, Asianajajaliitto, Kiinteistöliitto, Suomen Yrittäjät, Rakennusteollisuus ry, Isännöintiliitto, Finanssiala, YM, Vuokralaiset ry, Vanhustyön keskusliitto, Veikko Vahtera, Pohjois-Pohjanmaan liitto, Oulun kaupunki ja yksityishenkilönä vastannut.*

Kuluttajaliitto vastustaa ehdotusta viitaten 2.3 luvussa esittämäänsä.

Vuokranantajat ry toteaa, että mikäli sääntely otetaan asunto-osakeyhtiölakiin, tällöin ehdotettu muutos toiminimilakiin on kannatettava sellaisenaan.

PRH esittää harkittavaksi toiminimilain 7 §:n muuttamista niin, että lainkohdasta poistetaan vaatimus asunto-osakeyhtiön kotipaikan ilmenemisestä asunto-osakeyhtiön toiminimessä. Vaatimus kotipaikan ilmenemisestä toiminimessä vaikeuttaa asunto-osakeyhtiöiden toiminimien muodostamista ja tekee niistä tarpeettoman pitkiä ja hankalia ymmärtää.

VM, LVM, Kynnys ry, Kuntaliitto, Näkövammaisten liitto, Vammaisfoorumi, Yhdenvertaisuusvaltuutettu, Ulosottolaitos, Invalidiliitto, MML, Ammattiliitto Pro ry ja yksityishenkilönä vastannut **eivät ota kantaa ehdotukseen.**

2.5 Muut kommentit

Kuntaliitto toteaa, ettei esityksellä ole merkittäviä kuntavaikutuksia.

Kynnys ry, Vammaisfoorumi ja *Invalidiliitto* pitävät virheellisenä yksityiskohtaisten perustelujen kohtaa, jonka mukaan esimerkiksi kiinteä kulkuluiska tai sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-oveen tulisivat esine- ja velvoiteoikeudellisten säännösten mukaisesti automaattisesti asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi. *Invalidiliitto* toteaa, että tilanteessa oikeudellisesti kyse ei ole yleisestä esteettömyyden parantamisesta taloyhtiössä, vaan perustuslain 6 §:n yleislausekkeeseen sisältyvästä vammaisten ihmisten positiivisesta erityiskohtelusta tosiasiallisen yhdenvertaisuuden jouduttamiseksi.

Kynnys ry ja *Vammaisfoorumi* toteavat, että osakas voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön tukea vammaispalvelulain perusteella, jolloin kunta voi myös pitää laitteen omistusoikeuden itsellään. Ennallistamisvastuu on tuolloin kunnalla. Mikäli sanottu laite tulisi asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi, yleisten esine- ja velvoiteoikeudellisten oppien mukaisesti myös ennallistamisvastuu olisi asunto-osakeyhtiöllä, ei osakkaalla.

Arvio: Korjattu perustelut kulkuluiskan ym. omistusoikeuden osalta. Rakentamista koskevista vaatimuksista säädetään rakentamisen lainsäädännössä.

Invalidiliitto katsoo lakiesityksestä poiketen, etteivät lautakunnan ratkaisut koske asunto-osakeyhtiön velvollisuutta parantaa esteettömyyttä tai sallia esteettömyyden parantaminen osakehuoneiston ulkopuolella osakkaan tai asukkaan vaatimuksesta. Yleisen esteettömyyden parantamisen sijaan lautakunta arvioi ratkaisuisaan, onko taloyhtiö rikkonut yhdenvertaisuuslakia ja kolmessa tapauksessa taloyhtiö tai sen edustajat on katsottu olevan vastuussa lain mukaan, vaikka taloyhtiötä ei nimenomaisesti laissa mainita palveluntuottajan asemassa. Lakiesityksestä käy ilmi, ettei sanotuista kolmesta lautakunnan linjaratkaisuista löydy kaivattuja asunto-osakeyhtiöoikeudellisia elementtejä.

Arvio: Lautakunnan ratkaisuja on käsitelty nykytilan kuvauksessa.

YM toteaa, että esteettömyysasetus koskee asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyötä, ei kunnossapito- ja muutostyötä. Terminologia on syytä korjata kautta

linjan. Myös rakennetun ympäristön esteettömyyteen liittyviä käsitteitä on syytä täsmentää ja yhdenmukaistaa esteettömyysasetuksessa käytettyjen käsitteiden kanssa. *YM* toteaa, että valtion rahoituksesta puhuttaessa on tärkeää erottaa terminologisesti ja sisällöllisesti vammaispalveluin 9 §:n mukainen korvaus vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä korjausavustuslain nojalla myönnettävät avustukset.

Arvio: AOYL:n terminologiassa kunnossapito sisältää korjaukset.

Kiinteistöliitto esittää 6 luvun 27 §:n 4 momenttia täydennettäväksi siten, että yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää kuitenkin enemmistö päätös, jos muutoksen perusteella osakkeenomistajalle on tarjottava 17 §:n 2 momentissa tarkoitettu mahdollisuus oikeuksiensa käyttämiseen yhtiökokouksessa. Jos muutoksessa on kyse vesikustannusten jakamiseen liittyvästä 3 luvun 4 a §:stä yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää enemmistö päätös 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.

Rakennusteollisuus ry toivoo asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista tehdyn arviomuistion pohjalta muutoksia myös autopaikkaosakkeiden osakkeistamiseen liittyen, koska nykylain sisältö ja sen tulkinnat johtavat huomattavan vaikeisiin käytännön ongelmiin, keinotekoisiiin ratkaisuihin sekä hankkeiden viivästymisiin pyrittäessä toteuttamaan tonttikohtaisia ja korttelikohtaisia pysäköintijärjestelyjä kaupunkiseuduille.

Arvio: Kiinteistöliiton ja Rakennusteollisuuden ehdotukset ei sisälly tämän ehdotuksen alaan, ne voidaan tarvittaessa ottaa huomioon asunto-osakeyhtiölain säädöshuollossa.

Ammattiliitto Pro ry nostaa esille Asumisen rahoitus- ja kehittämissääntökeskuksen (ARA) myöntämän avustuksen sähköautojen latausinfraan rakentamiseen. Avustusten hakemismäärien kerrotaan kuusinkertaistuneen, latauspaikkojen määrän viisinkertaistuneen ja annetun tuen määrän kuusinkertaistuneen vuodesta 2019 vuoteen 2021. *Ammattiliitto Pro ry* katsoo, että ehdotettujen lakimuutosten ennakoidaan lisäävän hakemusten määrää entisestään ja toteaa, että lakimuutosten toivottu vaikutus ja yhteiskunnallinen merkitys voi jäädä odotettua pienemmäksi, mikäli hallinnolliseen työhön ei kohdenneta tarvittavia voimavaroja niin, että esimerkiksi uudet avustus- ja tukimuodot saadaan hakijoiden hyödyksi oikea-aikaisesti.

Arvio: Hallinnollisen työn kasvu on mainittu vaikutusarviossa, mutta lisäyksen määrää ei ole voitu arvioida.

PRH toteaa, että lakimuutokset edellyttävät PRH:ssa järjestelmämuutoksia, koska osakehuoneistorekisteri tarvitsee osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaupparekisteritiedot rakenteisessa muodossa. Järjestelmämuutoksia tarvitaan ainakin seuraaviin

PRH:n ylläpitämiin järjestelmiin: yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköinen asiointipalvelu, operatiivinen yritys- ja yhteisötietojärjestelmä, kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelyjärjestelmä, Virre-tietopalvelu sekä Integraatiotoimisto. Suurin kustannusvaikutus aiheutuu järjestelmiin tehtävistä muutoksista. Järjestelmämuutosten kustannusarvio on tämän hetken tietojen mukaan noin 438 000 – 450 000 euroa. Järjestelmämuutosten kustannusarvio pitää sisällään järjestelmämuutosten toimittajien työnosuuden sisältäen muutosten määrittelyn, muutosten toteuttamisen ja dokumentoinnin, testauksen regressiotestauksen, hyväksymistestauksen tuen, automaattitestien rakentamisen sekä asennukset sekä käyttöönoton tehtävät. Nyt arvioitu järjestelmämuutosten kustannusvaikutus on karkea arvio, joka tarkentuu myöhempanä ajankohta. Muita lainmuutoksista aiheutuvia kustannuksia syntyy muun muassa PRH:n verkkosivujen täydentämisestä, PRH:n henkilöstön sisäisestä kouluttamisesta sekä arvioidusta neuvonnan tarpeen lisääntymisestä asiakaspalvelussa.

Parhailiaan työ- ja elinkeinoministeriössä valmisteilla oleva kaupparekisterilain kokonaisuudistus edistää jo aikaisemmin PRH:ssa käynnistynyttä kaupparekisterin laajaa digitalisointia ja edellyttää huomattavia järjestelmämuutoksia. Tästä johtuen tämän hetken arvion mukaan aikaisin mahdollinen asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain muutoksista aiheutuvien järjestelmämuutosten tuotantokäytön aloittamisajankohta olisi vuoden 2024 lopulla.

Arvio: Jos suostumuslauseke rajoittaa vain ns. hallinnollisten oikeuksien (esim. äänioikeus yhtiökokouksessa) saamista, ei tarvita järjestelmämuutoksia (so. ei rajoita luovutuksensaajan oikeutta saada osakkeet omistukseensa ja huoneisto hallintaansa).

YM katsoo, että viittaukset lakiin maankäytöstä ja rakentamisesta on muutettava siten, että niissä on lain oikea nimike maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999). Luvussa voitaisiin mainita myös vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain uudistus.

Arvio: MRL:stä käytetyt ilmaukset tarkistetaan.