

Arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista

Lausuntotiivistelmä



Arviomuistio
asunto-osakeyhtiölain
muutostarpeista
Lausuntotiivistelmä

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Julkaisumyynti

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston
verkkokirjakauppa**

Statsrådets
nätbokhandel

vnjulkaisumyynti.fi

Oikeusministeriö

© 2021 tekijät ja oikeusministeriö

ISBN pdf 978-952-259-927-8

ISSN pdf 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2021

Arviomuistio asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriön julkaisu, Mietintöjä ja lausuntoja 2021:36		Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	oikeusministeriö		
Tekijä/t	Aleksi Heikkilä		
Kieli	suomi	Sivumäärä	151
Tiivistelmä	<p>Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 27.10.2020 julkaistu arviomuistio jossa kartoitettiin ja arvioitiin 60 muutostarvetta. Avoimella lausuntokierroksella 27.10.2020–21.1.2021 saatiin 55 lausuntoa.</p> <p>Lähes kaikki tai selvä enemmistö lausunnonantajista kannatti pääministeri Marinin hallitusohjelmaan tai sen tavoitteisiin välillisesti liittyviä ehdotuksia kestävän kehityksen mukaisten uudistusten (esim. taloyhtiön uusiutuvan energian tuotanto, sähköautojen latauspisteet ja yhteiskäyttökulkuneuvot) toteuttamisen mahdollistamisesta enemmistöpäätöksellä, ikään-tyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumista helpottavista osakkaan muutostöistä yhtiön tiloissa, yhtiökokoukseen etäosallistumisen helpottamista, etäkokousten sallimista ja muuta digitalisoinnin mahdollisuuksien hyödyntämistä sekä mahdollisuutta osuustoiminnallisten periaatteiden huomioon ottamiseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä.</p> <p>Lähes kaikki tai selvä enemmistö kannatti lähes kaikkia muitakin ehdotuksia, jotka koskivat esimerkiksi lyhytaikaisen vuokrauksen ja huoneistossa tupakoinnin haittojen vähentämistä, lakisääteisen isännöinnin sisällön selventämistä, huoneiston käyttötarkoituksen muutokseen liittyvän vastikeperusteen muutoksen helpottamista ja kunnossapitotarveselvitystä.</p> <p>Lausunnonantajien kantoja merkittävästi jakoivat vain ehdotukset, joiden mukaan esteettömyyden parantamista vastikerahoituksella yksittäisen osakkaan tarpeita varten ei ehdoteta säänneltäväksi sekä ehdotus vastuun jaosta osakkaan mukavuusremontin yhteydessä havaittuun rakennevaurioon liittyen. Lukumääräisesti suurimmassa osassa arvioituista muutostarpeista on kyse taloyhtiöiden ja niiden asioita hoitavien päivittäisessä toiminnassa sovellettavien säännösten yksityiskohtien selventämisestä.</p>		
Asiasanat	asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiöt, asunto-osuuskunnat, oikeus		
ISBN PDF	978-952-259-927-8	ISSN PDF	2490-1172
Asianumero	VN/3234/2020	Hankenumero	OM023:00/2020
Julkaisun osoite	http://um.fi/URN:ISBN:978-952-259-927-8		

Bedömningspromemoria om behov av ändringar i lagen om bostadsaktiebolag

Sammandrag av utlåtandena

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2021:36	Tema	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	justitieministeriet	
Författare	Aleksi Heikkilä	
Språk	finska	Sidantal 151
Referat	<p>Bedömningspromemorian om behoven att ändra lagen om bostadsaktiebolag bereddes av justitieministeriet som tjänsteuppdrag och publicerades den 27 oktober 2020. Kartläggningen och bedömningen gällde sammanlagt 60 olika ändringsbehov. Under den öppna remissbehandlingen 27.10.2020–21.1.2021 kom det in 55 utlåtanden.</p> <p>Nästan alla, eller en klar majoritet av remissinstanserna, understödde förslagen i regeringsprogrammet för statsminister Marins regering eller de förslag som indirekt hänför sig till samma mål som gäller att genom majoritetsbeslut möjliggöra reformer för hållbar utveckling (t.ex. husbolags förnybara energi, laddningspunkter för elbilar, gemensam användning av fordon) samt delägares renoveringar i bolagets lokaler med syftet att göra det lättare för äldre och andra som har rörelsehinder att bo hemma, möjligheterna att delta i bolagsmöten på distans och övrigt utnyttjande av digitalisering samt möjligheten att beakta funktionella principer om andelar i bostadsaktiebolagets bolagsordning.</p> <p>Nästan alla, eller en klar majoritet, understödde även de flesta av de andra förslagen om till exempel att minska olägenheterna med kortvarig uthyrning och tobaksrökning i bostäder, förtydliga innehållet i de lagstadgade disponenttjänsterna, underlätta ändring av vederlagsgrunden när bostadens användningsändamål ska ändras samt om utredningarna av underhållsbehov.</p> <p>De enda förslag som delade remissinstansernas åsikter var förslaget om att inte tillåta förbättrande av tillgängligheten med vederlagsfinansiering när behovet gäller en enskild delägare och förslaget om hur ansvaret ska fördelas när det upptäckts strukturella skador under en delägares egen renovering. De flesta av de ändringar som bedömdes gäller behovet av att klargöra detaljer i de bestämmelser som tillämpas av husbolag och andra som sköter husbolags ärenden.</p>	
Nyckelord	lagen om bostadsaktiebolag, bostadsaktiebolag, bostadsandelslag, lagstiftning	
ISBN PDF	978-952-259-927-8	ISSN PDF 2490-1172
Ärendenr.	VN/3234/2020	Projektnr. OM023:00/2020
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-927-8	

Sisältö

1	Johdanto	8
1.1	Arviomuistio ja lausuntokierros.....	8
1.2	Yhteenveto lausunnoista.....	12
2	Yksityiskohtaiset kannanotot	14
2.1	AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella	14
2.2	AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa.....	17
2.3	AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen).....	19
2.4	AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoituksellisten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate	27
2.5	AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä.....	29
2.6	AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen	38
2.7	AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin.....	40
2.8	AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin).....	42
2.9	AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan lunastusmenettelyn määräaikojen alkamisen selvennys.....	43
2.10	AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta.....	45
2.11	AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu	46
2.12	AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen	47
2.13	AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen	48
2.14	AOYL 4:1–3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen – miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?	49
2.15	AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)	50
2.16	AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta.....	51
2.17	AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta	54
2.18	AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle.....	55
2.19	AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta.....	57

2.20	AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta	59
2.21	AOYL 4:2–3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta	60
2.22	AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa.....	61
2.23	AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille	62
2.24	AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa.....	63
2.25	AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muutostyö.....	71
2.26	AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa	72
2.27	AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama	76
2.28	AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkuri-säännöksen selventäminen.....	77
2.29	AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen	80
2.30	AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen	81
2.31	AOYL 6–7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset	83
2.32	AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana	88
2.33	AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävän kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät).....	90
2.34	AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen	95
2.35	AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta	96
2.36	AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)	97
2.37	AOYL 6:32.3–4 §. Jälkiasennettujen hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti	98
2.38	AOYL 6:32.4–5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella	100
2.39	AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)	101
2.40	AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen	102

2.41	AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen	103
2.42	AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös	106
2.43	AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90 % kaikista osakkeista ja osakkaista	114
2.44	AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen	115
2.45	AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia	116
2.46	AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti	118
2.47	AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen	122
2.48	AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen	122
2.49	AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta	124
2.50	AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa	126
2.51	AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen	129
2.52	AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä	130
2.53	AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussääntelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin	132
2.54	AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti	133
2.55	AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta	135
2.56	AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön vahingonkorvausvastuu	137
2.57	Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle	138
2.58	Hyvän yhtiökäytännön kodifointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä	141
2.59	Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä	142
2.60	Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely	143

3 Muut huomiot 146

1 Johdanto

1.1 Arviomuistio ja lausuntokierros

Asunto-osakeyhtiölain arviointi on ajankohtaista, koska kymmenessä vuodessa taloyhtiöiden toimintaympäristö ja taloyhtiöiden kiinteistöjen, rakennusten ja huoneistojen käyttötavat ovat muuttuneet. Osa keskeisistä muutostarpeista liittyy myös pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman toteuttamiseen.

Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain (AOYL) muutostarpeesta arviomuistio, joka julkaistiin 27.10.2020.

Arviomuistion mukaan on tarpeen arvioida taloyhtiöiden yhtiökokouksien etäosallistumisen ja verkkokokouksen järjestämisen sekä digitaalisten asiakirjojen ja kommunikation käytön helpottamista entisestään. Ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen tukemiseksi muistiossa arvioidaan, miten helpotettaisiin osakkaiden oikeutta toteuttaa myös huoneistonsa ulkopuolella esteettömyyttä parantavia muutoksia. Lisäksi muistiossa käsitellään muun muassa sähköautojen latauspisteitä, yhteiskäyttöpalveluita ja uusiutuvan energian taloyhtiökohtaista tuotantoa koskevan päätöksenteon helpottamista. Muistiossa arvioidaan myös mahdollisuutta muuttaa asunto-osakeyhtiölakia niin, että yhtiöjärjestyksessä sallittaisiin myös osuustoimintaperiaatteiden mukaiset osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitukset ja kaikkien osakkaiden yhtä suuren äänimäärän käyttö.

Muistiossa arvioidaan myös lukuisia muita mahdollisia asunto-osakeyhtiölain tarkistustarpeita, esimerkiksi lyhytaikaisen vuokrauksen ja huoneistossa tupakoinnin haittojen vähentämistä sekä lakisääteisen isännöinnin sisällön selventämistä. Näiltä osin kysymys on lähinnä yhtiöiden ja niiden asioita hoitavien päivittäiseen toimintaan sovellettavien yksityiskohtien selventämisestä.

Arviomuistiosta järjestettiin avoin lausuntokierros Lausuntopalvelussa 27.10.2020-21.1.2021. Lausuntopyynnön saajat ja lausunnon antaneet tahot on lueteltu alla. Lausunnon antaneet on merkitty *:llä. Lausuntopyyntö ja lausunnot ovat nähtävänä [Lausuntopalvelussa](#).

As Oy Espoon Bassenkylän Studio
As. Oy. Inapolku 3, Rovaniemi
Asukasliitto ry*
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Asumisterveysliitto Aste ry* (Aste)
Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry* (EK)
Espoon kaupunki
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon Maakuntaliitto
Finanssiala ry*
Fondia*
GSP Group Oy
Helsingin kaupunki
Hämeen ELY-keskus
Hämeen liitto
Invalidiliitto ry*
Isännöintiliitto*
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* (Akha)
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto* (KVKL)
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kuluttajaliitto ry - Konsumentförbundet rf* (Kuluttajaliitto)
Kuntaliitto*
Kuopion kaupunki
Kymenlaakson liitto
Kynnys ry*
Lapin ELY-keskus

Lapin liitto
 Lihastautiliitto ry*
 Liikenne- ja viestintäministeriö* (LVM)
 Neuroliitto ry*
 Näkövammaisten liitto ry*
 Opetus- ja kulttuuriministeriö
 OP-ryhmä
 Osuustoimintakeskus Pellervo
 Oulun kaupunki
 Patentti- ja rekisterihallitus* (PRH)
 Pellervon taloustutkimus PTT
 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
 professori Veikko Vahtera, Tampereen yliopisto* (Veikko Vahtera)
 Päijät-Hämeen liitto
 Rakennusteollisuus RT ry* (RT)
 Satakunnan ELY-keskus
 Satakuntaliitto
 Sosiaali- ja terveysministeriö* (STM)
 Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
 Suomen Asianajajaliitto* (Asianajajaliitto)
 Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry (SAO)
 Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra
 Suomen Kiinteistöliitto* (Kiinteistöliitto)
 Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry* (SKVL)
 Suomen Lakimiesliitto* (Lakimiesliitto)
 Suomen Tilintarkastajat ry* (Tilintarkastajat)
 Suomen veroasiantuntijat ry
 Suomen vuokranantajat * (Vuokranantajat ry)
 Suomen Yrittäjät*
 Tampereen kaupunki
 Turun kaupunki
 Työ- ja elinkeinoministeriö* (TEM)
 Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto
Vahanen-yhtiöt
Valtakunnanvoudinvirasto*
Valtiovarainministeriö
Vammaisfoorumi ry*
Vanhustyön keskusliitto
Vantaan kaupunki
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
VTT
Vuokralaiset ry*
Ympäristöministeriö* (YM)

Kaiken kaikkiaan lausuntoja annettiin 55. Edellä mainittujen lisäksi lausunnon antoivat seuraavat 22 tahoa

Comodo Asunnot Oy
Filha ry
Forenom Oy
Hengitysliitto
Hiisi Experience Group Oy
Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry
Kotimaailma Oy
Maanmittauslaitos
MaRa ry
professori Matti J. Sillanpää
Suomen ASH ry
Suomen ASH –verkosto
Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö (SPEK)
Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL)
Yhdenvertaisuusvaltuutettu
Yhtiöoikeusyhdistys
2ndhomes Oy

sekä viisi yksityishenkilönä lausuntopyyntöön vastannutta.

1.2 Yhteenveto lausunnoista

Kaikki tai lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat arviomuiston ehdotuksia

- taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella olevien autopaikoista, osakehuoneistojen maantasaisesta terassista,
- asuinhuoneiston lyhytaikaista vuokraamisesta,
- erilaisten osakehuoneistojen tuottamasta oikeudesta taloyhtiön yhteisten tilojen käyttämiseen,
- osakkeiden hankinta- ja luovutusrajoituksista,
- vastikeperinnän oikaisusta,
- erilaisista vastikeperusteista,
- kunnossapitovastuun jakautumisesta (pl. osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaus) ja yhtiön kunnossapito-oikeudesta,
- rakennuksen ulkovaippaa koskevasta osakkaan muutostyöstä,
- äänileikkurisäännön selventämisestä,
- esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisesta yhtiökouksen päätöksenteossa,
- osakkaan oikeudesta etäosallistua yhtiökokoukseen sekä digitalisaation hyödyntämisestä taloyhtiön asioissa ja yhtiön ja osakkaiden välisissä asioissa,
- yhtiökokouksen puheenjohtajasta,
- osakkaalle yhtiön kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä kuuluvan hyvityksen puolueettomasta arvioinnista,
- hissien jälkiasennuskulujen jaon selventämisestä ja käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta (ns. hissivastike),
- vain osaa osakkaista hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta,
- virheellisesti toimivien vesimittarien uusimisesta,
- pantinsaajan asemasta pantin arvoon vaikuttavasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätettäessä,
- vastikeperusteen muuttamisen helpottamisesta huoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä,
- isännöitsijän toimenkuvan määrittelystä ja isännöitsijäntodistuksen kehittämisestä,
- huoneiston hallintaanottamisesta viranomaiskiellon rikkomisen perusteella tai erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa sekä huoneiston hallintaanottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottamisesta,
- vastikkeettomasta omien osakkeiden hankinnasta,
- AOYL:n, OYL:n ja yleisen vahingonkorvaussääntelyn suhteen selvittämisestä osakeyhtiölain kehittämisen yhteydessä,

- yhtiön ja osakkaan vastuusta käyttämänsä urakoitsijan tai vuokralaisensa huolimattomuudesta,
- tuomioistuinkäsittelyä täydentävän vaihtoehtoisen neuvonta- ja sovittelumenettelyn tarpeiden ja edellytysten selvittämisestä,
- malliyhtiöjärjestyksistä,
- Asunto-osakeyhtiölain vähäiseksi muutokseksi osuustoiminnallisen asuminen helpottamiseksi.

Lisäksi selvä enemmistö kannatti ehdotuksia

- osakehuoneistojen palovaroitimiin liittyvien tarpeiden sääntelystä pelastuslainsäädännössä kaikkien asuinrakennusten osalta yhtenevästi,
- esteettömyyttä parantavasta osakkaan muutostyöstä yhtiön tiloissa,
- kunnossapitotarveselvityskauden pidentämisestä 10 vuoteen,
- yhdessä asuvien omistajapuolisoiden välisen valtuutuksen osoittamisesta,
- kestävän kehityksen mukaisista uudistuksista enemmistöpäätöksellä,
- osakkaan oikeudesta hyvitykseen aiemmasta omasta työstään,
- tupakoinnin rajoittamisesta kunnossapitovastuun jakoa ja huoneiston hallintaanottamista koskevaa sääntelyä muuttamalla ja mahdollisella tupakkalain muutoksella,
- yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisedellytysten säilyttämisestä ennallaan,
- vastikerästien perinnän tehostamisesta,
- huoneiston hallintaanottooperustetta koskevan tiedon saannin parantamisesta ensisijassa poliisitoimintaa koskevassa lainsäädännössä,
- isännöinnissä sallittujen vastuurajoitusten selvittämisestä (osa vastaajista piti selvitystä tarpeettomana ja vastustaa kaikkia sopimusperusteisiäkin rajoituksia).

Lausunnonantajien kannat jakoivat ehdotukset

- esteettömyyden parantamisesta vastikerahoituksella yksittäisen osakkaan tarpeita varten, sekä
- kunnossapitovastuu pinnoitteen korjaamisesta osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjauksen yhteydessä.

Myös ehdotuksia kannattaneiden lausunnoissa kiinnitettiin huomiota lukuisiin yksityiskohtiin ehdotusten parantamiseksi. Esimerkiksi kunnossapitotarveselvityskauden pidentämistä kaikkien yhtiöiden osalta 10 vuoteen pidettiin ongelmallisena lausunnoissa konkreettisesti ilmaistusta syistä.

2 Yksityiskohtaiset kannanotot

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lukuun ottamatta asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *PRH, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Hengitysliitto, Kiinteistöliitto (muutettuna), Isännöintiliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto ry, RT ry, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*. Ehdotusta vastustaa *Perttu Tuhkanen*.

Lausunnonantajien perustelut: *Kiinteistöliitto* kannattaa vaihtoehtoa A muokattuna. *Kiinteistöliitto* esittää, että muutetaan AOYL 1:2.2 §:ää siten, että rakennuksessa **tai kiinteistöllä** olevien autopaikkojen osalta yhtiön hallintaoikeuden peruste voi olla muu kuin rakennuksen tai kiinteistön omistaminen, kuten osakkeenomistus ja vuokrasopimus. Lisäksi muutetaan AOYL 6:37 §:ää siten, että siinä otetaan huomioon myös tällaisen hallintaoikeuden muuttamista koskevat yhtiön päätökset.

PRH toteaa, että jos asunto-osakeyhtiön omistamat autopaikkaosakkeet osakkeistetaan asunto-osakeyhtiön omaan yhtiöjärjestykseen, on säänneltävä, miten autopaikkojen hallinnointi järjestetään (esim. miten autopaikkaosakkeilla osallistutaan pysäköintiyhtiön yhtiökokoukseen). Sääntelyssä on ratkaistava, miten asunto-osakeyhtiön omistamalla autopaikkaosakkeilla äänestetään pysäköintiyhtiön yhtiökokouksessa esim. autopaikkojen vastikkeesta, kun nämä samat autopaikat ovat myös asunto-osakeyhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä osakeryhminä.

Säännöksiä muutettaessa on huomioitava asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan ja autopaikkaosakkeita hallitsevan osakkeenomistajan keskinäiset suhteet eri tilanteissa ja eri osapuolten, myös asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet autopaikkojen suhteen.

Jos yhtiön hallitseman rakennuksen hallintaperuste voisi olla jokin muu kuin omistus, tulisi tältä osin muutettavaksi myös AOYL 28:2 §:n määritelmä keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä. Kaupparekisterilain 9 §:n 2 momentissa säädetään asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön toimialaa koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisten merkintöjen tekemisestä kaupparekisteriin. Lainvalmistelussa on siten huomioitava myös kaupparekisterilakiin mahdollisesti tarvittavat muutokset.

Isännöintiliitto näkee järkevänä, että tämä koskee nimenomaan autopaikkoja, jotka ovat kuitenkin yleisemmin tällaisen järjestelyn piirissä kuin esimerkiksi varastotilat tms.

Veikko Vahtera katsoo, että ehdotettu muutos on perusteltu, kun huomioidaan nykyiset tarpeet hankkia autopaikkoja myös oman yhtiön ulkopuolelta.

RT katsoo, että pysäköintipaikkojen osakkeistamiseen liittyvää asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä on kehitettävä ja muutettava vastaamaan nykyistä uudisrakentamisen toimintaympäristöä. Lainsäädännön nyky sisältö sekä PRH:n tiukat lainsäädäntötulkinnat eivät nykyisessä uudistuotantorakentamisessa toimi. Esimerkiksi PRH:n tulkinta siitä, että rakennuksissa sijaitsevat autopaikat voidaan osakkeistaa vain silloin, kun ko. rakennus on asunto-osakeyhtiön omistuksessa, on käytännössä erittäin ongelmallinen.

Pysäköintipaikkakysymykset/-velvoitteet ovat keskeisessä roolissa uudistuotannossa kuin myös täydennysrakentamisessa. Alati tiivistyvistä kaupunkirakenteesta sekä kaavoituksen ja tonttikauppajärjestelyjen monimuotoisuuden kehittymisestä johtuen erilaisten pysäköintipaikkajärjestelyjen kirjo on moninaistunut lyhyessä ajassa. Yhä harvemmin on mahdollista toteuttaa kunkin perustetun asunto-osakeyhtiön ns. omaa pysäköintiä yhtiön hallitsemalla kiinteistöllä ja sen omistamissa rakennuksissa. Esi-

merkiksi monet suurimmista kunnista (kuten Helsinki) edellyttävät jo tontinluovutusso-
pimuksissa pysäköintipaikkojen sijoittamista omistamiinsa parkkipaikkalaitoksiin/-yhti-
öihin, jolloin osakkeistaminen ei PRH:n tulkinnan mukaan ole nykyainsäädännön mu-
kaan mahdollista. Kun pysäköintipaikkoja ei pystytä muodostamaan omiksi myytäviksi
osakkeikseen, kanavoituvat uudis- ja täydennysrakennuskohteen pysäköintipaikka-
kustannukset käytännössä ko. asunto-osakeyhtiön uusien osakehuoneistojen myynti-
hintoihin, mitä ei voitane pitää yhteiskunnallisestikaan tarkoituksenmukaisena.

Asunto-osakeyhtiölakia tulee muuttaa siten, että osakkeistaminen on mahdollista
myös sellaisissa pysäköintipaikkakohteissa, joissa osakkeistettavan kohteen pysyvyys
ja käyttö on turvattu osakkeenomistajalle asunto-osakeyhtiön omistamisen (omistusoi-
keuden) tuomaan turvaan rinnastettavalla tavalla. Arviomuistiossa mainituin tavoin
asunto-osakeyhtiön hallintaoikeuden peruste voisi olla osakkeenomistus ja vuokraso-
pimus, mutta myös rasiteoikeuksiin ja yhteisjärjestelysopimuksiin perustuvat autopaik-
kojen hallintatilanteet tulee lainsäädännössä huomioida.

Varsinaisten pysäköintipaikkojen lisäksi lainsäädäntömuutosten tulisi koskea myös ta-
loyhtiön mahdollisia venepaikkoja. Mm. tietyissä rannikkokohteissa taloyhtiöillä on esi-
merkiksi rasiteoikeuteen perustuvia venepaikkoja hallitsemansa kiinteistön ulkopuo-
lella (= toisen tahon omistamalla kiinteistöllä). Venepaikkojenkin tulee olla osakkeis-
tettavissa samoin edellytyksin kuin varsinaisten pysäköintipaikkojen.

Neurolitto katsoo, että järjestelyä koskevaa säännöstä kirjoitettaessa tulee huomioida
se, että vammaiselle tai pitkäaikaissairaalle oma toimiva autopaikka on usein välttä-
mättömyys. Siten se voi olla erittäin merkittävä peruste asuntoa ostettaessa tai vuok-
rattaessa. Jos autopaikan hallintaoikeus perustuu asunto-osakeyhtiön omistamiin au-
topaikka-osakkeisiin tai vuokrasopimukseen, tulee sen merkitys autopaikan käyttöoi-
keuden saaneelle selkeästi ilmoittaa yhtiöjärjestyksessä ja asunto-osakeyhtiön
kanssa tehtävässä autopaikan vuokrausta koskevassa sopimuksessa sekä isännöitsi-
jän todistuksessa. Lisäksi asiaa koskeva tieto tulee sisällyttää kiinteistövälityksen hy-
vään välitystapaan.

Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta ja katsoo, että autopaikkojen kunnossapitovas-
tuu hajaantuu usealle eri taholle, jos autopaikka on rakennuksessa, jonka omistaa eri
taho kuin itse taloyhtiö, jonka osakkaalle on taloyhtiön pystyttävä osoittamaan auto-
paikka. Eri hallintotahojen keskinäinen skisma voi vaikeuttaa itse autopaikan käyttäjän
mahdollisuuksia huoltoon ja kunnossapitoon. Näen myös asiassa paljon riskejä va-
kuutusyhtiöiden sopimustekniseltä kannalta. Kuka vastaa mistäkin asiasta vahinkota-
pauksissa (esim. tulipalo, vesivahinko, sortuma). Pitäisin taloyhtiöiden hallinnoinnin
kannalta selkeämpänä ja myös asukkaita kohtaan ymmärrettävämpänä nykyistä lain-

säädäntöä. Esitetty vastaus myös lisää hallinnoinnin työtä ja siten nostaa asumiskuluja. Myös eri yhtiöiden käyttämät autopaikkojen lunastuslauseke-ehdot voivat aiheuttaa todella vaikeita tulkinnallisia ongelmia, kuinka niitä toteutettaisiin.

Kiinteistöliitto esittää, että muutoksessa huomioidaan, että vain osa osakeomistukseen nojalla hallituista autopaikoista sijaitsee rakennuksessa, osa niistä on pihapaikoja. Se pitää tärkeänä, että sekä rakennuksissa että pihalla sijaitsevien autopaikkojen osalta osakeomistus pystyttäisiin toteuttamaan siten, että rakentamis- ja ylläpitokulut eivät rasittaisi autottomia osakkaita, silloinkaan kun autopaikkoja toteutetaan muulle kuin yhtiön omistamalle kiinteistölle.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että jatkovalmistelussa huomioidaan MRL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä lainsäädäntöön autopaikkojen järjestämisen osalta mahdollisesti tehtävät muutokset.

Kiinteistöliitto pitää myös tärkeänä, että osakeomistus olisi mahdollista järjestää edellä kuvatulla tavalla vain autopaikkaosakkeiden (ei varastojen, liikehuoneistojen tai asuntojen) osalta ja, että osakkeistettujen autopaikkojenkin osalta jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että kokonaisuudesta tulee selkeä.

STM ja *YM* eivät ota ehdotukseen kantaa, mutta toteavat, että yhtiön tulisi kuitenkin huolehtia siitä, että asukkaiden käytössä on riittävä määrä rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen (241/2017) 2 §:n mukaisia liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja.

2.2 AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

Arviomuistion ehdotus: Lisätään AOYL 4:3 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti myös sellaista hallinnassaan olevaa yhtiön tilaa, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen eikä vuokrasopimukseen. Hallintaoikeutta koskevaan yhtiöjärjestysmääräykseen rinnastetaan voimassa olevan lain mukaisesti ennen 1.3.1926 perustetun yhtiön yhtiökokouksen päätökseen perustuva hallintaoikeus. Vaatimus koskisi käytännössä yhtiöjärjestyksessä mainitsemattomista, mutta käytännössä osakashallinnassa olevista tiloista esimerkiksi maantasaisia terasseja ja huoneistokohtaisia varastotiloja. Huolellisesta hoitamisesta säädetään osakehuoneiston osalta pykälän 2 momentissa ja vuokrasuhteiden osalta esim. AHVL 25.1 §:ssä. Osakkeenomistajalla ei olisi suoraan lain nojalla AOYL 4:3.1-

2 momentissa tarkoitettua kunnossapitovelvollisuutta eikä AOYL 5 luvussa tarkoitettua muutostyöoikeutta, joista voisi kuitenkin määrätä yhtiöjärjestyksessä. AOYL:ia sovellettaessa osakehuoneiston parvekkeina pidettävistä kattoterasseista voi tarvittaessa mainita yllä nykytilan kuvauksessa esitetyn suuntaisesti perusteluissa.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattavat arviomuistion ehdotusta – YM, Asianajajaliitto, Akha, AsTe, Asukaliitto, EK, Hengitysliitto, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Kynnys ry, Neuroliitto, Näkövammaisten liitto, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vammaisfoorumi, Vuokralaiset ry, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera - Kiinteistöliitto pitää sääntelyehdotusta lähtökohdiltaan kannatettava. Keski-Pohjanmaan liitto, Fondia Oyj ja Perttu Tuhkanen vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: YM, Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi pitävät perusteltuna, että maantasaista terassia ja parvekettä koskevat säännökset vastaavat toisiinsa. Vammaisfoorumi katsoo, että silloin voidaan ottaa huomioon paremmin esteettömyys ja saavutettavuus. Invalidiliitto toteaa, että silloin esimerkiksi esteettömän kulun parantaminen maantasaiselle terassille kuuluisi selkeämmin asunnon muutostöiden piiriin.

Neuroliitto katsoo, että muutostöiden salliminen yksilöllisin perustein ja asukkaan kustannuksella tulee huomioida jatkovalmistelussa osana yhtiöjärjestyksen mahdollista sisältöä. Asukas voi saada työt kokonaisuudessaan tai osaan kustannuksista korvausta sosiaalihuoltona vammaispalvelulain perusteella. Tällainen tilanne tulee käytännössä usein esille rivitaloasuntojen asunto-osakeyhtiöissä, kun selvitetään kylmän varaston eristämistä sähkömopon tai sähköpyörätuolin säilytys- ja lataustilaksi.

Veikko Vahtera toteaa, että osakkeenomistajalle on perusteltua säätää ehdotettu huolenpitovelvollisuus, muttei kunnossapitovelvollisuutta- tai muutostyöoikeutta. Jälkimmäiset synnyttäisivät huomattavan paljon vaikeita rajanvetotilanteita yhtiön ja osakkeenomistajan päätösvallan rajoista. Huolenpitovelvollisuutta olisi kuitenkin syytä tulkita suppeasti ja yhtiöllä tulisi olla riitatilanteissa näyttövelvollisuus siitä, että yhtiön tila kuuluu osakkeenomistajan hallintaan.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä täsmentää terminologisesti, että kyseessä voisi olla tilan lisäksi alue. Samoin olisi hyvä käyttää termiä "osakkaan käytössä oleva" erotuksena niihin kohteisiin, joiden kohdalla on kyse yhtiöjärjestyksessä määrätystä hallintaoikeudesta.

Kiinteistöliitto pitää ehdotuksen lisäksi tarpeellisena huomioida ehdotetut osakkaan käytössä olevat tilat ja alueet 4:8 §:n mukaisessa osakkaan ilmoitusvelvollisuudessa,

laajentaa AOYL 8:2 §:ssä säänneltyjä hallintaanotto- ja perusteita kattamaan myös toiminnan / laiminlyönnit ehdotetuilla hallinta-alueilla sekä täsmentää terminologisesti mitä hoidolla tarkoitetaan (tarpeen etenkin, jos kunnossapitovastuuta ei siirretä osakkaalle). Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata kunnossapitovelvollisuuden tai muutostyö-oikeuden laajentamista ko. alueelle.

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että osakkeenomistajat asetetaan muutosehdotuksen perusteella eriarvoiseen asemaan, koska useissa asunto-osakeyhtiöissä esim. terassien rakentaminen on saattanut olla osakkeenomistajan päätettävissä ja kustannettavissa. Lakimuutoksella näiden terassien hallinta siirrettäisiin hallinta- ja kunnossapitovelvoitteen piiriin riippumatta siitä, miten osakas itse sen haluaa olevan.

Fondia Oyj toteaa, että ehdotettu muutos voi johtaa epäselviin tulkintoihin, mitkä tilat ovat tämän kohdan mukaisia hallinnassa olevia tiloja, jos se ei perustu yhtiöjärjestyksen tai lakiin. Lisäksi erimieleisyyksiä voi aiheutua siitä, mitä tarkoittaa kyseisten tilojen huolellinen hoito. On myöskin epäselvää, mitä lisäarvoa tällainen uusi säännös toisi, sillä kaikkia yhtiön tiloja on hoidettava huolellisesti riippumatta kyseisestä määräyksestä.

Perttu Tuhkanen katsoo, että ehdotettu lisäys lisää tulkinnanvaraisuutta yhtiön hallinnon ja osakkaan kunnossapitovastuusta alueista, jotka ovat tällä hetkellä selkeitä ja yksiselitteisiä. Samalla yhtiö on voinut sitoutua johonkin huoltostrategiaan, jota osakkaan itsensä ei tarvitse noudattaa siinä tapauksessa. Taloyhtiö voi omalla päätöksentekomenettelyllä (hallituksen päätös tai yhtiökokouksen päätös) tiloja, alueita yms. osakkaiden käyttöön ja huolenpitoon sopien niistä erikseen osapuolten kanssa. Lisäys mahdollistaa enemmän riitelyä osakkaiden ja yhtiön hallinnon välillä ja on uhka, että asia lisää hallinnon kustannuksia.

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

Arviomuistion ehdotus: Säädösvalmistelun lähtökohdaksi otetaan arviomuistiossa hahmoteltu I-vaihtoehto, jonka mukaan huoneiston hallintaanottamisen perusteita täydennetään niin, että hallintaanotto voi perustua myös laissa määritellystä lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan verrattuna siihen, että huoneistossa

asuminen olisi sillä tavoin pidempi aikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Hallintaanoton uhatessa lisäkustannuksia aiheuttavaa lyhytaikaista vuokrausta harjoittava osakas voisi olla halukas korvaamaan lisäkustannukset. Haittana ei pidettäisi sitä, että osakkaat ja muut asukkaat eivät tunne lyhytaikaisia vuokralaisia. Tämä vaihtoehto perustuisi yhtiötä perustettaessa määritetyn kustannusjaon ja tuolloin ennakoitavissa olleiden yhteisöasumisen haittojen ottamiseen tapauskohtaisesti huomioon vuokraustoiminnan luonteen muuttuessa.

Lausunnonantajien kannat: Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, Asukasliitto, Isännöintiliitto (täydennettynä), KVKL, MaRa, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, 2ndhomes Oy, Comodo Asunnot Oy, Forenom Oy, Hiisi Experience Group Oy, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Kotimaailma Oy, Matti J. Siljanpää ja Veikko Vahtera. Kiinteistöliitto ja MaRa* kannattavat mahdollisuutta lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämiseen määräenemmistöpäätöksellä tehtävällä yhtiöjärjestyksen muutoksella. Myös *Fondia Oyj* ja *Kuluttajaliitto* pitävät tarpeellisena mahdollisuutta kieltää lyhytaikainen vuokraus yhtiön päätöksellä.¹

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto on omassa ehdotuksessaan ehdottanut vahingonkorvauksen laajentamista osakkeenomistajalle vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista. Tätä voisi edelleen pohtia vaihtoehtona myös lyhytaikaisen vuokrauksen osalta, johon voi liittyä haasteita nimenomaan vahingonkorvauksen saamisen osalta vahingonaiheuttajan selvittämisessä. Muutoin Isännöintiliitto kannattaa l-vaihtoehtoa hallintaanottoperusteiden täydentämisestä. Isännöintiliitto ei kannata vaihtoehtoja, jotka aiheuttavat yhtiölle ilmoitusvelvollisuuksia tai muita velvoitteita, jotka lisäävät yhtiön hallintoon liittyviä tehtäviä tai valvontaa, jota on käytännössä hyvin vaikea toteuttaa.

Asianajajaliitto katsoo, että on hankalaa rajoittaa osakkeenomistajien olemassaolevia oikeuksia enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksillä. Päätös huoneiston haltuunotosta tulisi olla mahdollista vain, jos yhtiö osoittaa todellisen olennaisen haitan. Pelkkä lyhytaikainen vuokraus yleisluonteisena perusteena ei tulisi olla riittävä peruste.

¹ Fondia Oyj:n mukaan asuntoyhtiöllä tulisi olla mahdollista kieltää lyhytaikainen vuokraus, koska haitoissa kyse ei ole ainoastaan lisäkustannuksista vaan kaikista niistä lieveilmiöistä, joita useasti vaihtuvat asukkaat aiheuttavat yhtiössä muille asukkaille.

Kiinteistöliitto esittää, että säädösvalmistelun lähtökohdaksi otettaisiin lyhytaikaista vuokrausta rajaava yleinen oletussäännös lakiin (ei edellytä yhtiöjärjestysmääräystä) ja että rajoitusten noudattamisen tehokkaan valvomisen tarve otetaan huomioon säädösvalmistelun yhteydessä.

YM toteaa, että Airbnb:n ja muun lyhytaikaisen vuokrauksen lisääntyessä on AOYL:iin välttämätöntä ottaa säännös, joilla voidaan vähentää ilmiöstä johtuvia mahdollisia negatiivisia vaikutuksia. Lyhytaikainen vuokraaminen voi nostaa asumisen hintaa ja heikentää vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen saatavuutta erityisesti tilanteissa jossa samalla omistajalla on samassa kiinteistössä useita huoneistoja lyhytaikaisesti vuokrattavissa.

Arviomuistiossa on huolellisesti arvioitu säätelyn mahdollisia toteuttamistapoja. YM pitää arviomuistiossa valittua tapaa perusteltuna, eli huoneiston hallintaan ottamisen perusteita täydennetään niin, että hallintaanotto voi perustua myös laissa määritellystä lyhytaikaisesta vuokrauksesta yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvaan merkittävään lisäkustannukseen tai muuhun merkittävään haittaan verrattuna siihen, että huoneistossa asuminen olisi sillä tavoin pidempiaikaista kuin yhtiötä perustettaessa on voitu perustellusti olettaa. Myös eri vaihtoehtoja yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätöksestä yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi tulisi pohtia yhtenä toteuttamisvaihtoehtona lakimuutosta valmisteltaessa.

Asiaa tulisi tarkastella myös maankäyttö- ja rakennuslain osalta. Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa (MRL 125.5 §). Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Joissain hallintotuomioistuinratkaisuissa on otettu kantaa lyhytaikaisen majoitustoiminnan suhteeseen kaavassa osoitettuun alueen pääkäyttötarkoitukseen (esim. KHO 2014:143; KHO 8.3.2017 taltio 1037; Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019 19/0793/5). Olennaisuutta arvioitaessa suhteessa kaavaan on pidetty ratkaisevana toiminnan tyypillisiä vaikutuksia. Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet ovat toinen kriteeri. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) 2 §:n mukaan majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Ympäristöministeriön paloasetuksen (848/2017) 5 §:n mukaan majoitustilalla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettäviä henkilöitä. Asetuksen (1008/2017) perustelumuiistiossa todetaan, että majoitustilaan rinnastetaan asuinhuoneisto, jota tarjotaan toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla. Näin ollen, jos asunto-osakeyhtiössä olevaa huoneistoa käytetään enemmän tai vähemmän jatkuvasti airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan, rinnastuu se ennen pitkää palomääräysten kannalta majoitustoiminnaksi, jolloin pitäisi esimerkiksi olla kaksi uloskäytävää. Ympäristöministeriö katsoo, että asiaa tulisi tarkastella lainvalmistelussa myös rakennukselta ja sen tiloilta edellytettävien turvallisuusvaatimusten osalta. Nyt ehdotettu muutos ei ratkaise sitä kysymystä, onko toiminta sallittavissa MRL:n ja MRL:n nojalla annettujen rakentamismääräysten kannalta. Perusteluissa on mainittu myös, että hallinnanoton uhatessa osakas voisi olla

halukas korvaamaan lisäkustannukset. Jatkovalmistelussa tulisi pohtia, onko tarkoituksenmukaista, että osakas voisi tällä tavoin ikäänkuin "ostaa" oikeuden käyttää asuntoa lyhytaikaiseen vuokraukseen.

Ongelmia on noussut myös sen osalta, kuinka hyvin alun perin asuinkäyttöön tarkoitettua huoneistoa siellä lyhytaikaisesti asuvat osaavat käyttää ja siinä toimia. Turvallisuusriski voi syntyä lyhytaikaisesta asumisesta, jos esimerkiksi sähkökiukaan osalta ei ole ohjetta sellaisella kielellä, jota käyttäjä osaa. Yksi vaihtoehto tältä osin voisi olla sellaisen säännöksen lisääminen AOYL:in, joka velvoittaisi osakkeenomistajan paitsi pitämään kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat (AOYL 4 luvun 3 §) niin myös huolehtimaan siitä, että huoneiston perusvarustukseen kuuluvia laitteita on turvallista käyttää.

Vastuulliselle toimijalle, joka on auttamassa asiakkaitaan asuntojen järjestämisessä, ei ole mitään ongelmaa sopeutua kulloisiinkin taloyhtiön järjestyssääntöihin, ja ongelmat ovat hyvin harvinaisia ja nykyinsäädäntö ratkaisee asioita varsin hyvin.

On huomattava, että lyhytaikaista vuokrausta on muukin, kuin yhdeksi yöksi asuntoon tuleva Airbnb-turisti, ja harvoin pitkäaikaisiakaan asiakkaita tunnetaan. Valmistelun lähtökohtana on varsin hyvin osattu ottaa näitä lähtökohtia huomioon.

Lainvalmistelussa tulisi huomioida, että ongelmia aiheuttavat enemmän satunnaisesti asuntoaan lyhytaikaisesti vuokraavat, kuin tahot, jotka tekevät sitä laajemmassa mittassa, joilla on 24/7 asiakaspalvelu, taito hallita riskejä sekä osaamista toimia taloyhtiöiden kanssa.

MaRa katsoo, että asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen on yksi esimerkki viime vuosien aikana voimakkaasti kasvaneesta ja suurelta osin alustatalouteen perustuvasta toiminnasta. Toiminta on nykyisellään muuntautunut usein jo ammattimaiseksi liiketoiminnaksi. Tämänkaltaiseen ammattimaiseen toimintaan ei käytännössä sovelleta toimialaa koskevaa lainsäädäntöä, minkä vuoksi eri toimijoiden vastuut, veloitteet ja oikeudet jäävät epäselviksi tai kokonaan ratkaisematta.

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan harjoittaminen on yleistynyt asuinhuoneistoissa. Siinä toimijoina ovat sinänsä yksityishenkilöt, mutta välittäjänä toimivan alustan tarjoaja useimmiten yritys, jonka toiminta on normaalia alustaliiketoimintaa. Ammattimaisessa toiminnassa ei jaeta muussa käytössä olevia huoneistoja. Tavoitteena on saada investoinneille huoneenvuokrausta parempi tuotto. Huoneistot hankitaan majoituksen tarjoamista varten ja ne ovat tyhjinä silloin, kun huoneistoon ei majoitu matkailijoita. Majoitukseen käytettävät huoneistot ovat samaan aikaan myös poissa vapailta vuokramarkkinoilta.

Alustataloudelle on tyypillistä toimialaa koskevan erityislainsäädännön noudattamatta jättäminen tai ainakin vastuun siirtäminen pois alustan tarjoajalta. Alustatalouden toimijat ovat usein suuria, monikansallisia yrityksiä, jotka eivät maksa liiketuloksestaan eikä komissioistaan veroja Suomeen.

MaRa pitää välttämättömänä, että ammattimaisella majoitustoiminnalla tulee olla samat säännöt ja verotus siitä riippumatta, harjoitetaanko toimintaa hotellirakennuksessa tai esimerkiksi asuinkerrostalossa.

Edellä mainitun ja tasapuolisten kilpailuolosuhteiden saavuttaminen edellyttää sen vuoksi uutta sääntelyä. MaRa pitää välttämättömänä, että ammattimainen lyhytaikainen majoitustoiminta asuinhuoneistoissa tulee saattaa sääntelyn piiriin.

Lyhytaikaisen majoitustoiminnan haittoja olisi mahdollista ehkäistä tehokkaammin, jos taloyhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan ja tarvittaessa esimerkiksi kieltää asuntojen vuokraaminen tai käyttäminen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Se edellyttäisi, että huoneiston haltuunottoa koskevia säännöksiä kevennettäisiin tilanteissa, joissa haltuunoton peruste on aiheutunut lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta. Haltuunoton perusteen arviointi voi kuitenkin olla ongelmallista lyhytaikaiselle majoitustoiminnalle tunnusomaisissa tilanteissa, joissa häiriöt aiheutuvat useiden eri majoittujien toimesta eikä ole todennäköistä, että häiriöiden aiheuttajat ovat enää paikalla siinä vaiheessa, kun haltuunottomenettely voidaan käynnistää. Huoneiston haltuunottoa koskevien säännösten keventäminen ei siten yksinomaan riitä edellä mainittujen haittojen ja ongelmien poistamiseksi.

Asunto-osakeyhtiölaki nykyisessä muodossaan vaikeuttaa osaltaan tasapuolisten kilpailuolosuhteiden saavuttamista. Laki perustuu osakkaiden vastuuden määrittelyyn ja osakkaiden yhdenvertaisuuden takaamiseen. Laki soveltuu erittäin huonosti tilanteeseen, jossa jotkut osakkaat harjoittavat asuinhuoneistoissa ammattimaista liiketoimintaa. Esimerkkinä voi mainita tilanteen, jossa tavallinen kotivakuutus ei korvaa ammattimaisessa majoitustoiminnassa aiheutunutta vahinkoa, jolloin vahinko voi päätyä asunto-osakeyhtiön eli viime kädessä kaikkien osakkaiden vastattavaksi. Asuinhuoneiston omistava osakas on yksin vastuussa vahingosta vain, jos on itse menetellyt huolimattomasti.

Keskeisin ongelma edellä mainittujen haittojen ja ongelmien poistamiseksi liittyy laissa siihen, että asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen vaikuttaa osakkaan huoneiston hallintaoikeuteen, jota voidaan rajoittaa ainoastaan yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Tällaisen rajoittavan määräyksen lisääminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Mikäli taloyhtiössä on lyhytaikaista vuokraustoimintaa harjoittavia osakkaita, on heidän suostumustaan toiminnan kieltämiseen

käytännössä mahdoton saada. MaRa pitää perusteltuna keventää laissa vaatimusta siitä, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen tai sen rajoittaminen edellyttäisi kaikkien osakkaiden suostumusta.

Koska huoneiston hallintaan ottaminen on edellä kohdassa 2 mainitulla tavalla usein ongelmallista, säädösvalmistelun lähtökohdaksi on esitetty I-vaihtoehto ei MaRan näkemyksen mukaan ole yksinomaan riittävä keino haittojen ja ongelmien poistamiseksi.

Arviomuistiossa esitettyjen D- ja E-vaihtoehtojen mukaan yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöllä tehtyjen päätösten perusteella yhtiöjärjestyksestä olisi mahdollista muuttaa niin, että siinä asetettaisiin rajoituksia asuinhuoneiston lyhytaikaiselle vuokraamiselle joko useammalle kuin tietylle määrälle eri henkilöitä yhtiön tilikauden aikana tai määriteltäisiin pääosin asumiseen tarkoitettujen osakehuoneiston lyhytaikainen vuokraaminen enintään tiettyyn vuorokausien määrään kalenterivuoden aikana.

Perusteltua olisi myös, että huoneiston käyttötarkoitusta voitaisiin tietyissä tilanteissa muuttaa myös ilman huoneistoa hallinnoivan osakkaan suostumusta. Tämä edellyttäisi kuitenkin tilanteen rajaamista tiukasti esimerkiksi sellaisiin tilanteisiin, joissa huoneistoa käytetään häiriötä aiheuttavaan majoitustoimintaan.

Esitetyssä D-vaihtoehdossa mainittujen käyttäjätahojen ylittyminen yhtiön tilikauden aikana tulisi olla huoneiston hallintaan ottamisen peruste. Samalla olisi perusteltua harkita muutosta siitä, että vahingonkorvausvastuu siirtyisi huoneiston omistavalle osakkaalle. Osakkaalle syntyisi niin sanotusti isännänvastuu käyttäjän huoneistossa aiheuttamista vahingoista siinä tapauksessa, jos huoneiston sallittu vuotuinen käyttäjätahojen määrä ylittyisi. Näin huoneistossa majoitustoimintaa harjoittava vastaisi majoittujien taloyhtiölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Koska kyse on ammattimaisesta toiminnasta, on perusteltua, että se pitää sisällään paitsi mahdollisuuden suurempiin tuottoihin mutta samalla myös suuremmat riskit.

Vuokranantajat ry katsoo, että asunto-osakeyhtiön on voitava puuttua lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin merkittäviin häiriöihin viime kädessä huoneiston hallintaanoton kautta. Se pitää oikeusministeriön esittämistä vaihtoehtoista I-vaihtoehtoa ainoana järkevänä lähtökohdana mahdolliselle lainsäädäntömuutokselle. Pidämme kuitenkin haastavana lyhytaikaisen vuokraustoiminnan määrittelyä sekä aiheutuvan lisäkustannuksen säätämistä hallintaanottooperusteeksi. Lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta aiheutuviin häiriöihin voidaan jo nykyisin puuttua AOYL 8:2.1 4 kohdan nojalla, mikäli osakas ei saisi lyhytaikaista vuokraustoimintaansa järjestettyä siten, ettei siitä aiheudu muille osakkaille häiriötä.

Muut esitetyt lainsäädännön muuttamiseen tähtäävät vaihtoehdot ovat monilta osin ongelmallisia, eikä lainsäädännön kehittämistä muiden vaihtoehtojen suuntaan tule tehdä. Muut vaihtoehdot ovat ongelmallisia muun muassa omaisuudensuojan näkökulmasta sekä termien määrittelyn ja käytännön valvonnan haasteellisuuden vuoksi.

Lisäksi on huomioitava, että asumisen tarpeet ovat jatkuvassa murroksessa. Nykyisin on hyvin tavanomaista saapua esimerkiksi vain kuukauden kestäväälle työkomennukselle Suomeen ulkomailta. Myös maan sisäiset tilapäiset työkomennukset ovat lisääntymässä. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan mahdollistaminen on siten matkailuelinkeinon lisäksi tärkeätä työvoiman liikkuvuuden ja saatavuuden kannalta. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei tule siten Suomessa tarpeettomasti edes pyrkiä rajoittamaan, vaikka on selvää, ettei siitä saa myöskään aiheutua rakennuksen muille asukkaille tavanomaisesta asumisesta merkittävästi poikkeavia häiriöitä.

Veikko Vahtera katsoo, että lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen voi perustua vain kyseisen toiminnan muille osakkeenomistajille synnyttämiin haittoihin, kuten häiriöön tai kustannusten lisääntymiseen. Muunlainen lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen ilman osakkeenomistajan suostumusta eli esimerkiksi määräenemmistö päätöksellä olisi ongelmallista osakkeenomistajan omaisuuden suojan ja osakeomistuksen ennakoitavuuden kannalta.

Hallintaanoton perusteena tulisi olla mahdollista käyttää lyhytaikaisen vuokraustoiminnan aiheuttamaa häiriötä tai haittaa kokonaisuutena. Näin ollen esimerkiksi sillä, että tietty häiriötä todistetusti aiheuttanut vuokralainen on muuttanut pois huoneistosta, ei tulisi olla merkitystä hallintaanoton edellytyksiä arvioitaessa.

2ndhomes Oy, Comodo Asunnot Oy, Forenom, Hiisi Experience Oy, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry ja Kotimaailma pitävät tärkeänä, että mahdollisuus lyhytaikaiseen vuokraukseen säilytetään, eikä sitä vaikeuteta uudella lainsäädännöllä. Lyhytaikaisella vuokrauksella on huomattava yhteiskunnallinen merkitys, sillä se mahdollistaa asumisen muun muassa niissä tapauksissa, kun tarve on hotellimajoittumista pidempi, mutta lyhyempi, kuin tavanomaisissa vuokra-asunnoissa. Lyhytaikainen vuokraus kalustetuissa asunnoissa palvelee esimerkiksi kausityöläisiä, remontin tieltä väliaikaisesti muuttavia (putkiremontit, vesi- ja palovahingot ja peruskorjaukset) sekä työperäisen maahanmuuton seurauksena maahan saapuvia sekä perhetilanteiden muutoksissa tulevia erilaisia tarpeita. Tällaisen lyhytaikaisen, mutta kodinomaisen asumisen tarve vaatii joustavia ratkaisuja, joita perinteiset vuokramarkkinat eivät tarjoa ja siksi on yhteiskunnallisesti tärkeää, että monipuoliset asumisratkaisut ovat mahdollisia myös lainsäädännön näkökulmasta. Vastuulliselle toimijalle, joka on auttamassa asiakkaitaan asuntojen järjestämisessä, ei ole mitään ongelmaa sopeutua kulloisiinkin taloyhtiön järjestyssääntöihin, ja ongelmat ovat hyvin harvinaisia ja nykyllä lainsäädäntö

ratkaisee asioita varsin hyvin. On huomattava, että lyhytaikaista vuokrausta on muu-kin, kuin yhdeksi yöksi asuntoon tuleva Airbnb-turisti, ja harvoin pitkäaikaisiakaan asiakkaita tunnetaan. Valmistelun lähtökohtana on varsin hyvin osattu ottaa näitä lähtökohtia huomioon. Lainvalmistelussa tulisi huomioida, että ongelmia aiheuttavat enemmän satunnaisesti asuntoaan lyhytaikaisesti vuokraavat, kuin tahot, jotka tekevät sitä laajemmassa mitassa, joilla on 24/7 asiakaspalvelu, taito hallita riskejä sekä osaa-mista toimia taloyhtiöiden kanssa.

Lyhytaikaista vuokrausta ei voida rajoittaa taloyhtiössä ilman riittäviä perusteita. KAT ry ei pidä oikeudenmukaisena, että lyhytaikaista vuokraustoimintaa voisi esimerkiksi enemmistö päätöksellä rajoittaa, mikäli asuminen ei tuota merkittävää haittaa muille asukkaille. Mikäli asuminen sen sijaan aiheuttaa todennettavaa häiriötä, tulee siihen voida puuttua, minkä säädösvalmistelun pohjaksi valittu vaihtoehto sisältää.

Kuluttajaliiton mielestä tässä kohdassa mainittu lyhytaikainen asunnon vuokraamista ei olisi pidettävä huoneiston käyttämisestä asumiseen, vaan majoitustoimintaan. Majoitustoiminnasta aiheutuu usein muille asukkaille enemmän häiriötä ja muuta haittaa kuin asumisesta. Lisäksi majoitustoimintaan liittyy erityissääntelyä esimerkiksi paloturvallisuuden osalta. Lähtökohtana tulee olla se, että asuinhuoneistoa käytetään pääsääntöisesti asumiseen ja tällöin asunnon merkittävä käyttäminen muuhun kuin asumiseen edellyttäisi muutosta yhtiöjärjestykseen asunnon käyttötarkoituksen osalta. Tämän ohella tulisi hakea myös maankäyttö- ja rakennuslain mahdollisesti vaativat luvat. Toisaalta osakkaille tulisi sallia pienimuotoinen majoituksen tarjoaminen melko vapaasti. Tällaista toimintaa olisi esimerkiksi koko asunnon luovuttaminen majoituskäyttöön muutamaksi kuukaudeksi lomien aikaan tai oman asumisen ohella harjoitettava yhden huoneen pidempiaikainenkin käyttäminen majoituksen tarjoamiseen. Kynnyksen tällaisen vähäisen majoitustoiminnan rajoittamiseen tulisi olla korkealla.

Kiinteistöliitto esittää, että asunto-osakeyhtiölakiin otetaan asumiskäyttötarkoitusta rajaava yleinen oletussäännös: asuntoa ei saa käyttää vähäistä suuremmissa määrin laissa määriteltävään lyhytaikaiseen vuokraukseen ja että sekä vähäistä suurempi käyttö että lyhytaikainen vuokraus pyritään säädösvalmistelussa määrittelemään mahdollisimman tarkkarajaisesti.

Ammattimaisen majoitustoiminnan harjoittaminen yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistoksi määritellyssä huoneistossa on nykyiselläänkin asumisen käyttötarkoituksen vastainen, mikä tulisi vahvistaa asunto-osakeyhtiölaissa. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että AOYL:n ja MRL:n asunnon käyttöä koskeva määrittely lyhytaikaisen vuokrauksen osalta tehdään mahdollisimman täsmällisesti ja yhteneväisesti. Lyhytaikaiseen vuokraukseen liittyviä ongelmia ei voida poistaa yksin AOYL:n muutoksin, vaan kysymys tulee huomioida myös valmisteilla olevan MRL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä.

Tämä on keskeistä, jotta asiaan liittyviä, yhtiöille haasteita aiheuttavia, ongelmatilanteita saadaan vähennettyä.

Kiinteistöliitto esittää, että kiellon rikkomisesta voisi seurata huoneiston hallintaanotto ja vahingonkorvausvastuu yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutetusta vahingosta.

Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että osakkeenomistajien omistus- ja käyttöoikeuteen ei tulisi kevytmielisesti puuttua enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksillä. Yhdistys ei ole täysin varma, mitä ehdotettu I-vaihtoehto tarkoittaisi. Se ei voine johtaa haltuunottoon pelkästään lyhytaikaisen vuokrauksen perusteella, vaan yhtiön on aina näytettävä aiheutuva huomattava haitta. Pääsääntöisesti lyhytaikaisen vuokrauksenkin pitäisi olla sallittua.

Perttu Tuhkanen katsoo, että ensin pitäisi määritellä tarkemmin, mitä tarkoitetaan lyhytaikaisella majoittamisella tässä tapauksessa tarkoitetaan, jotta se voidaan tulkita elinkeinotoiminnaksi. Tarkennuksia, onko elinkeinotoimintaa se, että osakas asettaa asuinkäyttöön tarkoitetun huoneiston tarjolle, jonkun toisen tahon ylläpitämään välityspalveluun (esim. AirBnB), jossa toinen osapuoli saa taloudellista hyötyä välittäessään majoitustietoja, että kumman tahon todellista elinkeinotoimintaa majoituksen tarjoaminen pääasiallisesti on. Vai onko majoitus luettava elinkeinotoiminnaksi silloin, jos huoneiston omistaja itse markkinoi, hallinnoi vuokrauksen maksuliikennettä ja päättää majoittujistaan. Esim. AirBnB:hän itse päättää huoneistoista, joita on tarjottu vuokrauskohteeksi, että asettaako kohteen alustalleen esille, vaiko ei. Silloin huoneiston omistaja itse ei päättää, tuleeeko hänelle siitä elinkeinotoimintaa.

2.4 AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoituksellisten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

Arviomuistion ehdotus: Ei ole perusteita muuttaa AOYL:ia. Kannustetaan taloyhtiöiden hyvän hallintotavan ja muun ohjeistuksen kehittämiseen taloyhtiöitä, niiden osakkaita ja asukkaita edustavien tahojen toimesta (yhteisten tilojen käytön pelinsäännöt ja hinnoittelusuositukset).

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta: *YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Asukasliitto, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kalustettujen Asuntojen Toimijat*

ry, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen) kannattavat ehdotusta. Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Vuokralaiset ry katsoo, että asunto-osakeyhtiölaissa olisi hyvä määritellä selkeästi, että vuokralaisilla on samat oikeudet yhteisten tilojen (sauna, pesutupa jne.) käyttöön kuin osakkailla. Nykyisellään tämä ei välttämättä aina käytännössä toteudu eri hallintamuotojen välillä.

Isännöintiliitto tunnistaa asiaa koskevan problematiikan ja käytännön haasteet näiden tilanteiden ratkomisessa. Kiinteistöalalla on ollut tästä myös monia eri tulkintoja. Käytännössä yhtiöjärjestysmääräykset on näiden oikeuksien määrittelyn suhteen jääneet vähäisiksi. Uudiskohteissa, joissa rakennetaan paljon yhteistiloja niin tällaisellekin pohdinnalle on varmaan paikkansa. Vanhoissa yhtiöissä määräyksen ottaminen on haastavampaa. Ongelmana ovat nimenomaan esim. kerhotilat, pesutuvat ja saunatilat, silloin kun kyse on esim. pelkän autopaikan omistajasta. Joskus on liiketilan osakkaista/vuokralaisistakin keskusteltu yhteistilojen osalta, samoin kuin lyhytaikaisten vuokralaisten osalta.

Perttu Tuhkanen toteaa, että yhtiön kaikki osakkaat myös kuitenkin joutuvat osallistumaan kaikkien taloyhtiön vastuulla olevien tilojen ja rakenteiden kunnostukseen. Olisi kohtuutonta edellyttää, että autopaikkaan oikeuttavan osakesarjan omistaja joutuu osallistumaan saunan kunnostushankkeeseen taloudellisesti, mutta ei saa käyttää sitä kuitenkaan.

Veikko Vahtera katsoo, että Kiinteistöliiton ehdotus muuttaisi yhdenvertaisuusperiaatteen nykyisältöä ennakoimattomalla tavalla. Osakkeiden oikeudet eivät voi olla riippuvaisia siitä, kuka on osakkeiden omistaja (asukas vai ei). Tällainen muutos muuttaisi käytännössä vakiintunutta doktriinia siitä, että osakkeenomistajan subjektiivisilla ominaisuuksilla ei voi olla vaikutusta siihen, millaisia oikeuksia tai velvollisuuksia hänen omistamansa osakkeet tuottavat.

Kiinteistöliitto katsoo, että yhdenvertaisuusperiaatteen ulottuvuutta määritettäessä tulisi huomioida asunto-osakeyhtiön toimiala eli toimiminen asuinkohteena (yli puolen huoneistoista on oltava asuinkäytössä). Näin ollen jaettaessa yhtiön yhteisiä tiloja ja alueita osakkaiden käyttöön, tulisi etusija myös antaa asuinhuoneistojen osakkaille (tai heidän vuokralaisilleen). Kohteet suunnitellaan jo alunperin usein siten, että yhteiset tilat ja alueet houkuttelevat ennen kaikkea asunto-osakkeiden omistajia. Sen sijaan esim. että saunatiloja asennetaan rakennusvaiheessa kaikkiin asuntoihin, päädytään yhteissaunan rakentamiseen. Toisaalta Kiinteistöliiton käsityksen mukaan aniharvoin yhtiöjärjestysmääräyksellä on rajoitettu tiettyjen tilojen käyttöoikeutta tietyiltä

osakeryhmiltä. Yhdenvertaisuuden soveltamiseen liittyvät erimielisyystilanteet työllistävät tuomioistuimia ja Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että tapauskohtaisten ratkaisemisen sijasta peruskysymys ratkaistaisiin nimenomaan lain tasolla.

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

Arviomuistion ehdotus: Ei ole perusteita AOYL:n muuttamiseen. Asumisen esteettömyysvaatimukset perustuvat muuhun lainsäädäntöön. Taloyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännössä tarkoitettu tavaroiden ja palveluiden tarjoaja vaan omakustannusperiaatteella toimiva asunto-osakkeiden omistajien yhteisö. Tällaisten muutosten tekemistä on tarvittaessa edistettävä muussa lainsäädännössä. Taloyhtiön rajallisten tilojen varaaminen yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön voi olla ongelmallista AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja rajoittaa muiden osakkaiden asumista ja muuta arkea.

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Osa lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen vedoten – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*). Toisaalta osa lausunnonantajista vastustaa ehdotusta vedoten yhdenvertaisuuslakiin, perustuslakiin ja yleisiin hallinnon yhdenvertaisuusperiaatteisiin ja YK:n ihmisoikeusjulistukseen ja kannattaa viimeksi mainittujen periaatteiden huomion ottamista myös asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja asukkaiden oikeuksien määrittelyssä – *STM, YM, Yhdenvertaisuusvaltuutettu, Invalidiliitto, Kuluttajaliitto, Kynnys ry, Lihastutiliitto, Näkövammaisten liitto, Vammaisfoorumi ja Lakimiesliitto*. Myös *Perttu Tuhkasen* ehdotus on sisällöltään jälkimmäisen ryhmän kannan suuntainen, vaikka hän ei perustele sitä vastavasti.

Lausunnonantajien perustelut: EK, Suomen Yrittäjät ja Veikko Vahtera katsovat, että asiasta ei ole syytä säätää asunto-osakeyhtiölaissa. Mikäli asian osalta nähdään mahdollisia muutostarpeita, näitä tulee edistää tarpeen mukaan muun lainsäädännön kautta. Fondia Oyj:n mukaan vanhoissa rakennuksissa aiheutuvat kustannukset voisivat olla kohtuuttomia ja uudemmassa asuntokannassa esteettömyyden vaatimukset sisältyvät jo riittävässä määrin maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä sen perusteella annettuihin rakentamista koskeviin asetuksiin. Kiinteistöliitto ei kannata yhtiön lukuun

tehtäviä yksilötason mukautuksia. Tällaiset mukautukset ovat ristiriidassa yhtiöoikeudellisen yhdenvertaisuusperiaatteen kanssa. Kiinteistöliitto ottaa kantaa esteettömyyden edistämiseen jäljempänä kohdassa 24. Vuokranantajat ry yhtyy Kiinteistöliiton lausuntoon (ks. myös kohta 24).

YM kiinnittää huomiota siihen, että arviomuistossa perustellaan, että asunto-osakeyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännössä tarkoitettu tavaroiden ja palveluiden tarjoaja vaan omakustannusperiaatteella toimiva asunto-osakkeiden omistajien yhteisö. Asunto-osakeyhtiö on hallintomuotona poikkeava verrattuna osakeyhtiöihin tai yrityksiin, jotka tarjoavat julkisesti tavaroita ja palveluja, mukaan lukien asumista. Siksi yhdenvertaisuuslainsäädännön soveltaminen ei ole suoraviivaista asunto-osakeyhtiöissä. Se voidaan nähdä myös yhdenvertaisuuskysymyksenä suhteessa toisiin osakkeenomistajiin. Ympäristöministeriö toivoo, että asunto-osakeyhtiöiden velvollisuuksia ja vastuita selkiytettäisiin lainsäädännössä tältä osin.

Asiakohtaa koskevassa perustelussa tulisi myös ottaa laajemmin huomioon perustuslain 6 §, jonka mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan esim. terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Nyt tarkastelun painopiste on muiden osakkaiden omaisuuden suojan turvaamisessa. Lisäksi perusteluissa tulisi ottaa huomioon laajasti yhdenvertaisuusvelvoitteet, ei vain yhdenvertaisuuslain kohtuullisten mukautusten näkökulma. Myös YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista tulee huomioida kattavasti. Kestävän kehityksen mukaisen osakehuoneistojen käytön lisäämiseksi kokonaisuutta tulisi tarkastella myös sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta. Sosiaalisesti kestävä kehitys toteutuminen edellyttää ihmisoikeuksien toteutumista.

Apuvälineiden säilytyksen osalta on huomattava, että kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä. Vammattoman asukkaan liikkumisen mahdollistaminen siten, että hän voi säilyttää pyöränsä pyörävarastossa, on rinnasteinen sille, että liikkumiseinen henkilö voi säilyttää liikkumisen apuvälinettään pyörävarastossa.

Näkövammaisten liitto ry katsoo, että asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen tulee sisällyttää vammaisten asukkaiden positiivinen erityiskohtelu, mikä tarkoittaa toimia joilla asetetaan vammaiset asukkaat tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden asukkaiden kanssa liikkumisen ja tilojen käytön suhteen

Yhdenvertaisuusvaltuutettu huomauttaa, että yhdenvertaisuuslakia, muun muassa sen 8 § mukaista syrjintäkieltoa sovelletaan myös asumisessa ja muun muassa taloyhtiöiden toimintaan. Yhdenvertaisuuslain soveltamisala koskee sekä julkista että yksityistä toimintaa, pois lukien yksityis- ja perhe-elämä sekä uskonnonharjoitus. Eri asia on, että YVL 15 § kohtuullisiin mukautuksiin velvollisten piiri on tulkinnanvarainen eikä esim. oikeuskäytännössä ole ratkaistu sitä kysymystä voisiko asunto osakeyhtiö

olla velvollinen tekemään YVL 15 § mukaiset kohtuulliset mukautukset vammaiselle henkilölle yksittäistapauksessa.

Yhdenvertaisuus ei suinkaan tarkoita, että kaikkia henkilöitä tulee kohdella samalla tavalla samanlaisissa tilanteissa. Päinvastoin tällainen menettely johtaa usein syrjivään tilanteeseen (ns. välillinen syrjintä). Olennaista yhdenvertaisuuden kannalta on, että kaikki asukkaat voivat yhdenvertaisesti käyttää kaikkia yhtiön tiloja sekä elää itsenäisesti asunto-osakeyhtiöiden omistamissa tiloissa. Esteettömyys palvelee juuri tätä tarkoitusta ja palvelee lisäksi myös useita muitakin ihmisryhmiä kuin vammaiset. Esteettömyyden laiminlyönti saattaa johtaa YVL:ssä kiellettyyn syrjintään. Esteettömyydestä on erotettava kohtuullinen mukautus, joka on aina tapauskohtainen ja yksittäiselle henkilölle tietyssä tilanteessa myönnetty toimenpide.

Yhdenvertaisuusvaltuutetulle on tullut lukuisia yhteydenottoja, jotka liittyvät vakaviin puutteisiin asumisen esteettömyydessä. Asunto-osakeyhtiölaissa tulisi laajasti huomioida pysyvästi tai tilapäisesti liikkumisesteisten tai muuten liikkumisesteisten (muun muassa näkövammaisten) oikeudet ja yhdenvertaisuus sekä asunto-osakeyhtiön vastuut yhdenvertaisuuden toteuttamisessa.

Asunto osakeyhtiölaki ei luonnollisesti voi olla ristiriidassa YVL:n, PL 6 § syrjintäkiellon tai Suomea sitovien ihmisoikeussopimusten kanssa. PL 6 § lisäksi merkitystä tulee antaa myös lailla voimaan saatetulle YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksista annetun yleissopimuksen määräyksille (jäljempänä CRPD). Huomioon on otettava erityisesti CRPD artikkelit 9 (esteettömyys) ja 19 (eläminen itsenäisesti ja osallisuus yhteisössä). CRPD sisältää myös kaikille sopivan suunnittelun periaatteen sekä sopimuspuolten velvollisuuden toteuttaa yhdenvertaisuuden edistämiseksi ja syrjinnän poistamiseksi kaikki asianmukaiset toimet varmistaakseen kohtuullisten mukautusten tekemisen vammaisille (5 artiklan 3 kohta). CRPD:n säännös kohtuullisesta mukauttamisesta on näin ollen sanamuodoltaan laajempi kuin yhdenvertaisuuslain 15 § eikä arviomuistiossa esitetty kannanotto yhdenvertaisuussääntelyn ulottumattomuudesta asunto-osakeyhtiöihin näin ollen ole lainkaan kestävä.

Kynnys ry toteaa, että asunto-osakeyhtiölain lähtökohdat ja logiikka on yhtiöoikeudellinen ja lain 1:10 § sääntelee osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta erityisesti yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta. Laki vaikuttaa kuitenkin tosiasiallisesti myös taloyhtiöiden asukkaiden asumiseen ja arkeen. Tämän vuoksi laissa tulisi säännellä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden lisäksi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuudesta. Kynnys ry ehdottaa lakiin lisättäväksi erillisen kohdan, joka koskisi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuutta. Lainkohdan tulisi kattaa muun muassa kohtuulliset mukautukset (esim. viittauksella yhdenvertaisuuslain 15 §:ään).

Nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin kirjoitettu osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate on yhteensovittavissa ihmisoikeuksiin kuuluvan yhdenvertaisuuden kanssa. Vammaisfoorumin tavoin Kynnys ry toteaa, että vammaisten asumisen yhdenvertaisuus edellyttää asunto-osakeyhtiölain sallimaa positiivista erityiskohtelua, joka on oikeudellisesti eri asia kuin toisen osakkaan kustannuksella toteutettava etu. Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla.

Yhdenvertaisuuslain uudistaminen vuonna 2015 ja uuden lain perusteella tehdyt yhdenvertaisuusvaltuutetun kannanotot sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisut edellyttää myös asunto-osakeyhtiölain uudistamisessa uudenlaista asumisen yhdenvertaisuuden huomioimista. Vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa, niin asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §). Taloyhtiö ei ole siten irrallinen tästä kontekstista.

Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaate tulee uudistaa siten, että se vastaa nykyaikaista laajaa yhdenvertaisuuden käsitettä, joka edellyttää vammaisten asukkaiden positiivisen erityiskohtelun huomioimista taloyhtiöissä. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että taloyhtiön pitää sallia vammaispalvelulain nojalla asunnon muutostyönä korvattavan sähköisen ovenavauslaitteen asentaminen taloyhtiön ulko-oveen ja antaa lupa apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa tai muut asukkaan vamman vuoksi tarpeelliset muutostyöt, jotka eivät aiheuta kohtuutonta rasitusta taloyhtiölle. Näitä esimerkkejä, joita ei pidä katsoa tyhjentyviksi, tulee nostaa esiin ainakin asunto-osakeyhtiölain esitöissä.

Lihastautiliitto toteaa, että arviomuistiossa on samanaikaisesti katsottu sekä ”Taloyhtiön rajallisten tilojen varaaminen yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön voi olla ongelmallista AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja rajoittaa muiden osakkaiden asumista ja muuta arkea.” että mahdolliseksi varata sähköautolle latauspaikka, joka todennäköisesti varaa rajallisia tiloja mahdollisesti yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön ilman, että sen koetaan aiheuttavan yhdenvertaisuuden kannalta haastetta.

Kestävän kehityksen edistäminen on kannatettavaa, eikä kritiikki kohdistu mahdollisuuteen asentaa sähköauton latauspisteitä, vaan käsitysten ristiriitaan. Esteettömien asumisratkaisujen toteuttamisen ei nähdä muistiossa antavan samanlaista arvoa yhtiölle ja asukkaille kuin sähköauton latauspisteen. Vammaiselle henkilölle esteettömyyteen pyrkivien kohtuullisten mukautusten epäminen rajoittaa asumista ja muuta arkea, kuten niiden toteutumisen epäillään tekevän muiden asukkaiden yhdenvertaisuuden kannalta. Rajoittaako esteettömyyden toteutuminen tosiasiallisesti muiden asukkaiden asumista ja arkea?

Kuluttajaliitto yhtyy perustelujen osalta Vammaisfoorumin, STM:n ja Invalidiliiton näemyksiin.

Vammaisfoorumi toteaa, että nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin kirjoitettu osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate (1:10 §) poikkeaa osakeyhtiöoikeuden puitteissa varsinaisesti asukkaiden yhdenvertaisuudesta asumisessa. Tämä osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate on yhteensovittavissa ihmisoikeuksiin kuuluvan yhdenvertaisuuden kanssa. Vammaisfoorumin mielestä vammaisten asumisen yhdenvertaisuus edellyttää asunto-osakeyhtiölain sallimaa positiivista erityiskohtelua ja tämä on oikeudellisesti eri asia kuin toisen osakkaan kustannuksella toteutettava etu. Erilaiset olosuhteet oikeutavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla. Siten pitäisi luoda asunto-osakeyhtiölakiin uusi osakkaiden yhdenvertaisuudesta perustellusti poikkeava lain sallima mekanismi, joka samalla luo joitain prosessioikeudellisia käytänteitä lain toimeenpanoon sujuvasti ja asunto-osakeyhtiölain hyvää hallintoa kunnioittaen.

Vammaisfoorumi katsoo, että yhdenvertaisuuslain uudistaminen vuonna 2015 ja uuden lain perusteella tehdyt yhdenvertaisuusvaltuutetun kannanotot sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisut edellyttävät myös asunto-osakeyhtiölain uudistamisessa uudenlaista asumisen yhdenvertaisuutta koskevia näkökulmia. Yhdenvertaisuuslain soveltamiskäytännössä osapuolina ovat olleet vammaisen henkilö ja oikeushenkilö, joiden välille on katsottu muodostuvan perusoikeusulottuvuus. Vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa, niin asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §). Taloyhtiö ei ole siten irrallinen tästä kontekstista. Yhdenvertaisuuslain 15 §:n kohtuulliset mukautukset suhteutetaan kuitenkin vastuunalaisen toimijan resursseihin eivätkä ne voi aiheuttaa kohtuutonta räsitystä toimijalle. Sosiaali- ja terveysministeriön yhteydessä olevan Vammaisten henkilöiden oikeuksien neuvottelukunnan (jälj. VANE) koordinoimassa toimintaohjelmaluonnoksessa kohdasta 5.6 Eläminen itsenäisesti ja osallisuus (Vammaisyleissopimus 12, 14, 19 ja 29 artiklat) käy ilmi, että kevään 2020 vammaisjärjestöjen kuulemistilaisuudessa ”asunto-osakeyhtiöiden vastuu asumiseen liittyvien kohtuullisten mukautusten tekemisessä koettiin tärkeäksi yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.”

Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta tulee uudistaa siten, että vammaisten asukkaiden positiivisen erityiskohtelun nimissä taloyhtiön pitää sallia mm. vammaispalvelulain nojalla asunnon muutostyönä korvattavan sähköisen ovenavauslaitteen asentaminen taloyhtiön ulko-oveen ja antamalla lupa apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa tai muita välttämättömiä muutostöitä, jotka eivät aiheuta kohtuutonta räsitystä taloyhtiölle. Näitä esimerkkejä, joita ei pidä katsoa tyhjentyviksi, tulee nostaa esiin ainakin asunto-osakeyhtiölain esitöissä.

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa on nostettu esiin paloturvallisuusvaatimukset apuvälineiden säilyttämiseen liittyen. Paloturvallisuusvaatimukset ja vammaisten asukkaiden apuvälineiden säilyttäminen taloyhtiön tiloissa ovat kuitenkin yhteensovittavissa, kunhan taloyhtiö osoittaa apuvälineille sopivan säilyttämisen paikan. Tämä ei ole kustannuskysymys, jos samalla sovitaan sähköisen apuvälineen latauksen aiheuttamista kustannusten korvaamisesta taloyhtiölle. Paloturvallisuuden vetoamista on voitu käyttää näennäisperusteluna sille, ettei liikkumisen apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiössä ole suostuttu. Tässä ollaan lähellä välillistä syrjintää vammaisuuden perusteella. Yhdenvertaisuuslain 13 §:n mukaan syrjintä on välillistä, jos näennäisesti yhdenvertainen sääntö, peruste tai käytäntö saattaa jonkun muita epäedullisempaan asemaan henkilöön liittyvän syyn perusteella, paitsi jos säännöllä, perusteella tai käytännöllä on hyväksyttävä tavoite ja tavoitteen saavuttamiseksi käytetyt keinot ovat asianmukaisia ja tarpeellisia.

STM katsoo, että asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on otettava huomioon hallituksen lupaus rakentaa Suomea, joka on suvaitsevainen sekä kunnioittaa ja edistää jokaisen ihmisoikeuksia ja joka on esteetön ja tukee kaikkia. (hallitusohjelma s. 11)

Asunto-osakeyhtiölaki on uudistettava siten, että se vastaa yhteiskunnan kehitykseen ja sen myötä muuttuviin perus- ja ihmisoikeusvaatimuksiin. Uudistus on toteutettava siten, että se ottaa huomioon eri lakeihin perustuvat esteettömyysvaatimukset.

Osakkeenomistajien ja taloyhtiön asukkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös sellaiset asukkaat, joilla on erilaisia toimintakyvyn rajoituksia, voivat yhdenvertaisesti käyttää tiloja, joiden hallintaan heillä on oikeus joko omistamiensa osakkeiden tai tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella.

Yhdenvertaisuuden vaatimus tarkoittaa myös tarvittaessa positiivista erityiskohtelua yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi. Sitä edellyttää sekä Suomen perustuslaki, että YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus (jatkossa YK:n vammaissopimus). Positiivista erityiskohtelua ei voi tulkita muiden asukkaiden oikeuksien loukkaukseksi.

Lähes kaikkien asukkaiden elämä helpottuu, jos taloyhtiössä on huolehdittu esteettömyydestä. Vammaisten henkilöiden ja ikäihmisten lisäksi esteettömyydestä hyötyy jokainen lastenvaunujen tai kauppakassin kanssa kulkija taikka muuttokuormaa tekevä. Myös tilapäisesti itsensä loukannut henkilön tai pikkulapsen liikkuminen helpottuu esteettömissä tiloissa.

On myös kaikkien etu, että apuvälineiden turvallisesta ja järkevästä sijoittamisesta sovitaan asunto-osakeyhtiössä. Koska yhteisymmärrykseen on välillä vaikea päästä, tarvitaan selkeät säännökset, jotka velvoittavat päätöksentekijöitä ottamaan yhtiöissä huomioon ne, joiden asuminen voi jopa estyä tai huomattavasti vaikeutua silloin, jos asioista ei pystytä sopimaan tai päättämään.

Vammaiset henkilöt saattavat saada asunnossaan tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitsemansa muutostyöt (koskee myös yhteisiä tiloja ja pihan kulkureittejä) vammaispalvelulain mukaisina asunnon muutostöinä, jolloin töistä ei aiheudu asukkaalle tai yhtiölle kustannuksia. Siitä huolimatta käytännössä näitä muutostöitä on joissain tapauksissa yritetty estää taloyhtiöissä kyseenalaisinkin perustein. Laissa on edellytettävä taloyhtiöltä objektiivisesti arvioiden hyväksyttävää perustetta muutostöiden epäämiselle tai vaatimukselle toteuttaa muutostyöt muulla kuin asukkaan toivomalla tavalla. Jos taloyhtiölle annetaan laissa mahdollisuus asettaa muutostyön toteuttamiseksi ehtoja, näiden ehtojen on oltava muutostöitä teettävälle kohtuullisia.

Ihmisoikeudet ovat välttämätön osa kestäväen kehityksen toteutumista. On tärkeää huomioida sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen merkitys myös vammaisten henkilöiden oikeuksien toteutumiselle. Agenda 2030 mukaisten kestäväen kehityksen tavoitteiden päämääränä on tehdä maailmasta parempi paikka huomioimalla sekä ympäristö, ihmiset, ihmisoikeudet että talouden näkökulmat. Nämä tavoitteet ovat universaaleja eli kuuluvat kaikille: valtioille, kunnille, yrityksille ja muille toimijoille. Tästä näkökulmasta on tarkasteltava myös asunto-osakeyhtiölain muutosta.

Invalidiliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiölaki on jo 10 vuotta vanha eikä siinä ole voitu ottaa huomioon ihmisoikeuksia ja lainsäädännön kehitystä. Yhdenvertaisuuslain (v. 2015) voimaantulon jälkeen yhdenvertaisuusvaltuutettu ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta (YVLTK) ovat antaneet lukuisia ratkaisuja, joissa osapuolina ovat olleet vammaisen henkilö ja oikeushenkilö. Siten perusoikeuslottuvuuden voidaan katsoa perustellusti koskevan yksityisten välisiä oikeussuhteita. Näin ollen se, että kyse on yksityisten henkilöiden omistamasta kiinteistössä hallinnoivasta yhtiöstä, ei vapauta yhdenvertaisuuslain mukaisesta oikeudellisesta arvioinnista asumisessa, vaikka asunto-osakeyhtiötä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa. Asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §).

Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteeseen tulee sisällyttää vammaisten asukkaiden positiivinen erityiskohtelu (YVL 9 §), mikä tarkoittaa toimia, jolla asetetaan vammaiset asukkaat tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden asukkaiden kanssa taloyhtiöissä niin liikkumisen kuin tilojen käytön suhteen. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön pitää sallia vammaispalvelulain asunnon muutostyönä korvattavaan

sähköisen ovenavauslaitteen asentamisessa taloyhtiön ulko-oveen ja antaa lupa välttämättömän liikkumisen apuvälineen säilyttämisen sallimista taloyhtiön tiloissa. Samalla omakustanteinen latausoikeus sähköiseen liikkumisen apuvälineeseen taloyhtiön tiloissa tulisi sallia, koska tämä linkittyy sähköautojen latauspaikkojen varautumiseen jatkossa. Tämä ei tarkoita sitä, että edellä mainituissa tilanteissa asunto-osakkeenomistaja maksaisi vastikkeellaan toisen erityisryhmään kuuluvan perusoikeuksia.

YK:n vammaissopimuksen artikla 2 määrittelee kohtuulliset mukautukset tarvittaessa yksittäistapauksessa toteutettaviksi tarpeellisiksi ja asianmukaisiksi muutoksiksi ja järjestelyiksi, joilla ei aiheuteta kohtuutonta rasitetta ja joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden mahdollisuus käyttää kaikkia ihmisoikeuksia ja perusvapauksia yhdenvertaisesti muiden kanssa. Kohtuullisten mukautusten epääminen on yleissopimuksen mukaan vammaisuuteen kohdistuva erityinen syrjinnän muoto. Tämä käy ilmi myös yhdenvertaisuuslain kohtuullisista mukautuksista vammaisille koskevasta sääntelystä (15 § ja 8 §). Vaikka taloyhtiöitä ei nimenomaisesti yhdenvertaisuuslain perusteluissa mainita, niin YK:n vammaissopimuksen mukaan yhdenvertainen ihmisoikeus kaikilla elämänalueilla kuten myös asumisessa kuuluu vammaisille ihmisille.

Paloturvallisuusmääräykset kieltävät välineiden säilyttämisen taloyhtiön porraskäytävissä ja pelastusteilla. Invalidiliiton mielestä siksi on ensiarvoisen tärkeää, että taloyhtiöt osoittavat vammaisten apuvälineille sopivaksi katsotun säilytyspaikan. Sikäli kun vammaiselle osoitetaan asunto-osakeyhtiöstä sopiva sisätila liikkumisen apuvälinettä varten, niin tämä ei aiheuta ylimääräisiä kustannuksia yhtiölle eikä kyse ole omistusoikeuden luovuttamisesta tilaan, vaan oikeus käyttää hyvin rajatusti jotakin tilaa. Kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä, joille on oltava asianmukainen säilytyspaikka. Asukkailla on muutenkin oikeus säilyttää liikkumisen välineitä, kuten esim. polkupyöriä tai lastenvaunuja taloyhtiön ns. kellaritiloissa.

Perustuslain 6.2 §:n nojalla ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Perustuslain yhdenvertaisuuslausekkeesta todetaan esitöissä siten, että positiivinen erityiskohtelu on sallittu, jos jollakin toimenpiteellä asetetaan haavoittuvassa asemassa olevat tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden kanssa. Positiivinen erityiskohtelu on siten ryhmäperusteinen, kuten vammaisten asukkaiden aseman huomioon ottava laissa säädetty oikeudellinen poikkeus pääsäännöstä. Erilainen kohtelu on siis sallittu, jos on esitettävissä asianmukaisia perusteita ja toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia. Tämä on oikeudellisesti eri asia kuin oikeusministeriön kuvaama termi ”etu-oikeus.” Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö (SPEK) toteaa, että väestön ikääntyminen aiheuttaa haasteita asumisen turvallisuuden kannalta, joista keskeinen laki on nyt arvioidavana oleva asunto-osakeyhtiölaki. Ikääntyminen vaikuttaa väistämättä henkilöiden toimintakykyyn. Toimintakyvyssä olevat rajoitteet saattavat merkittäväällä tavalla heikentää henkilön mahdollisuuksia poistua omatoimisesti palon sattuessa. Mikäli henkilö ei kykene itsenäisesti poistumaan asunnosta palon sattuessa, palokuoleman todennäköisyys on 80 % kun kymmenen minuuttia on kulunut palon syttymisestä. Pelastustoimi ei tässä ajassa ehdi pelastamaan henkilöitä syttymistilasta, vaan syttymistilassa olevien henkilöiden omat toimet ovat ratkaisevia.

Muun muassa YK: vammaissopimuksen kautta Suomea sitova kohtuullisen mukauttamisen periaate edellyttää tarvittaessa yksittäistapauksessa toteutettaviin tarpeellisia ja asianmukaisia muutoksia ja järjestelyjä, joilla ei aiheuteta suhteetonta tai kohtuutonta rasitetta ja joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden mahdollisuus nauttia tai käyttää kaikkia ihmisoikeuksia ja perusvapauksia yhdenvertaisesti muiden kanssa. Näiden henkilöiden toimintakyvyn rajoitteista johtuen heillä on tavanomaista heikommat mahdollisuudet ylläpitää oman asuntonsa turvallisuutta ja poistua turvallisesti palon sattuessa. Toisaalta vammaisten henkilöiden huomioon ottaminen on tärkeää, mutta samalla on muistettava, että kansalaisten joukossa on vammaisten henkilöiden ohella useita henkilöryhmiä, kuten ikääntyneet ja muistisairaat henkilöt, joiden toimintakyky on rajoittunut. Myös näillä tulee olla yhdenvertaiset mahdollisuudet kohtuullisin muutoksin saavutettavaan esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Koska kaikkia toimintakyvyllään rajoittuneita henkilöitä ei katsota vammaisiksi, on toimintakyvyn alentuminen otettava huomioon laajemminkin.

Lakimiesliitto kiinnittää huomiota siihen, että jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota muun muassa vammaisten ja ikääntyneiden henkilöiden asemaan. Lainvalmistelussa tulee ottaa huomioon yhdenvertaisuuslain säännökset. Lisäselvityksen tarve on erityisesti siltä osin, voitaisiinko taloyhtiöt velvoittaa tulevaisuudessa tekemään esimerkiksi kohtuullisia muutoksia vammaisten ja ikääntyneiden henkilöiden asuntoihin ja jos millä perusteilla ja millä laajuudella.

Perttu Tuhkanen katsoo, että yhtiöiden velvollisuudesta sähkölaitteen latauksen mahdollistamiseen olisi säädettävä. Silloin se olisi samassa linjassa sähköautojen latausinfraan rakentamisen kanssa edistäen fossiilitonta liikkumista myös terveiden ihmisten osalta.

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

Arviomuistion ehdotus: Ei ole perusteltua tarvetta AOYL:n muuttamiseen. Lunastuslausekkeiden ja muiden yhtiöjärjestykseen perustuvat osakkaiden vaihdannan rajoitusten taustalla ovat yleensä yhtiötä perustettaessa olennaisena pidetyt ja osakkeita myöhemmin ostaneiden hyväksymät tarpeet. Tällaiset vaihdannan rajoitukset vaikuttavat osakkeiden arvoon sekä osakkeet luovuttavan että yhtiöön jäävien muiden osakkaiden kannalta. Tällaisten vaihdant rajoitusten kumoaminen voisi olla ongelmallista perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan kannalta. Lunastuslausekkeita käytetään jossain määrin edelleen myös uusissa yhtiöissä.

Lausunnonantajien kannat: Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*). *Keski-Pohjanmaan liitto, Akha ja Perttu Tuhkanen* vastustavat ehdotusta. *KVKL:n ja SKVL:n* mukaan ainakin lunastusajan alkamisajankohtaa on tarkennettava sekä lunastusta koskevia määräaikoja lyhennettävä nykyisestä. *Kuluttajaliiton* mukaan on selvitettävä, käytetäänkö lunastuslausekkeita keino- ja syrjintään. *Maanmittauslaitoksen* mukaan markkinaehtoisin hinnoittelun ja saantokirjausjärjestelmä sujuvuuden kannalta lunastuslausekkeiden käytön tulisi olla mahdollisimman rajattua ja että niistä vähitellen kokonaan luovuttaisiin. Lisäksi *Perttu Tuhkanen* ehdottaa lunastusmenettelyn muuttamista.

Lausunnonantajien perustelut: Yhtiöoikeusyhdystys toteaa, että lunastus- ja suostumuslausekkeen käyttäminen tulee pitää mahdollisena jatkossakin. Vaihdannanrajoituslausekkeita tulee kehittää käsi kädessä OYL:n tulevan kehityksen kanssa. Fondia Oyj toteaa, että jos jotain muutosta harkitaan, voisi selkeyttää sitä, että tällaiset rajoitukset tai rajoitusten lievennykset voidaan tehdä määräenemmistöpäätöksin. EK ei näe selkeää perustetta lunastuslausekkeiden kiellolle. Kiinteistöliitto kannattaa lunastuslausekejärjestelmän ja käytössä olevien muiden vaihdannanrajoitusjärjestelmien säilyttämistä, mutta pitää välttämättömänä täsmentää lunastuslausekeprosessia koskevaa sääntelyä. Mahdollisuus lunastukseen on tärkeä yhtiölle ja/tai sen vanhoille osakkeenomistajille. Lunastusmahdollisuus esimerkiksi autopaikkaosakkeiden kohdalla toimii kiinteistön asemakaavan mukaisuutta turvaavana ainoana oikeussuojakeinona.

Veikko Vahtera katsoo, että lunastuslauseke on osakkeenomistajille yleisesti hyväksytty tapa kontrolloida osakkeenomistajakuntaa. Mikäli osakkeenomistajat kokevat lunastuslausekkeet tarpeettomiksi, on lunastuslauseke yleensä poistettavissa normaalilla yhtiöjärjestyksen muutoksella. Se, että lunastuslausekkeita on edelleen runsaasti

käytössä ja että niitä otetaan myös uusiin asunto-osakeyhtiöihin, osoittaa niiden tarpeellisuuden. Niiden kieltämiseen ei ole olemassa kestäviä perusteita.

Keski-Pohjanmaan liitto katsoo, että asunnon hinta ja saanto määräytyvät lähtökohtaisesti markkinaehtoisesti. markkinaehtoisuutta ei edistä lunastusmahdollisuus vaan pikemminkin hidastaa ja hankaloittaa.

Perttu Tuhkanen toteaa, että lunastuskäytännön muuttaminen sellaiseen muotoon, että jos osakas haluaa myydä/luovuttaa osakkeensa, asia tulisi ensin tiedottaa yhtiön nykyisille osakkaille ja antaa heille ensin mahdollisuus ostaa ko. osakesarja tietyn ajan sisällä. Mikäli lunastaja ei ilmoitaudu. Osakas voi sen jälkeen myydä osakesarjan joko samalla hinnalla, jota on tarjonnut muille osakkaille – tai sitä kalliimmalla. Mielestäni esittämäni tapaus yksinkertaistaisi lunastuslausekkeen käytännön proseduuria ja mahdollistaisi samalla markkinoiden vapaamman toimimisen, kun muilta osakkailta kysyttäisiin ensin halukkuus ostaa osakesarja – ja jos sitä ei haluta ostaa, niin sitten vapaitten markkinoiden tapahtumat ratkaisee lopun. Samoin nykyinen lunastuslauseke antaa mahdollisuuden rasismille ja huoneistojen hintakeinottelulle, koska ilmoituksessa on ilmoitettava mahdollisen ostajankin tiedot. Lunastuslauseketta nimitetään myös "mannepykäläksi". Näen itse isännöitsijän roolissa nykyisen lunastuslausekekäytännön turhana, jota käytetään etupäässä taloudellisessa keinottelussa.

Maanmittauslaitoksen kanta on, että yhtiöjärjestykseen sisältyvät vaihdannanrajoituslausekkeet hankaloittavat osakkeiden vaihdantaa, aivan kuten niiden kumoamista koskevassa ehdotuksessa oli tuotu esiin. Vaihdannanrajoituslausekkeilla on myös oma vaikutuksensa huoneistotietojärjestelmään (HTJ) liittyvässä kirjaamisenmenettelyssä, sillä ne tulee ottaa viran puolesta huomioon osakkeisiin kohdistuvia saantoja ja muita oikeuksia kirjattaessa. Asia on tutkittava esimerkiksi jokaisen saannon kirjaamista koskevan hakemuksen yhteydessä. Lunastus-, suostumus- tai etuostolausekkeen olemassaolo tai jonkin muun mahdollisen vaihdannanrajoituslausekkeen olemassaolo aiheuttaa aina viipeen kirjaamisessa ja tietynlaisen oman prosessinsa käynnistymisen sanotussa yhteydessä. Näiden tilanteiden käsittelyä varten on tosin jo rakennettu omat toiminnallisuutensa tietojärjestelmätasolla ja muutenkin niitä varten on luotu omat toimintatapansa osakehuoneistokirjaamisessa. Niiden tuottamaa monimutkaisuutta vaihdannassa ja osakehuoneistokirjaamisessa ei voida kuitenkaan pitää täysin vähämerkityksisenä.

Maanmittauslaitos lausuu, että vaihdannanrajoituslausekkeiden kokonaisvaltainen ja jopa taannehtiva kumoaminen sinällään tuntuu perusteettomalta ratkaisulta. Vaihdannan varmuuden ja tehokkuuden, mukaan lukien osakehuoneistokirjaamisen sujuvuuden, kannalta on kuitenkin esitettävissä, että lunastuslausekkeiden käyttö olisi mahdollisimman rajattua ja että niistä vähitellen kokonaan luovuttaisiin.

KVKL korostaa, että laissa olevaa lunastusajan alkamisajankohtaa koskevia säännöksiä on tarkennettava sekä lunastusta koskevia määräaikoja lyhennettävä nykyisestä.

SKVL katsoo, että mikäli hankinta- ja luovutusrajoituksista ei luovuta, esitämme, että laissa tarkennettaisiin lunastusajan alkamisajankohtaa koskevia säännöksiä sekä lyhennettäisiin lunastusta koskevia määräaikoja. Epävarmuus myyjän ja ostajan tekemän kaupan pysyvyydestä tulisi kestää mahdollisimman lyhyen aikaa.

Kuluttajaliiton mielestä pitää selvittää millaisissa tapauksissa lunastusmahdollisuutta käytetään: liittyykö siihen keinottelunomaista taloudellisen edun tavoitteluun tai syrjintää esimerkiksi etnisen alkuperän tai muun syrjintää koskevassa lainsäädännössä mainitulla perusteella.

2.7 AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

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

Lausunnonantajien kannat: Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *PRH, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys ja Veikko Vahtera. Asianajajaliitto, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Perttu Tuhkanen* vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että osakkeiden murto-osan lunastamisen tulee ehdottomasti olla mahdollista. Muuten lunastuslausekkeen kiertäminen on liian helppoa, Samalla OM voisi arvioida tarvetta puuttua mediassa esitettyyn lunastuslausekkeen kiertämiseen pitkäaikaisten vuokrasopimusten avulla.

PRH toteaa, että säännöstä muutettaessa on ratkaistava, onko kyse lunastusoikeuden laajentamisesta, jos myös osakeryhmän murto-osan lunastaminen sallitaan. Lainvalmistelun yhteydessä on ratkaistava, tarvitaanko yhtiöjärjestyksessä olevan määrärauksen muuttamiseen kaikkien osakkeenomistajien suostumus vai onko oletama, että lunastusoikeus koskee aina myös murto-osaa.

Isännöinti liitto pitää hyvänä, että tätä vaihtoehtoa selvitetään ja pohditaan vielä tarkemmin jatkotyössä. Kiinteistöliitto katsoo, että KKO:n ratkaisukäytännöstä johtuen tilanne on muodostunut epäselväksi ja asia vaatii selkeyttämistä. Ellei osakeryhmän murto-osa olisi lunastuksenalainen, lunastuslausekkeiden kiertäminen olisi helppoa.

Veikko Vahtera katsoo, että ratkaisua KKO 2017:2 voidaan pitää epäonnistuneena ratkaisuna. Tästä on osoituksena muun muassa oikeuskirjallisuudessa ratkaisua kohtaan esitetty laaja kritiikki. Ei ole olemassa oikeuspoliittisesti kestäviä perusteita, miksei myös murto-osaisten saantojen tulisi olla lunastusoikeuden piirissä. Ratkaisu KKO 2017:2 voi monesti tehdä tyhjäksi lunastuslausekkeen tarkoituksen tavalla ja AOYL:n muuttaminen on perusteltua lunastuslausekkeiden tarkoituksen saavuttamiseksi.

Fondia Oyj toteaa, että murto-osainen omistus johtaisi kohtuuttomiin tilanteisiin osakeryhmän ollessa jakamaton. Tämä koskee kohtuuttomuutta niin velvoitteiden kuin oikeuksien jakamisessa.

Perttu Tuhkanen katsoo, että jos lunastuslausekeselvitys tehtäisiin ehdotetulla tavalla, voisi pahantahtoinen toinen osakas tehdä murto-osaisella lunastuksellaan mahdolliseksi huoneiston panttauksen lainaa vastaan, kun kaikkien osakkeenomistajien olisi annettava suostumus. Tämä voi myös johtaa osakkeiden pakkomyyntiin polkuhinnalla sille, joka omistaa murto-osan huoneistosta.

Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota siihen, että arviomuistiossa tuodaan esiin AOYL 2 luvun 5 §:n tulkinnanvaraisuus sen suhteen, koskeeko yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti oleva lunastuslauseke myös niitä tilanteita, joissa osakeryhmän määräosan omistus siirtyy toiselle. Tulkinnanvaraisuuden taustalla on ollut ehkä enemmänkin Korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntö (kuten KKO 2017:2) kuin lain sanamuoto sinällään. Arviomuistiossa ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain edellä tarkoitettun säännöksen selventämistä siten, että säännöksessä selvästi säännellään lunastuslausekkeen tuottaman lunastusoikeuden koskevan myös osakeryhmän murto-osien saantoja. Maanmittauslaitos kannattaa lain selventämistä tältä osin. Myös osakehuoneistokirjaamisen kannalta on eduksi, että silloin kuin yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, sen tulkinta on mahdollisimman yksiselitteistä myös nyt käsillä olevassa suhteessa.

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

Arviomuistion ehdotus: Ei ole tarvetta AOYL:n muuttamiseen sen suhteen, milloin yhtiöjärjestyksen määräyksellä on poikettu lain olettamasäännöstä, joka rajoittaa lunastuslausekkeen soveltamista perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin. Lainvalmistelussa tulisi harkita mainitun olettamasäännön soveltamisalan laajentamista siten, että olettamasääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheinen saa osakkeet PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä. Avoparisuhteiden yleisyyden vuoksi laajennuksen tulisi koskea ainakin valtion perintöä läheiseksi katsotulle avopuolisolle.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *PRH, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat* pitävät arviomuistiossa esitettyä voimassa olevan lain tulkintaa ongelmallisena ja ehdottavat siirtymäsäännöksen selventämistä.

Lausunnonantajien perustelut: PRH kiinnittää huomiota siihen, että yhtiölainsäädännön mukaan yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan kaikkien suostumus, jos lunastuslausekkeen alaisten saantojen piiriä laajennetaan. Lainvalmistelun yhteydessä on ratkaistava, tarvitaanko yhtiöjärjestyksen muuttamiseen kaikkien osakkeenomistajien suostumus vai onko olettama, että lunastusoikeus ei koske lain säännökseen otettavia uusia saantoja. Toisinaan on epäselvyyttä, onko kyse laajentamisesta. Nämä tilanteet eivät kuitenkaan ole tulleet yleensä esiin kaupparekisterikäsittelyssä. Jos vanhoja termejä esim. naimaoikeus. muutetaan, voi tulla rajanveto-ongelmia. Uusien perustettavien yhtiöiden lunastuslausekkeessa käytetään usein lain olettamasäännöksiä. Ohjeistuksen ja mallien kehittäminen olisi PRH:n mielestä toimiva ratkaisu.

Ottamatta kantaa ehdotukseen *Maanmittauslaitos* korostaa, että jos lakia muutetaan ehdotetulla tavalla, säännös tulisi muotoilla niin, että sen kattamat uudet tilanteet voidaan todeta mahdollisimman yksiselitteisesti. Tällä on merkitystä myös osakehuoneistokirjaamisessa, jossa lunastuslausekkeen tuottaman lunastusoikeuden kattavuutta joudutaan ensi sijassa tulkitsemaan. Muutos ei ilmeisestikään voisi vaikuttaa ennen

lain voimaan tuloa tapahtuneisiin omistusoikeuden siirtymisiin, mistä selvyden vuoksi mainittaneen voimaantulosäännöksissä.

Kiinteistöliitto ehdottaa siirtymäsäännöksen selventämistä ja kysyy, riittääkö toisin määräämiseksi se, että yhtiöjärjestyksessä todetaan ”osakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuoliselle. Muutos on perusteltu oikeustilan selkiyttämiseksi. Ennen nykylain voimaantuloa yhtiöjärjestysmääräys ”osakkeen siirtyminen yhtiön ulkopuoliselle” on kattanut kaikki saantotilanteet, myös perheen sisäiset saannot. Arviointimuistiossa esitetty tulkintakanta johtaa siihen, että niiden yhtiöiden, jotka haluaisivat säilyttää alkuperäisen tahtotilansa lunastuslausekkeen ulottuvuuden suhteen, ovat pakotettuja muuttamaan lunastuslauseketta tahtotilansa uudelleenosoittamiseksi. Viitattu yhtiöjärjestysmääräys on sangen yleinen ja Kiinteistöliiton mukaan sääntelyä tulisi tarkentaa pikemminkin siten, että alkuperäinen määräyksen tahtotila toteutuisi. Yhtiöt voisivat halutessaan muuttaa lunastuslausekkeensa vastaamaan nykylain lähtökohtaa.

Kiinteistöliitto kannattaa olettamasäännön soveltamisalan laajentamista siten, että olettamasääntö kattaisi myös saannon, jolla perittävän läheinen saa osakkeet joko kokonaan tai osittain PK 5:2 §:ssä tarkoitettuna valtion perintönä. Samassa yhteydessä vähintään perusteluissa olisi hyvä selventää nimenomaisesti lähtökohtainen oikeustila muiden valtion perinnön saaneiden kuin perittävän läheisten osalta eli käytännössä niiden tilanteiden osalta, joissa valtion perintönä saama omaisuus luovutetaan sille kunnalle, missä perittävä on viimeksi asunut. Näkemyksemme mukaan kyseessä ei tällöin ole perintösaanto, vaan perintösaannosta erillinen luovutus.

Kiinteistöliitto kannattaa läheissuhteen määrittelyä ehdotetuin tavoin siten, että se kattaisi avopuolison, mutta vain valtion perintötilanteessa.

Vuokranantajat ry kannattaa Kiinteistöliiton esitystä.

2.9 AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan lunastusmenettelyn määräaikojen alkamisen selvitys

Arviomuistion ehdotus: Harkitaan AOYL:n muuttamista ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseen sovellettavien säännösten löytämisen helpottamiseksi siten, että AOL 2:5.4 §:n viittaussäännöksessä viitataan HTJL 10.3 §:n lisäksi AOYL 2:13.3 §:ään. Lisäksi ja kannustetaan taloyhtiöiden ohjeistamista sen suhteen, miten huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton siirtymävaiheessa tiedoksisaamishetki lasketaan eri ta-

pauksissa ja miten lunastusmenettelyn käynnistämiseksi tarvittavat tiedot tulevat yhtiölle. Tämä kysymys tulee pohdittavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavissa vaiheissa.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Maanmittauslaitos, Asianajajaliitto, Akha, AsTe, EK, Kiinteistöliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Keski-Pohjanmaan liitto* kannattaa pelkkää ohjeistusta. *Isännöinti* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Maanmittauslaitos lausuu, että lunastusmenettelyyn liittyvien määräaikojen laskemisella on merkitystä paitsi saannon osapuolten, yhtiön ja lunastukseen oikeutettujen kannalta myös osakehuoneistokirjaamisen näkökulmasta. Lunastukseen varatun ajan kuluminen ilman lunastusvaatimusta johtaa saannon kirjaamiseen tietyllä tavalla lopullisesti, siis lunastusuhasta vapautuneena. Tässä mielessä lunastusajan alkamisen ja päättymisen tarkkarajaisuudella, samoin kuin lunastukseen liittyvien ilmoitusten tiedoksi antamisen ja tiedoksi saamisen selkeydellä on tiettyjä heijastusvaikutuksia kirjaamisen menettelyyn ja kirjausten luotettavuuteen.

Kiinteistöliitto ehdottaa lisäksi, että AOYL 2:13.3 §:ään lisätään sana viivytyksettä (Osakkeen saajan on viivytyksettä toimitettava hallitukselle 5 §:ssä tarkoitettua lunastusmenettelyä varten tarvittavat tiedot.) Lisäksi Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kysymys tulisi tarkasteltavaksi myös huoneistotietojärjestelmän kehittämisen seuraavassa vaiheessa.

Isännöinti tunnistaa sen, että taloyhtiöillä voi olla haasteita saada lunastusilmoitusta varten uudelta omistajalta selvityksiä pelkkää lunastusilmoitusta varten, kun omistukseen liittyvät ilmoitukset menevät MML:lle. *Isännöinti* pitäisi hyvänä HTJ:n kehittämisen osalta tämän pohdintaa. *Isännöinti* mukaan arviomuistiossa esitetty A-ehdotus (Kiinteistöliiton ehdotuksen mukainen ratkaisu edellyttäisi HTJ:n tai sen toiminnan menettelytapojen muuttamista, mikä voidaan käytännössä toteuttaa vain HTJ:n kehittämisen yhteydessä) toisi huomattavia helpotuksia taloyhtiön lunastusilmoituksen tekemiseen, jos taloyhtiö saisi kaikki nämä tarvittavat tiedon huoneistotietojärjestelmän kautta. Näin se olisi uudellekin omistajalle helpompi, kun selvitys annettaisiin kerralla yhdelle taholle. Mutta myös ehdotuksen mukainen vaihtoehto voi tuoda hieman tähän helpotusta, vaikkakin edelleen haasteita tähän liittyy taloyhtiön hallinnossa.

KVKL ja *SKVL* esittävät, että laissa olevia lunastusajan alkamisajankohtaa koskevia säännöksiä tarkennettaisiin, ja että lunastusta koskevia määräaikoja lyhennettäisiin nykyisestä.

2.10 AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

Arviomuistion ehdotus: Ei muuteta lakia, mutta kannustetaan lunastuslausekkeiden laatimista koskevan ohjeistuksen kehittämiseen. Ohjeistus ja viestintä hoituvat tehokkaimmin Kiinteistöalan järjestöjen, isännöitsijöiden, käsikirjojen jne. kautta.

Lausunnonantajien kannat: Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, KVKL, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj ja Veikko Vahtera. Matti J. Sillanpää ja Perttu Tuhkanen* katsovat, että ehkä lunastuksesta vetäytymisen sanktiointi olisi toimivin ratkaisu ongelmaan (arviomuistion C-vaihtoehto). *Kiinteistöliitto* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Veikko Vahtera toteaa, että kaikkia lunastusprosessissa esiin tulevia mahdollisia kysymyksiä ei voida ratkaista uudella kasuistisella lainsäädännöllä, joka on usein omiaan synnyttämään enemmän ongelmia kuin ratkaisuja. Mahdolliset ongelmat voidaan ratkaista oikeuskäytännössä yleisten periaatteiden perusteella.

Maanmittauslaitoksella ei ole huomauttamista muistiossa valittuun etenemistapaan nähden. Maanmittauslaitos kuitenkin korostaa lunastuslausekkeiden ja niihin liittyvien säännösten yksiselitteisyyden merkitystä. Myös osakehuoneistokirjaamisessa joudutaan ottamaan lunastuslausekkeet huomioon. Niiden oikea tulkinta ja tulkinnan pohjalta valitun menettelyn oikeellisuus heijastuvat kirjaamisratkaisujen oikeellisuuteen. On tärkeätä, että kirjaamisviranomaisen lisäksi myös yhtiö ja muut lunastukseen liittyvät tahot ovat tulkinneet lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä oikein.

Kiinteistöliitto katsoo, että lunastushinnan maksua koskeva kysymys on tulkinnanvarainen. AOYL 2:5 § sisältää säännökset sekä arvonnasta useamman kiinnostuneen esittäessä lunastusvaatimuksen että lunastushinnan maksusta. Kiinteistöliitto on tulkinnut jo pitkään säännöstä siten, että useamman esittäessä lunastusvaatimuksen, arvonta tulisi suorittaa vain niiden kesken, jotka ovat lunastushinnan maksaneet. Arviomuistiossa esitetty oikeusministeriön oma tulkintakanta huomioiden pidämme oikeustilan selvittämiseksi välttämättömänä, että asia ratkaistaan nimenomaisesti lainsäädännön tai vähintään perustelujen tasolla.

Kiinteistöliitto tekee aktiivista yhteistyötä kiinteistö- ja rakentamistoimialan järjestöjen kanssa, jotta yhtiöiden yhtiöjärjestykset saataisiin aikaa kestäviksi ja yhtenäisiksi, selkeiksi kokonaisuuksiksi jo perustamis- ja rakentamisvaiheessa. Mitä tulee olemassa oleviin yhtiöjärjestysmääräyksiin, niiden soveltamisen ohjaus on Kiinteistöliiton osalta

pääsääntöisesti tulkintaan ja toimintaohjaukseen keskittyvää yhtiöjärjestysmääräysten tapauskohtaisuuden johdosta. Mitä tulee yhtiöjärjestysmääräysten päivittämisen ohjeistukseen, on huomioitava yhtiöjärjestyksen merkittävä rooli osakkaiden oikeuksien ja velvoitteiden määrittäjänä ja se, että yhtiöjärjestyksen laatiminen vaatii usein erityisosaamista. Yleisen ohjeistuksen sijasta Kiinteistöliitto kannustaa jäsenistöään kääntymään päivitystarpeissa asiantuntijan puoleen.

2.11 AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

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

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Tilintarkastajat, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Siljanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen.*

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lakia täsmennetään. Virheellisen vastikeperinnän oikaisua koskevat kysymykset ovat yleisiä ja asunto-osakeyhtiöille on usein epäselvää, miten virheellinen vastikeperintä tulee oikaista.

Veikko Vahtera katsoo, että ehdotus on kannatettava peruseriaatteen kirjoittamiseksi lakiin. On huomattava, että esimerkiksi yleinen vanhentumislainsäädäntö ja asunto-kauppaa koskeva sääntely soveltuvat myös tähän kysymykseen eikä asunto-osakeyhtiölaissa tule säätää poikkeuksia näihin lainsäädännön peruslinjauksiin.

Perttu Tuhkanen kannattaa esitystä rajauksella enintään 6kk:n ajalta omistaja vastaa liian vähän peritystä vastikkeesta.

2.12 AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Suomen Yrittäjät, Tilintarkastajat, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto* pitää lakimuutosehdotusta tarpeellisena/välttämättömänä ottaen huomioon asuinrakennuskannan edessä olevat laajamittaiset peruskorjaustarpeet.

Lausunnonantajien perustelut: Tilintarkastajat katsoo, että jatkovalmistelussa tulee vielä selvittää, onko ehdotus tällaisenaan riittävä vai pitäisikö sääntelyä selkiyttää lisää. Fondia Oyj katsoo, että vastikeperusteet on riittävästi selkiytetty nykyisessä AOYL:ssa. Veikko Vahtera katsoo, että asiaan liittyvät ongelmat ratkeavat yhtiöjärjestyksen tulkinnalla oikeuskäytännössä. Säännöksen muuttaminen olisi omiaan tuomaan uusia tulkintaongelmia, kun oikeuskäytännössä jouduttaisiin ratkaisemaan, miten käsitettävä "selvästi" tulee tulkita suhteessa yksittäisiin yhtiöjärjestyksimääräyksiin. Pahimmillaan tämä voisi johtaa myös yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaisen tulkinnan rapautumiseen oikeusvarmuutta heikentävällä tavalla.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että asuinkannan laajamittaisten korjaustarpeiden toteuttamiseen liittyvä vastikevaikutus olisi nykyistä selkeämpää ja ennakoitavissa olevaa. Yhtiöiden vastikesääntelyä koskevat yhtiöjärjestyksimääräykset poikkeavat toisistaan merkittävästi ja ovat Kiinteistöliiton arvion mukaan todella usein sisällöltään sekavia ja ristiriitaisia. Yhtiöjärjestyksimääräykset eivät tarjoa selkeää ohjenuoraa vastikkeiden määrittämiseen, vaan lisäksi tarvitaan oikeuskirjallisuudesta ja -käytännöstä johdettavaa erittäin tapauskohtaista tulkinta-apua. Kyse on asiasta, jolla on osakkaille iso taloudellinen merkitys. Vastikeperusteiden tulkintaa koskevaa oikeuskäytäntöä tulee tietoomme säännöllisesti.

Kiinteistöliitto korostaa, että vastikemääritysten korjaaminen yhtiön elinkaaren aikana on erittäin hankalaa, jopa mahdotonta yhtiöjärjestyksimuutoksen vaatiessa osakkaiden erillisuostumuksia (käytännössä kaikkien osakkaiden suostumuksen). Sisällöltään

sekavat ja tulkinnanvaraiset yhtiöjärjestysmääräykset, joiden muuttamiseen ei saada tarvittavan laajaa kannatusta, ovat mitä suuremmassa määrin uhka osakkaiden omaisuuden suojaalle.

2.13 AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto* ehdottaa edelleen, että yhtiö voisi suorittaa myös sellaisia tarkoituksenmukaisena pitämiään toimia osakkaan kunnossapitovastuuna alueella, joita ei arvioida taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden perusteella.

Lausunnonantajien perustelut: Fondia Oyj katsoo, ettei liene mahdollista säätää sellaista pykälää, joka ottaisi huomioon kaikki mahdolliset tulkintatilanteet, ja katsoo, että nykyinen säännöstö on riittävän selkeä. Veikko Vahtera katsoo, että taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden muuttaminen tarkoituksenmukaisuudeksi voisi lisätä perusteita yhtiöiden kustannuksella toteutettavia osakkeenomistajille kuuluvia kunnossapitotöitä, vaikka näiden tekemiseen ei olisi kaikkien osakkeenomistajien näkökulmasta perusteltua syytä.

Kiinteistöliitto esittää termin "taloudellinen" poistamista AOYL 4 luvun 1 §:n 2 momentista. On tilanteita, joissa osakkaille kuuluvan kunnossapitotyön suorittaminen olisi tarkoituksenmukaista suorittaa keskitetysti, mutta taloudellisen tarkoituksenmukaisuuden edellytys puuttuu. Esimerkiksi ilmanvaihdon suodattimien vaihdon katsottiin aiemmin kuuluvan osakkaan kunnossapitovastuulle ja niiden vaihtaminen keskitetysti kaikille olisi ollut tarkoituksenmukaista, joskaan ei ehkä taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Vastaavasti esimerkiksi osakkaiden vastuulle kuuluvien huoneistokohtaisten mekaanisten palvaroitinien uusimista keskitetysti kaikille voidaan pitää tarkoituksenmukaisena.

2.14 AOYL 4:1–3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen – miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Fondia Oyj katsoo, että kunnossapidon käsitteelle on vakiintuneet tulkinnat. EK toteaa, että terminologian jäsentymättömän käytön vuoksi syntyneitä tulkinnanvaraisia tilanteita ei ole syytä alkaa korjata lainsäädännön

muutoksin. Veikko Vahtera katsoo, että kunnossapitovastuu on ilmaisuna tarkoituksenmukainen eikä sen sisällön määrittelemine kasuistisella lainsäädännöllä on perusteltua. Se ottaa käsitteenä huomioon myös ajan kulumisen ja asumistarpeiden muuttumisen.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä säätää kunnossapito-termin sisällöstä laissa. Suurin osa Kiinteistöliittoon soittavista jäsenyhtiöistä tiedustelee vastausta yhtiön ja osakkaan väliseen kunnossapitovastuun jakoon liittyvään kysymykseen. Yhtiön ja osakkaan oikeusaseman kannalta kyse on merkittävästä kysymyksestä ja pidämme perusteltuna sen säätämistä, mitä kunnossapito-termillä ylipäänsä tarkoitetaan. Määrittely on tarpeen senkin johdosta, että AOYL 6 luvussa on eritelty erikseen päätöksentekovaatimusten kohdalla kunnossapito ja uudistaminen. AOYL 4:4 § antaa osakkaalle mahdollisuuden teettää yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva työ yhtiön lukuun, jos yhtiö kunnossapitovelvoitteensa laiminlyö. Yhtiö vastaa säännöksen mukaan tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Kunnossapito-termin sisällön säätely on tarpeen tämänkin voimassa olevan säännöksen osakkaalle tuomien oikeuksien ulottuvuuden täsmenämiseksi. Terminologisesti kunnossapitovastuun sisältö voi olla kunnossapito-termin vakiintuneesta teknisestä määräyksestä poikkeavakin. Pidämme näin tärkeässä kysymyksessä erittäin tarpeellisena, että lainsäätäjä nimenomaisesti säätäisi termin sisällön ja ulottuvuuden.

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

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat (*YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Asukasliitto, Akha, AsTe, EK, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Kynnys ry, Näkövammaisten liitto, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vammaisfoorumi, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Perttu Tuhkanen*) kannattavat ehdotusta. *Veikko Vahtera* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi katsovat, että nykyinen vastuunjako on tarpeettoman monimutkainen ja aiheuttaa epäselvyyttä. Fondia Oyj katsoo ehdotuksen selkiyttävän tulkintaa.

Matti J. Sillanpää katsoo, että ulkoikkunakokonaisuus on epäselvä termi, tämänkaltaisessa maallikkojen käyttämässä laissa olisi parempi sanoa asia niin kuin se on, ts. ikkunat, mukaan lukien ulko- ja mahdolliset sisemmät puitteet.

Kiinteistöliitto huomauttaa, että ikkunarakenteen sisäpuite on ikkunan rakenteen toiminnan kannalta yhtä tärkeä kuin ulkopuite. Tämän vuoksi Kiinteistöliitto pitää perusteltuna sitä, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ikkunakokonaisuudesta. Terminologisesti pidämme ikkunakokonaisuutta ulkoikkunakokonaisuutta parempana terminä. Esitämme, että termin sisältö täsmennetään lain esitöissä.

Näkövammaisten liitto toteaa, että näkövammaisen henkilön on vaikea havaita korjaus- tai kunnossapitotarpeita, jos hänen vastuulla on sisemmän ikkunan kunnossapitovastuu

Invalidiliitto toteaa, että fyysisesti vammaisten henkilöiden voi olla vaikeaa itse tehdä pieniäkään kunnossapitotoimenpiteitä asunnon sisäikkunoihin. He joutuvat käyttämään ulkopuolista apua, josta aiheutuu kustannuksia. Sama koskee myös asunnon kaksilehtisiä ulko-ovia ja parvekeovia. Niissäkin sisäoven kunnossapitovastuu tulisi olla yhtiöllä. Samassa karmissa olevien sisä- ja ulkoikkunoiden sekä sisä- ja ulko-ovien kunnossapito on huomattavasti yksinkertaisempaa, jos ne kuuluvat kokonaisuudessaan taloyhtiölle.

Veikko Vahtera toteaa, että kasuistinen kunnossapitovastuun täsmentäminen ei ole tarkoituksenmukaista, jos se korvataan ilmaisulla, joka on omiaan synnyttämään uusia rajanveto-ongelmia. On vaikea määritellä, mitä "ulkoikkunakokonaisuudella" tarkoitetaan minkäkinlaisten ikkunoiden kohdalla. Tämä lisää tulkintaongelmia. Näin ollen en koe, että mainitunlainen muutos selkeyttää tai parantaa oikeustilaa. Oman käsitykseni mukaan yhtiöllä on jo nyt vastuu ikkunarakenteista kokonaisuudessaan ja tältä osin saattaisi olla tarkoituksenmukaista kiinteistöliiton muuttaa vastuunjakotaulukkoaan ilman lainsäädännöllisiä muutoksia. Eri asia on sitten se, jos ikkunat siirretään kokonaisuudessaan yhtiöiden kunnossapitovastuulle.

2.16 AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaamisesta

Arviomuistion ehdotus: Yhtiö olisi velvollinen huolehtimaan osakkaan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä yhtiölle kuuluvasta kunnossapidosta ja pintojen ennallistamisesta ym., jos kunnossapidon tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä

suurempaa haittaa. Riittävyyttä arvioitaessa otettaisiin huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet vastaavasti kuin 4:4 §:n perusteella. Tällaisena haittana ei pidettäisi sitä, että teknisesti käyttökunnossa olevat pinnoitteet, rakenteet, kalusteet tai laitteet eivät vastaa osakkaan henkilökohtaisia mieltymyksiä tai tarpeita (esim. yhtiölle kuuluvan kunnossapidon toteuttaminen yhtiön aikataululla voi käytännössä lykätä osakkaan suunnitteleminen märkätilojen pinnoitteiden tai huoneiston väliseinien ja –ovien, huonejärjestyksen jne. muutosten toteutusta). Tässä vaihtoehdossa osakkaan omalla kustannuksellaan teettämän, yhtiön kunnossapitovastuulla olevan, työn hyöty yhtiön myöhemmässä remontissa voi oikeuttaa osakkaan AOYL 6:32.1 §:ssä tarkoitettuun hyvitykseen. Ehdotus vastaa sisällöltään kaikilta osin sääntelyä, joka koskee osakkaan oikeutta teettää yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö.

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Osa lausunnonantajista kannattaa arviomuiston ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, Kuntaliitto, KVKL, Yhtiöoikeusyhdistys* ja *Matti J. Sillanpää*. Toisaalta osa lausunnonantajista vastustaa ehdotusta – *Akha, EK, Isännöinti-liitto, Kuluttajaliitto, Suomen Yrittäjät, Veikko Vahtera* ja *Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto* kannattaa ensisijaisesti alkuperäistä ehdotustaan, jonka mukaan mukavuusremonttien yhteydessä havaitun kosteusvaurion korjausvastuu kuuluisi edelleen lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölle, mutta nykytilasta poiketen tällaisissa tilanteissa säädettäisiin vastuu pintojen osalta osakkaalle. Toissijaisesti Kiinteistöliitto kannattaa arviomuiston ehdotusta. *Vuokranantajat ry* kannattaa myös Kiinteistöliiton ensisijaista esitystä ja, jos sitä ei toteuteta, vastustaa muutosta nykytilaan.

Lausunnonantajien perustelut: Ehdotusta kannattavat lausunnonantajat eivät esittäneet näkemykselleen tarkempia perusteluja. Kuluttajaliitto, Suomen Yrittäjät ja Veikko Vahtera eivät pidä lainsäädännön muuttamista tarpeellisena.

Isännöinti-liitto tunnistaa sen, että jotkut osakkaat kokevat oikeustajun vastaiseksi sen, että toisen osakkaan mukavuusremontissa löytynyt kosteusvaurio rakenteissa johtaa yhtiön kunnossapitovastuun syntymiseen ja ennallistamiseen. Isännöinti-liitto on kuitenkin huolissaan siitä, että ehdotus tekee sääntelystä liian monimutkaista ja se lisää tapausten tulkinnanvaraisuutta ja sitä myöten mahdollisia riitatilanteita. Tulkinnanvaraisuuden takia myös osakkaiden yhdenvertainen kohtelu saattaa vaikeutua. Monessa taloyhtiössä on toisaalta myös tilanne, että odotetaan osakkaiden tekävän esim. märkätilaremontit itse, jotta yhtiön ei tarvitse omana hankkeenaan näitä kunnostaa. Vaikka mediassa näkyi otsikoita "Näin maksat märkätilaremontin taloyhtiöllä", on meillä myös hallituksia, jotka miettivät, miten pakottaa osakas ryhtymään märkätilaremonttiin, ettei yhtiön tarvitse sitä tehdä (etenkin jos osa on tehnyt jo itse remontin). Tällaisten taloyhtiöiden osakkaat kokevat tilanteen oikeustajun vastaiseksi. Sekin voi olla oikeustajun vastaista, että jos yhtiön vastuulla oleva vedeneristeen käyttöikä on

kulunut loppuun eikä yhtiö ole suunnitelmallisesti kunnossapitännyt näitä osia, niin se voisi tarkoittaa osakkaalle laajempaa vastuuta (pinnat ja kalusteet).

EK pitää ehdotusta ongelmallisena yhtiön vastuun kannalta ja katsoo, että osakkaalla on oikeus saada korvaus ainoastaan, mikäli yhtiöllä olisi lain mukaan velvollisuus tehdä nyt tehty kunnossapitotyö. Kuluttajaliitto katsoo, että ehdotus voisi johtaa kunnossapitovastuun sattumanvaraiseen kohdentumiseen.

Veikko Vahtera pitää yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallisena, jos yhtiön kunnossapitovastuun laajuus olisi riippuvainen siitä, havaitaanko yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotarve osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön yhteydessä tai muutoin esimerkiksi osakkeenomistajan vain selvittäessä mahdollisen kosteusvaurion olemassaoloa. Tämä johtaa sattumanvaraiseen kunnossapitovastuun olemassaoloon. Yhtiön kunnossapitovelvollisuuden olemassaolo on ratkaistava sen perusteella, tuuleeko/tulisiko yhtiön tehdä kunnossapitotyö vai ei. Mikäli yhtiöllä ei ole velvollisuutta tehdä kunnossapitotyötä, ei osakkeenomistajalla ole oikeutta saada korvausta kustannuksista. En ole havainnut oikeuskäytäntöä, jossa yhtiö olisi joutunut korvaamaan kunnossapitokustannuksia silloin, jos yhtiöllä ei olisi ollut käsillä olevaa kunnossapitovelvollisuutta.

Perttu Tuhkanen kiinnittää huomiota siihen, että asiassa käsitellään ainoastaan kylpyhuoneiden osalta löytyneitä kosteusvaurioita. Jos kosteusvaurio on jo syntynyt taloyhtiön vastuulla olevaan rakenteeseen on se osoitus taloyhtiön kunnossapidon laiminlyönnistä, koska huolelliseen rakenteiden ylläpitoon kuuluu säännöllinen kuntotarkkailu, jolloin voidaan todeta syntyneet kosteusvauriot, eikä ainoastaan silloin, kun osakas aloittaa omasta toimestaan remontin. Nykyinen käytäntö on hyvä ja perusteltu, koska osakkaalla on pääsääntöisesti oletettava, että yhtiön vastuulla olevia rakenteita hoidetaan ammattimaisesti, osakasta itseään asiantuntevammin.

Kiinteistöliitto katsoo, että sen ehdottaman tavan mukaisessa vastuunjaossa yhtiön ja osakkaan vastuiden sisältö on selvä ja vähentää osapuolten välisiä tulkintaerimielsyyksiä.

Kiinteistöliiton arvion mukaan sekä arviomuistiossa käsitellyt vaihtoehdot A että B sisältävät tapauskohtaista tulkintaa sisältäviä elementtejä ja kumpikin on altis paitsi yhtiötason erimielisyyksille, myös oikeudenkäynneille. Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry katsovat, että kumpikin ehdotus on myös omiaan vähentämään osakkaiden kiinnostusta toteuttaa mukavuusremontteja, mitä ei voi pitää tarkoituksenmukaisena kiinteistöjen kunnossapidon kannalta.

Kiinteistöliitto toteaa, että arviomuistion ehdotus sisältää erittäin tulkinnanvaraisia elementtejä ja olisi välttämätöntä avata perustelutasolla konkreettisia esimerkkejä säännöksen soveltamisalaan kuuluvista ja sen ulkopuolelle rajautuvista tilanteista.

2.17 AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat (*Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*) kannattavat ehdotusta. *Kiinteistöliitto* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Arviomuistion ehdotuksen kannattajat eivät ole perustelleet kantaansa. Kiinteistöliitto esittää uima-altaita koskevaa kunnossapitovastuunjakoa täsmennettäväksi. AOYL:n ja esitöiden maininnat uima-altaiden kunnossapitovastuunjaosta aiheuttavat sen mukaan sekaannusta. Uima-altaiden kunnossapitovastuunjaosta on harvoin määrätty yhtiöjärjestyksillä ja tarve vastuunjaon selkeyttämiseen lailla on ilmeinen. Valtaosa asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevista uima-altaista lieenee altaita, joihin kuuluu uima-altaan rakenne ja vedeneriste, putkisto ja uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimineen ja juuri näiden perinteisten uima-altaiden osalta kunnossapitovastuunjakoa tulee täsmentää.

2.18 AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

Arviomuistion ehdotus: Huoneistojen palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa, jossa muutenkin säädetään palovaroittimista. Ei ole tarkoituksenmukaista säätää asiasta AOYL:ssa.

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Comodo Asunnot Oy, Fondia Oyj ja Veikko Vahtera). Lisäksi Vuokranantajat ry pitää käytännössä haastavana kunnossapitovastuun asettamista asunto-osakeyhtiölle huoneistokohtaisista, patterikäyttöisistä palovaroittimista.

Osa lausunnonantajista vastustaa ehdotusta ja kannattaa huoneistojen kaikkien palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtämistä taloyhtiölle – Invalidiliitto, Kynnys ry, Näkövammaisten liitto, Vammaisfoorumi, Isännöintiliitto, STM ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto kannattaa sääntelyä ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, kannatetaan sääntelyä pelastuslaissa.

SPEK:n mukaan taloyhtiöllä pitäisi olla vastuu palovaroittimen kunnossapidosta, jos asukas ei itse kykene siitä huolehtimaan. Myös Kiinteistöliitto kannattaa sitä, että palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät, pelastuslaissa pakollisiksi säädetyt laitteet ja järjestelmät siirrettäisiin kokonaisuudessaan yhtiön vastuulle siltä osin kun kyse on perustasoisista laitteista ja järjestelmistä.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliiton mukaan väestörakenteen muuttuessa myös iäkkäiden osuus taloyhtiöissä on otettava huomioon. Taloyhtiöissä asuu henkilöitä, jotka eivät välttämättä edes kykene itse vaihtamaan palovaroitinta tai sen paristoa. Palovaroittimien kunnossapidon kuuluminen taloyhtiölle lisäisi turvallista taloyhtiöasumista. Palovaroittimien kustannus niiden uusimisen osalta tai paristojen vaihdon osalta ei voine olla kovinkaan suuri edes pienien yhtiöiden osalta, jossa huoltotoimia tehdään talkoovoimin. Jos tämä edellyttää pelastuslain muutosta eikä asunto-osakeyhtiölain, tulee tarve saattaa pelastuslaista vastaavan ministeriön tietoon.

Invalidiliitto, Kynnys ry, Näkövammaisten liitto ja Vammaisfoorumi kannattavat Isännöintiliiton alkuperäistä ehdotusta huoneistojen palovaroittimien asentamisen ja kunnossapitovastuun siirtämisestä yhtiölle asunto-osakeyhtiölain perusteella. Vastuun siirtäminen taloyhtiölle parantaa asumisturvallisuutta, koska osakehuoneistopalo aiheuttaa vaaran myös rakennuksessa oleville muille huoneistoille.

Invalidiliitto, Kynnys ry, Neuroliitto, Näkövammaisten liitto, SPEK ja Vammaisfoorumi katsovat, että palovaroittimen toiminnan varmistaminen on vaikeaa eri tavoin liikkumis- ja toimintaesteisille sekä näkövammaisen henkilölle. SPEK katsoo, että jo palovaroittimen pariston vaihtamiseen liittyy suuri tapaturman vaara.

Perttu Tuhkanen katsoo, että palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä Asunto-osakeyhtiölaissa. On kohtuutonta edellyttää isännöitsijöitä tulkitsemaan ja lukemaan myös pelastuslakia työssään.

SPEK toteaa, että asunto-osakeyhtiön tulisi ottaa palovaroittimien toimintakunnon varmistaminen osaksi taloyhtiön muuta kunnossapitovastuuta niissä tilanteissa, joissa henkilö ei itsenäisesti kykene tästä asunnon paloturvallisuuden kannalta keskeisestä laitteesta huolehtimaan. Tulisi myös edesauttaa niitä tilanteita, joissa yhtiöjärjestystä halutaan muuttaa toimintakyvyltään rajoittuneiden henkilöiden asumisolosuhteiden ja erityisesti asumisturvallisuuden ylläpitämiseksi. Kyseeseen voisi tulla esimerkiksi palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtäminen taloyhtiölle yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

Palovaroittimia koskeva sääntely jakaantuukin tällä hetkellä monen eri hallinnonalan lainsäädäntöön – näitä ovat sähköturvallisuuslaki, pelastuslaki ja myös asunto-osakeyhtiölaki. Tällä hetkellä taloyhtiön kunnossapitovastuulle sisältyy sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien kunnossapito, mutta taloyhtiöissä ei täysin ole vielä tiedotettu tätä vastuuta. Palo- ja poistumisturvallisuudelle keskeisen palontorjuntatekniikan tulisi selkeästi sisältyä taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Siten näistä tulisi säätää asunto-osakeyhtiölaissa, koska sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien kunnossapitovastuuta ei ole sisäistetty kaikissa asunto-osakeyhtiöissä.

Kiinteistöliiton mukaan perustelutasolla on hyvä tuoda nimenomaisesti esiin, että yhtiöt voivat laitetta tai järjestelmää koskevien hankintapäätösten kohdalla ottaa huomioon hankintakustannusten lisäksi elinkaarenaikaiseen kunnossapitoon ja hoitoon kuten esimerkiksi varavirtalähteiden ja paristojen vaihtoon liittyvät ennakoitavissa olevat kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, että sinällään verkkokäyttöiset palovaroittimet kuuluvatkin jo yhtiön kunnossapitovastuulle.

STM katsoo, että palovaroittimien asennus- ja kunnossapitovastuun pitää olla taloyhtiöiden vastuulla. Tämä on merkittävä turvallisuuskysymys, joka ei aiheuta kohtuutonta taloudellista räsitystä yhtiölle. Muutos on erityisen tärkeä turvallisuuden kannalta väestön ikääntyessä. Hankittaessa palovaroittimia, tulee ottaa huomioon erilaisten käyttäjien tarpeet. Mikäli asukkaan erityisiä tarpeita ei voida kohtuudella ottaa huomioon, ainakin tulee huolehtia siitä, että asiakas saa ohjausta hänelle soveltuvan palovaroittimen hankkimiseksi. Maallikkohallinto ei ole hyvä syy evätä palovaroittimien asennus-

ja kunnossapitovastuun siirtämistä asunto-osakeyhtiön vastuulle. Palvelu on aina mahdollista ostaa ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

2.19 AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

Arviomuistion ehdotus: Ei ole tarvetta muuttaa AOYL:ia. Selvitetään mahdollisuuksia ohjeistukseen kustannusvastuusta ja suositellaan selvittämiskeinoista ja kustannuksista sopimista AOYL:n esitöissä mainittujen AOYL:n ja riidanratkaisua koskevien yleisten periaatteiden suuntaisesti. Ohjeistuksen laatiminen sopii parhaiten asunto-osakeyhtiöitä edustaville tahoille ja muille kiinteistöalan toimijoille ja YM:lle (STM:n ja OM:n kanssa), vuokralaisten etujärjestöjä kuullen. Tällainen menettely ottaa huomioon tapauskohtaisen ja kehittyvän selvitystoimien arviointitarpeen ja voimassa olevan lain tavoitteet sekä lisää tietoisuutta selvityskuluvastuukäytännöistä.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta: *STM, YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Vuokranantajat. Isännöintiliitto ja Perttu Tuhkanen* kannattavat nimenomaista säännöstä selvityskustannusten jaosta.

Lausunnonantajien perustelut: Vuokranantajat ry:n mukaan nimenomaista selvityskustannusten jakoa koskevaa säännöstä ei ole muilla oikeudenaloilla. Käytännön tarpeiden kannalta riittävän kattavan oletussäännön laatiminen kustannustenjaosta on vaikeata tai mahdotonta, koska käytännössä sopimuskäytäntö vaihtelee erimielisyyden kohteen ja tarpeellisina pidettävien selvitystoimien osalta) selvittämistä.

YM katsoo, että koska oikeusministeriö vastaa asunto-osakeyhtiölainsäädännöstä ja oikeusministeriössä on paras tuntemus AOYL:n kunnossapitovastuusääntelystä, tulisi ohjeistaminen kuitenkin toteuttaa oikeusministeriön johdolla.

STM katsoo, että selkeä kustannusjako on hyvä asia ja kiistatilanteissa kustannuksista sopiminen on myös hyvä käytäntö, jos se perustuu molempien osapuolien vapaaehtoiseen suostumukseen. Ministeriön tietoon on kuitenkin tullut tilanteita, joissa sisäilmaongelmaa epäilevää asukasta on painostettu mahdollisilla kustannusvaikutuksilla. Mahdollisessa tätä asiaa koskevassa ohjeistuksessa tulisi huomioida maksujen jaon lisäksi myös muu asiaan liittyvä lainsäädäntö. Yleisen oikeusturvan kannalta on

merkityksellistä, että osakkaalla ja asukkaalla on mahdollisuus saada terveyshaitta-epäily selvitettäväksi maksukyvyistä huolimatta. Lähtötilanteessa voi olla lisäksi epäselvyyttä siitä, kenen vastuulle mahdollinen haittaan johtanut syy lopulta kuuluu. Terveysturvajärjestelyissä on säädetty siitä, että viranomaisen ensimmäinen tarkastus ja siihen liittyvä jatkotutkimustarpeen määrittely on maksuton. Tällä on osaltaan pyritty varmistumaan siitä, että terveyshaitan selvittämisprosessi saadaan vireille asianosaisen maksukyvyistä riippumatta.

Kuluttajaliitto yhtyy STM:n perusteluihin. Lisäksi on huolehdittava siitä, että terveyssuojelusta vastaaville viranomaisille turvataan riittävät voimavarat, jotta terveyshaitta-epäilyt voidaan tutkia kohtuullisessa ajassa.

Kiinteistöliitto toteaa, että kunnossapitotarpeeseen liittyvät erimielisyydet koskevat hyvin erilaisia tilanteita ja osapuolten käsitykset tarvittavasta selvityksestä ovat hyvin erilaisia. Tilanteiden moninaisuudesta johtuen selvittelykustannuksista olisi hyvin vaikea määrätä AOYL:ssä. Puhelinneuvonnassa asia ei ole kuitenkaan merkittävästi pintautunut ja tulkinnanvaraisissakin tilanteissa selvittelykustannusten maksaja pystytään yleensä osapuolten kesken neuvotteluteitse etukäteisesti sopimaan. Tilanteissa, joissa osapuolilla on eri näkemyksiä selvitysten tarpeellisuudesta, pidämme tärkeänä, että yhtiön ja osakkaan välillä sovitaan etukäteen (kirjallisesti) siitä, kuka maksaa, jos käy ilmi, että kunnossapitotarvetta ei ollut.

Isännöintiliitto kannattaa edelleen asunto-osakeyhtiölakiin otettavaa säännöstä selvityskustannuksista, koska ne aiheuttavat taloyhtiöissä paljon kysymyksiä ja osaltaan myös mahdollisia riitatilanteita. Isännöintiliitto kuitenkin tiedostaa, että jokaista tilannetta ei voi ratkaista lainsäädännöllä ja pitää hyvänä myös ehdotusta yhteistyössä tehtävästä ohjeesta. Sisäilmaongelmia on taloyhtiöissä jonkin verran ja niistä puhutaan koko ajan enenevässä määrin. Niihin liittyy paljon erilaisia selvityksiä ja selvitysten laajuus saattaa myös taloyhtiölle tulla yllätyksenä. Osaltaan myös osakkaat/asukkaat saattavat vaatia lisäselvityksiä, jotka ei välttämättä ole enää selvinneiden seikkojen osalta tarpeellisia.

Perttu Tuhkanen katsoo, että suositukset ja ohjeistukset eivät ole painoarvoltaan riittäviä käytännössä. Selkeä vastuujako, joka on yksiselitteinen vähentää myös riitojen määrää ja saa osakkaan suhtautumaan vaatimuksiin sisäilmatutkimuksista huomattavasti vastuullisemmin, kuin nykyään.

2.20 AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Ehdotus: Ei ole tarvetta AOYL:n muuttamiseen. AOYL:ssa ei rajoiteta sitä, millä tavoin yhtiöjärjestyksessä voi poiketa kunnossapitovastuuta koskevista AOYL:n oletussäännöistä. Yhtiöjärjestykseen perustuva osakkaan kustannusvastuu (joka tarkoittaa myös yhtiön teettämismahdollisuutta) voi koskea sellaisia osakashallinnassa olevia tiloja, joihin ei liity lainkaan tai vain vähäisessä määrin osakas- ja käyttäjäkohtaisia erityistarpeita ja mieltymyksiä (esim. autopaikka). Kustannusvastuuta koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen pätevyyttä ei rajoita eikä estä työoikeudellinen sääntely (vrt. yhtiöjärjestykseen perustuva työvelvollisuus). Lumityöt osakashallinnassa tai taloyhtiön hallinnassa olevalla alueella eivät ole kunnossapitoa vaan hoitoa, johon ei sovelleta AOYL:n sääntelyä kunnossapitovastuusta.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*. *Kiinteistöliitto* vastustaa arviomuistion ehdotusta ja kannattaa nimenomaista sääntelyä.

Lausunnonantajien perustelut: Arviomuistion ehdotusta kannattaneet eivät ole erikseen perustelleet kantaansa. *Kiinteistöliitto* pitää nimenomaista sääntelyä edelleen tarpeellisena. Pitää sinällään paikkansa, että yhtiöllä on jo voimassa olevassa laissa oikeussuojakeino (AOYL 4:4.1 §) puuttua osakkaan kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntitilanteisiin. *Kiinteistöliitto* korostaa, että säännöksen edellytysten täytyminen on kuitenkin aina tulkinnanvaraista. Mikäli sääntelyyn ei päädytä, muistutamme, että yhtiöltä puuttuu käytännössä keino "hillitä" osakkaiden omatoimisuutta. Kyseiset tilat ja alueet ovat yleensä sellaisia, että osakkaiden vastuulle kuuluvien kunnossapitotoimien toteutussyklin tulisi olla sama ja jäljen myös yhtenäinen. Kunnossapitovelvoitteiden täyttäminen ja teettäminenkin voivat vaatia sellaista erityisosaamista, jota ei voida pitää osakkaan kannalta kohtuullisena. Esimerkkinä voidaan mainita vaikkapa pihalla sijaitsevan autopaikan asfaltin paikkakorjaukset.

2.21 AOYL 4:2–3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

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

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen.*

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto toteaa, että vaikka oikeustila on sinänsä selvä, se kannattaa selvennystä osakkaan vastuuseen. Etenkin rakennusaikaiset muutostyöt aiheuttavat usein yhtiön hallinnolle epäselvyyttä.

EK katsoo, että ehdotettu selkeytys on kannatettava erityisesti osakkeenomistajan oikeuksien ja velvollisuuksien asianmukaisen hahmottamisen kannalta erityisesti omistajanvaihdostilanteissa.

Kuluttajaliitto pitää välttämättömänä että yhtiöjärjestyksestä poikkeava kunnossapitovastuu ilmenee selkeästi siitä isännöitsijäntodistuksesta, joka on käytössä asuntokauppaa tehtäessä.

Neuroliitto katsoo, että ehdotus selventää osakkaan vastuuta tehdyistä muutostöistä. Isännöitsijän todistuksen ja muiden asuntokaupassa annettavien tietojen sisältö olisi hyvä ohjeistaa määrämuotoiseksi. Kirjauksessa tulee huomioida se, että usein myyvä osakas ja ostaja ovat ns. maallikkoja

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä AOYL:n täsmentämistä siten, että laista käy selvemmin ilmi, että osakkaalla on kunnossapitovastuu muutostöistään (silloin kun muutostyö ei

rinnastu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen) sekä hallinnassa olevissa tiloissa että hallinnassa olevien tilojen ulkopuolella. Liitto pitää myös tärkeänä, että AOYL:ssa selkeästi todetaan tämän edellä mainitun kunnossapitovastuun kuuluvan osakkaalle siitä huolimatta, että työ on aikaisemman osakkaan tekemä.

Veikko Vahtera pitää oikeustilaa selvänä. Sen mukaan osakkeenomistajilla on kunnossapitovastuu muutostöistä pl. AOYL 4:2.3:n poikkeukset. Asialla on kuitenkin huomattava käytännön merkitys, joka puoltaa olemassa olevan oikeustilan aukikirjoittamista lakiin. OYL 5 lukuun lisättävässä säännöksessä tulisi kuitenkin viitata AOYL 4:2.3:n säännökseen, josta saattaa seurata se, että myös yhtiö vastaa joiltain osin tai kokonaan muutostyön kunnossapitovastuusta.

2.22 AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Arviomuistion ehdotus: Ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa AOYL:ia. Oikeuskäytäntö soveltuu hyvin apuvälineeksi tapauskohtaiseen arviointiin. Yhtiön ja osakkaan välinen kommunikointi kunnossapitovastuun jakautumisesta voi olla monivaiheinen ja sisältää yhteydenpitoa eri keinoin. Osakkaan teettämisoikeuden kaavamainen kieltäminen Kiinteistöliiton ehdottamalla tavalla teettämisuhan sisältävän kirjallisen vaatimuksen laiminlyönnin vuoksi olisi sellainen yllättävä ja ankara seuraamus, joka ei ole välttämätön yhtiön aseman turvaamiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa ajallisesti osakkaan oikeutta vaatia yhtiötä huolehtimaan kunnossapitovastuustansa.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki ehdotukseen kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokralaiset ry, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Akha* vastustaa ehdotusta ja *Kiinteistöliitto* kannattaa teettämisprosessiin kirjallista muutovaatimusta ja vaatimuksen esittämiselle määräaika.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto perustelee kannatustaan toteamalla, että tilanteet voivat olla todella moninaisia. Muutoin tämä voisi aiheuttaa kohtuuttomia lopputuloksia etenkin, jos olisi laajasta korjauksesta kyse.

Veikko Vahtera katsoo, että kynnystä yhtiön kunnossapitovastuun toteutumiselle ei pidä korottaa nykyisestä oikeustilasta. Kun asunto-osakeyhtiön tarkoitus on osak-

keenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen ei yhtiön kunnossapidon kustannusvastuun toteuttamisen edellytyksiä tule sitoa liiallisesti muodollisuuksien toteutumiseen silloin, kun itse kunnossapitovastuun olemassaolosta ei ole epäselvyyttä.

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen lakimuutosta. Vähintään määräajan sisällyttäminen lakiin parantaisi mahdollisten vaatimusten ennakoitavuutta.

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

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

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki ehdotukseen kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Akha vastustaa ehdotusta ja Kuluttajaliitto ehdottaa harkittavaksi ilmoituksia koskevia sitovia määräaikoja, joiden pituus voi riippua remontin merkityksestä osakkaalle tai huoneiston haltijalle.*

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto yhtyy arviomuistiossa esitettyihin perusteluihin ja katsoo, että ei ole tarvetta määritellä määräaikoja AOYL:ssa. Määrittelytarve ei ole liioin ilmennyt liiton puhelinneuvonnassa.

Kuluttajaliiton ehdottamien määräaikojen pituus voi riippua remontin merkityksestä osakkaalle tai huoneiston haltijalle – hänelle pitää varata riittävä aika remontiin varautumiselle, esimerkiksi sijaisasunnon hankkimiselle.

2.24 AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

Arviomuistion ehdotus: AOYL 5:8 §:ää muutetaan siten, että sallitaan sellainen yleisen käsityksen mukaan esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Työn teettävä osakas vastaisi uudistuksen ja sen kunnossapidon kuluista. Yhtiöllä ja toisilla osakkailla olisi oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5:3 §:ssä säädetty ehtojen asettamisoikeus osakkaan huoneistossa tehtävälle muutostyölle). Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti tällainen haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttavana seikkana. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisätävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten kunnossapidosta ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä. Tapauksesta riippuen tarkoituksenmukaista voisi olla myös sopia, että yhtiön myöhemmin toteuttaman kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä tässä tarkoitettu osakkaan aloitteesta toteuttava uudistus korvataan vastaavalla kaikkia osakehuoneistoja koskevalla uudistuksella (esimerkiksi yhtiössä keskustellaan ovipuhelimien asentamisesta 10 vuoden kuluessa ja yksi osakas haluaa esteettömyyteen vedoten ovipuhelimen heti).

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

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

Lausunnonantajien kannat. Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Akha, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVVL, Neuroliitto, Näkövammaisten liitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*. Lisäksi Isännöintiliitto katsoo, että on tärkeä huomioida tilanteet, joissa myöhemmin joku toinen haluaa myös saman muutoksen tehdä yhtiön tiloihin. Sekä tilanne, jossa näitä muutoksia joudutaan purkamaan ja mahdollisesti asennetaan uudestaan yhtiön korjaus- ja kunnossapitotoimien yhteydessä.

YM, STM, Yhdenvertaisuusvaltuutettu Invalidiliitto, Kuluttajaliitto, Kynnys ry, Lakimiesliitto, Lihastautiliitto ja Vammaisfoorumi vastustavat tai ovat erittäin kriittisiä ehdotuksen suhteen ja ovat sitä mieltä, että yhdenvertaisuuslainsäädännön, perustuslain yhdenvertaisuusperiaatteen ja YK:n vammaissopimuksen mukaista olisi, että taloyhtiö huolehtii kohtuullisista mukautuksista ja rahoittaa ne kaikilta osakkailta perittävillä vastikkeilla.

Lausunnonantajien perustelut: YM pitää ehdotettua muutosta oikean suuntaisena. Asiaan liittyvää terminologiaa on kuitenkin tarkennettava ja perusteluja laajennettava lainvalmisteluvaiheessa. Kuten myös arviomuiston 5. kysymyksessä, tätä asiakohtaa koskevassa perustelussa tulisi myös ottaa laajemmin huomioon perustuslain 6 §, jonka mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan esim. terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Lisäksi perusteluissa tulisi ottaa huomioon laajasti yhdenvertaisuusveloitteet, ei vain yhdenvertaisuuslain kohtuullisten mukautusten näkökulma. Myös YK:n yleissopimuksen vammaisten henkilöiden oikeuksista veloitteet tulee huomioida kattavasti. On myös huomattava, että muutostöiden vaikutusten arviointi rakennuksen ulkonäköön on käytännössä vaikeaa. Oikeus ulkonäöllisten ehtojen asettamiselle ei saisi yksin johtaa muutostyön epäämisen vaan ulkonäölliset seikat olisi huomioitava mahdollisuuksien mukaan. Muutostyön tarve on jo lähtökohtaisesti arvioitu vammaispalvelulain mukaan välttämättömäksi, joten tarvitaan vahvat perusteet sen epäämiselle.

YM:n mukaan arviomuistion ehdotuksessa todetaan myös, että ”Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten eikä voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä vaatimuksia liikuntarajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.” Esteettömyysasetuksen veloitteet edellyttävät käytettävyyden huomioimista myös liikkumisesteisten kannalta ja asetusta sovelletaan myös luvanvaraiseen asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyöhön siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista (VNA rakennuksen esteettömyydestä 241/2017). Asuinrakennuksen

yleisten tilojen sekä niiden kiinteän kalustuksen ja varustuksen on sovelluttava liikku-
mis- ja toimimisesteiselle henkilölle.

YM viittaa arviomuistiossa todettuun ”Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntomme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme”. YK:n yleissopimuksen vammaisten oikeuksista mukaan osapuolten on varmistettava, että vammaisilla henkilöillä on yhdenvertaisesti muiden kanssa mahdollisuus valita asuinpaikkansa sekä se, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole veloitettu käyttämään tiettyä asuinjärjestelyä. Maamme rakennuskanta on vielä varsin esteellistä eikä olemassa oleva asuinrakennuskanta siltä osin tarjoa yhtäläisiä mahdollisuuksia esteettömän asunnon hankkimiseksi. On arvioitu, että esteettömien asuntojen tarve on suuruusluokaltaan noin miljoona vuoteen 2030 mennessä. Tämän tarpeen täyttämiseksi tarvitaan myös esteettömyyskorjauksia, pelkkä esteetön uudisrakentaminen ei riitä. Lisäksi muistutetaan, että yhdenvertainen kohtelu ei välttämättä tarkoita kaikille samanlaisia ratkaisuja. Autopaikkojen osalta ei välttämättä ole kyse tilojen luovuttamisesta tai etuoikeudesta vaan positiivisesta erityiskohtelusta.

Näkövammaisten liitto toteaa, että myös näkövamma aiheuttamat toimenpiteet kuuluvat muutostöihin. Tällaisia ovat yhteisten tilojen hyvä valaistus, hissien esteettömyys mm. äänimerkit ja kerrospainikkeiden kohomerkinnot.

Neuroliitto katsoo, että valmistelussa on kiinnitettävä huomioita siihen, että asukkaan muutostyön tarve johtuu aina hänen yksilöllisestä toimintakyvyn heikentymisestä. Se tulee sisällyttää säännöksen perusteluihin. Perusteluissa tulee myös tarkentaa mitä tarkoitetaan yleisellä käsityksellä esteettömyydestä.

STM katsoo, että asunto-osakeyhtiölaki on uudistettava siten, että se vastaa yhteiskunnan kehitykseen ja sen myötä muuttuviin perus- ja ihmisoikeusvaatimuksiin ja turvaa niiden toteutumista. Uudistus on toteutettava siten, että se edistää esteettömyyttä taloyhtiössä. Kuten nykytilankuvauksesta ilmenee, nykytila on kestävä toimintaratjoitteisten henkilöiden kannalta. Taloyhtiöt ovat joissain tapauksissa estäneet esteettömyyttä parantavat muutostyöt jopa täysin ilman syytä.

Maankäyttö- ja rakennuslakimme lähtee siitä, että tilojen on oltava esteettömiä ja sovelluttava myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Siksi on vaikea löytää syytä taloyhtiön esteettömyyttä parantavien muutostöiden kieltämiselle. Rakennuksen esteettömyydestä annettu asetus esimerkiksi edellyttää, että rakennuksen ulko-oven ja asuinrakennuksen käyttöä palvelevan tilan oven on toimittava siten, että liikkumis- tai toimimisesteinen henkilö voi sen helposti avata. Tämän vuoksi muutostöiden tai huoltovastuun kustannusten säilyttäminen henkilölle, joka ei toimintaratjoitteensa vuoksi pysty avaamaan ovea ilman esimerkiksi sähköistä ovenavaajaa, ei ole lain mukaista.

Esteettömyyttä parantavien muutostöiden kieltämisen pitäisi jatkossa olla mahdollista vain erittäin painavasta syystä silloin, kun muutostyöstä aiheutuisi taloyhtiölle kohtuutonta haittaa. Uudistettavan lainsäädännön tulee ohjata taloyhtiöiden toimintaa niin, että kaikkien asukkaiden liikkumismahdollisuus otetaan kaikissa toimissa huomioon ja että siihen suhtaudutaan positiivisesti. Liikkumisoikeuden toteutuminen on monien muiden oikeuksien, kuten esimerkiksi osallisuuden, toteutumisen edellytys.

Osakkeenomistajien ja taloyhtiön asukkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että myös sellaiset asukkaat, joilla on erilaisia toimintakyvyn rajoituksia, voivat yhdenvertaisesti käyttää tiloja, joiden hallintaan heillä on oikeus joko omistamiensa osakkeiden tai tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella.

Yhdenvertaisuuden vaatimus tarkoittaa myös positiivista erityiskohtelua yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi. Sitä edellyttää sekä Suomen perustuslaki, että YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus (jatkossa YK:n vammaissopimus). Arviomuistiossa positiivinen erityiskohtelu on nähty etuoikeutena. Siitä ei ole kysymys, vaan positiivisen erityiskohtelun tarkoituksena on saattaa vammaiset henkilöt tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden kanssa. YK:n vammaissopimuksen mukaan kaikilla vammaisilla henkilöillä on yhdenvertainen oikeus elää yhteisössä, jossa heillä on muiden kanssa yhdenvertaiset valinnanmahdollisuudet, osallisuuden ja osallistumisen mahdollisuudet sekä oikeus valita asuinpaikkansa.

YK:n vammaissopimus edellyttää myös esteettömyyttä (9 artikla) ja kaikille sopivaa suunnittelua (4 artikla). Nämä molemmat puolestaan tukevat kestävästä kehityksestä toteutumista.

YK:n vammaissopimus velvoittaa lainsäätäjää ja päätöksentekijää kaikilla tasoilla edistämään ihmisoikeuksien toteutumista ja toteuttamaan kaikki asianmukaiset toimet vammaisia henkilöitä syrjivien säädösten, määräysten, tapojen ja käytäntöjen muuttamiseksi tai poistamiseksi.

Tämän vuoksi nykytilan arvioon sisältyvä kuvaus: ”Taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen etuoikeudella liikuntarajoitteiselle osakkaalle voi vaikuttaa osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja. Lisäksi muiden osakkaiden olisi vaikea ennakoida tällaista lainsäädäntöön perustuvaa oikeutta. Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntomme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme.” ei vastaa sitä, mitä YK:n vammaissopimus ihmisoikeuksien edistämiseksi edellyttää. Tämä toteamus on myös vastoin julkiselle vallalle perustuslaissa asettua velvoitetta edistää omatoimista asumista.

Julkisen vallan, myös lainsäätäjän, on turvattava näiden kaikkien perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen (Perustuslain 22 §).

Koska nämä kaikki perustuslain säännökset ja YK:n vammaissopimuksen määräykset velvoittavat huolehtimaan yhdenvertaisuuden ja esteettömyyden toteutumisesta myös asunto-osakeyhtiössä, olisi käytännön tilanteiden selkeyttämiseksi säädettävä esteettömyyden turvaamisesta myös asunto-osakeyhtiölaissa. Silloin olisi mahdollista ottaa huomioon juuri ne kysymykset, joita asunto-osakeyhtiöissä erityisesti nousevat esille.

On kaikkien etu, että apuvälineiden turvallisesta ja järkevästä sijoittamisesta sovitaan taloyhtiössä. Koska yhteisymmärrykseen on välillä vaikea päästä, tarvitaan selkeät säännökset, jotka velvoittavat päätöksentekijöitä ottamaan yhtiöissä huomioon ne, joiden asuminen voi jopa estyä tai huomattavasti vaikeutua silloin, jos asioista ei pystytä sopimaan tai päättämään.

Taloyhtiön velvollisuutena on jo nykyisten säännösten perusteella huolehtia, että asukkaiden käytössä on riittävä määrä rakennuksen esteettömyydestä annetun asetuksen 2 §:n mukaisia liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön käyttöön tarkoitettuja autopaikkoja. Siksi ehdotuksen toteamus: ” Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten.” ei vastaa aiempaa lainsäätäjän näkemystä.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksessa on otettava huomioon hallituksen lupaus rakentaa Suomea, joka on suvaitsevainen sekä kunnioittaa ja edistää jokaisen ihmisoikeuksia ja joka on esteetön ja tukee kaikkia. (hallitusohjelma s. 11)

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää välttämättömänä, että esteettömyys turvataan asunto-osakeyhtiölaissa. Esteettömyydellä asunto-osakeyhtiön kannalta tarkoitetaan tässä sekä esteetöntä liikkumista asuntoon ja sieltä pois sekä mahdollisten apuvälineiden säilytystä taloyhtiön yhteisissä tiloissa sekä invapaikkoja invatunnuksella varustetuille ajoneuvoille. Esteettömyyden turvaamista edellyttää Suomen perustuslaki sekä YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista. Tältä osin yhdenvertaisuusvaltuutettu viittaa siihen mitä asiasta on tarkemmin lausuttu sekä STM:n että Invalidiliiton lausunnoissa.

Yhdenvertaisuuslain pääperiaatteen mukaisesti olisi perusteltua kehittää asunto-osakeyhtiöainsäädäntöä siihen suuntaan, että asunto-osakeyhtiöillä olisi velvollisuus arvioida osakkaiden kohtuullisia mukautuksia koskevia pyyntöjä, ja niiden kustannuksista (siltä osin kun niihin ei olisi saatavilla yhteiskunnan tukea) vastaisi asunto-osakeyhtiö. Niiltä osin kuin pyydetty mukautus olisi kohtuuton yhtiölle, kustannuksista vas-

taisi osakas itse. Kuitenkin esim. osakkaan kustannuksella asennetun sähköisen ovimekanismin ylläpitokustannukset tulisi siirtää asunto-osakeyhtiön vastattavien kustannusten piiriin. Asennettu sähköovi luonnollisesti hyödyttää aivan kaikkia asukkaita.

Yhtiön yleisissä tiloissa tehtävien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla eritavoin liikkumisesteisten ihmisten perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen ja se, ettei yhtiö voisi kieltää muutostöitä, jos on kyse asukkaan / osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia yhtiölle. Muutostöiden kieltämisen ja esteettömyyden turvaamisen esteenä ei koskaan voisi olla esim. pelkästään esteettiset syyt. Yhdenvertaisuusvaltuutettu ei yhdy arviomuistioon kirjattuun käsitykseen ja tulkintaan omaisuuden suojan ja vammaisten / toimintarajoitteisten ihmisten oikeuksien suhteesta.

Vammaisfoorumi ja Kynnys ry toteavat, että asunnon markkina-arvo ja käyttöarvo muodostavat kokonaisarvon. Esteettömät asumisen ratkaisut lisäävät taloyhtiön asuntojen käytettävyyttä, koska ne soveltuvat silloin suuremmalle käyttäjäkunnalle. Tämä olisi linjassa yhteiskunnan muiden tavoitteiden kanssa, koska silloin ihmiset asuvat itsenäisesti pidempään kotona. Vammaisfoorumi perään kuuluttaa käytännön ratkaisuiden tekemistä. Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiosta käy ilmi, ettei taloyhtiön tarvitsisi vastata välttämättä lainkaan esteettömyyttä koskeviin asukkaiden kysymyksiin. Tämä on kuitenkin vastoin yleisiä hallinnollisia kuulemisen periaatteita. Esteettömyyden edistäminen taloyhtiöissä edistäisi myös käytännön asioiden joutuisuutta ja niiden hoitamista siten, että myös vammaiset asukkaat pystyvät osallistumaan yhdenvertaisesti taloyhtiön hallintoon.

Kynnys ry ja Vammaisfoorumi katsovat, että asunto-osakeyhtiölakiin tulee kirjata yleinen esteettömyyttä ja yhdenvertaisuutta koskeva velvoite. Laissa tulee varmistaa asukkaiden tosiasiallinen yhdenvertaisuus ja kaikilla mahdollisuus käyttää asumiseen ja osallistumiseen liittyviä oikeuksia sekä tiloja. Tämä näkemys tukee myös ikääntyneiden asumista ja liikkumista koskevia ratkaisuja.

Vammaisfoorumi katsoo, että nykyisin voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei yhdenvertaisuusperiaatteineen kata ihmisoikeuksissa tapahtunutta kehitystä. Ympäristöministeriössäkin on laskettu, että tarvitaan miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Mitä esteettömämpi yleinen asuinympäristö on, sitä vähemmän tarvitaan yksilöllisiä ratkaisuja asumisessa. YK:n vammaissopimuksen artikla 2 (Määritelmät) mukaan kaikille sopiva suunnittelu tarkoittaa tuotteiden, ympäristöjen, ohjelmien ja palvelujen suunnittelua sellaisiksi, että kaikki ihmiset voivat käyttää niitä mahdollisimman laajasti ilman mukautuksia tai erikoissuunnittelua. Asunto-osakeyhtiölain perusteluihin pitää saada kirjaukset kaikille sopivasta suunnittelusta sekä siitä, mitä se asumisessa konkreettisesti tarkoittaa.

Invalidiliitto toteaa, että vaikka yhdenvertaisuuslaissa ei nimenomaisesti mainita taloyhtiöitä, niin asumisen yhdenvertaisuus kuuluu yhdenvertaisuuslain soveltamisen alaan (2 §). Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi kiinnittävät huomiota siihen, että perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perusoikeuksia on mm. 6 §:n yhdenvertaisuus ja 9 §:n liikkumisvapausoikeus ml. asuinpaikan valinnanvapaus sekä 15 §:n omaisuudensuoja. Invalidiliitto katsoo, että oikeusministeriön ehdotus asettaa perusteettomasti perusoikeudet kollisioon toisiaan vastaan, vaikka perus- ja ihmisoikeudet ovat luovuttamattomia ja jakamattomia eikä niillä ole laissa etukäteen määriteltyä etusijajärjestystä. Pelkkä omaisuudensuojan olemassaolo ei oikeuta taloyhtiötä passiivisuuteen, kun kyse on asumisen yhdenvertaisuudesta, joka on myös turvattu perusoikeutena.

Vammaisfoorumi ja Kynnys ry katsovat, että oikeusministeriön näkemys vaikuttaa jollakin tapaa suosivan omaisuudensuojaa muiden perusoikeuksien kustannuksella.

Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi toteavat, että perustuslain 6.2 §:ssä kuvattu positiivinen erityiskohtelu on ryhmäperusteinen, kuten vammaisten asukkaiden aseman huomioon ottava laissa säädetty oikeudellinen poikkeus pääsäännöstä. Erilainen kohtelu on siis sallittu, jos on esitettävissä asianmukaisia perusteita ja toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia. Tämä on oikeudellisesti eri asia kuin oikeusministeriön kuvaama termi ”etuoikeus.” Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla, jotta vammaisten ihmisten tosiasiallinen yhdenvertaisuus asumisessa toteutuu.

Vammaisfoorumi ja Kynnys ry toteavat, että oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa todetaan yleisesti, että esteettömyyden edistämisestä ei saisi aiheutua muuta haittaa. Haitta olisi syytä määritellä tarkemmin muutenkin kuin arviomuistiossa mainittuina asuinrakennuksen ulkonäköön tai käytettävyyteen liittyvinä seikkoina. Käytännössä oven aukaisujärjestelmiä on poistettu asukkaiden vaatimuksesta talojen ulko-ovista sen perusteella, että niiden on sanottu haittaavan muita kulkijoita. Haitan arviointi tulee tehdä objektiivisten, ei subjektiivisten, seikkojen perusteella.

Kynnys ry ja Vammaisfoorumi katsovat, että asunto-osakeyhtiölain 5 lukuun tuli tehdä tarvittavat muutokset siten, että yhtiön tulisi sallia kaikki esteettömyyttä edistävät muutostyöt, joista ei aiheudu kohtuutonta haittaa yhtiölle tai osakkeenomistajille.

STM, Yhdenvertaisuusvaltuutettu, Invalidiliitto, Vammaisfoorumi ja Kynnys ry katsovat, että YK:n vammaissopimuksen myötä lainsäätäjän ja -soveltajan (viranomaisten) velvollisuus huolehtia vammaisten perusoikeuksien toteutumisesta on korostunut. Tämä tulisi huomioida myös asunto-osakelakia uudistettaessa. Nykymuodossaan laki

mahdollistaa ja tosiasiallisesti myös tukee rakenteellista syrjintää. Arviomuistiossa esitetään tarkoitushakuisia väitteitä siitä, että vammaisten ihmisten asumiseen liittyyi seikkoja, jotka alentavat jollakin tapaa taloyhtiön arvoa. Mitään vaikuttavuusarvioita ei väitteiden tueksi esitetä. Esteettömyydestä hyötyvät kaikki ja esteettömyys tutkitusti tosiasiallisesti nostaa asuntojen arvoa sekä parantaa käytettävyyttä. Esteettömyys nostaa asuntojen markkina-arvoa ja käyttöarvoa tulevaisuudessa entistä enemmän erityisesti siksi, että iäkkäiden henkilöiden määrä kasvaa.

Lihastautiliitto huomauttaa, että esteettömän asumisen tarve on vammaisten asukkaiden lisäksi monilla ikääntyneillä asukkailla. Esteetön asuminen vastaa myös hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamista ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamisesta. Olisi syytä määrittää vielä tarkemmin, mitä kohtuuton haitta yhtiölle tai toisille osakkaille, jolla muutostyön tekeminen voidaan kieltää, tarkoittaa.

Kuluttajaliitto yhtyy STM:n, Vammaisfoorumin ja Invalidiliiton perusteluihin.

Lakimiesliitto kiinnittää huomiota siihen, että jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota muun muassa vammaisten ja ikääntyneiden henkilöiden asemaan. Lainvalmistelussa tulee ottaa huomioon yhdenvertaisuuslain säännökset. Lisäselvityksen tarve on erityisesti siltä osin, voitaisiinko taloyhtiöt velvoittaa tulevaisuudessa tekemään esimerkiksi kohtuullisia muutoksia vammaisten ja ikääntyneiden henkilöiden asuntoihin ja jos millä perusteilla ja millä laajuudella.

Invalidiliitto kiinnittää huomiota arviomuistion virheelliseen terminologiaan oikeusministeriön nykytilan arviota koskevassa kohdassa. Liikuntarajoitteinen termi on tosiasiallisesti liikkumisesteinen. Liuskan vastine on tasoeron tai porraskelmin rinnalle toteutettava luiska. Lisäksi kohtaan tulee lisätä kiinteästi asennettu henkilöiden nostoon tarkoitettu laite. Tukikaiteen oikea vastine on käsijohde. Arviomuistiot tulee muuttaa siten, että yhteisen saunatilan pesuhuoneeseen on asetettava istuin ja saunatilan seinä tulee poistaa. Sähköinen ovenavausjärjestelmä voi sekoittua vammaispuhelinlain nojalla yksilöllisen tarpeen perusteella myönnettävään taloudelliseen tukitoimeen eikä yleiseen esteettömyyteen kuten ovipuhelimeen, joka viittaisi yleiseen esteettömyyden parantamiseen.

Invalidiliitto ymmärtää esteettömään autopaikkaan liittyvän problematiikan, koska pysäköintipaikkoja ei ole kaikkia taloyhtiön asuntoja vastaavaa määrää. Tästä huolimatta auto liikumista tukevana välineenä edellyttäisi vammaisten asukkaiden esteettömien autopaikkojen tarkastelua muuten kuin kategorisena kysymyksenä, minkä kukaan oikeusministeriön arviomuistio antaa.

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

Arviomuistion ehdotus: Voimassa olevaa AOYL:ia vastaavasti yleisperiaatteena säilyisi, että osakkaalla ei ole muutostyöoikeutta esimerkiksi huoneistonsa parvekkeen sisäseinänä olevan rakennuksen ulkovaipan osalta. Ehdotuksen mukaan osakkaalla tulisi kuitenkin olla oikeus kustannuksellaan tehdä tavanomaisena pidettäviä huoneistonsa käyttökustannuksia vähentäviä, yleisen käsityksen mukaan kestäväää kehitystä edistäviä tai huoneiston käytettävyyttä muuten parantavia muutoksia rakennuksen ulkovaippaan, ulkoikkunat ja ulko-ovi mukaan lukien, jos muutoksesta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille (haitan määrittelyn ja toteutusehtojen osalta mm. arviomuistiossa ja edellä 24 kohdassa esitetty). Yhtiö ja toinen osakas voisi asettaa uudistukselle ehtoja vastaavasti kuin edellä 24 kohdassa.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *STM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kuluttajaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhtanen. Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto* vastustavat ehdotusta. Isännöintiliitto kannattaa ennemmin asian jättämistä voimassa olevan lain tulkinnan varaan tai nimenomaista säännöstä siitä, että osakkaan muutostyöoikeus ei koske rakennuksen ulkovaippaa ja että taloyhtiö voi edelleen perustelematta kieltää kaikki muutokset. Kiinteistöliitto kannattaa jälkimmäistä vaihtoehtoa.

Lausunnonantajien perustelut: Veikko Vahtera pitää selvänä, että osakkeenomistajalla on nykyisinkin oikeus tehdä muutostöitä, kuten johdotuksia ainakin osakehuoneiston sisäosien ja osakehuoneiston parvekkeen väliseinänä olevassa rakennuksen ulkoseinässä, mikäli muutostyön yleiset edellytykset täyttyvät. Mainitun oikeuden rajoitettu laajentaminen myös muihin ulkoseiniin voi olla perusteltua esimerkiksi kestävä kehityksen edellyttämien energiaratkaisujen toteuttamiseksi.

Isännöintiliitto ymmärtää OM:n ehdotuksen taustalla olevan ajatuksen kestävä kehityksen näkökulmasta, mutta tämä saattaa taas aiheuttaa tulkintavaikeuksia taloyhtiön arkeen. Olisiko esim. ilmalämpöpumppu oikeus asentaa vaan parvekkeelliseen huoneistoon ja miten taas huoneistot, joissa ei ole parvekettä. Onko yhtenäisellä julkisvulla asian osalta painoarvoa ja miten turvallisuus otetaan huomioon. Isännöintiliitto näkee, että kehitys siinä miten ilmalämpöpumppuihin on suhtauduttu, on muutoinkin hieman lieventynyt eikä niitä enää kielletä vaan kieltämisen ilosta. Isännöintiliitto tuo

lisäksi esiin sen että esim. liikehuoneistojen osalta on koettu tiettyä hankaluutta, jos liikehuoneiston osakas vaihtuu ja aiemmat ikkunateippaukset ovat olleet hillityt ja uusi liikehuoneisto laittaa ikkunaan koko ikkunan teippaukset, jotka olisivat räikeät niin väriyksineen kuin kuviltaan. Siitä saattaa aiheutua taloyhtiöissä keskustelua ja tyytymättömyyttä.

Kiinteistöliitto katsoo, että osakkaan muutostyöoikeuden ulottuvuutta tulee selkiyttää ja todeta nimenomaisesti, että muutostyöoikeus ei ulotu rakennuksen ulkovaippaan. Yhtiö vastaa kaikilta osin rakennuksen ulkovaipan kunnossapidosta sen vuoksi, että ulkovaipan kunnossapidon puutteet voivat merkittävästi vaurioittaa koko rakennusta ja osakehuoneistoja ja vaikuttaa alentavasti niiden arvoon. Ulkovaippaa koskevan sääntelyn tarkoitus huomioon ottaen lakia tulisi jo nykyään tulkita niin, että kaikkiin ulkovaipan muutostöihin vaaditaan yhtiön suostumus. Kun 2010 AOYL:n muutoksen yhteydessä parvekkeet siirrettiin osakashallintaan, on kuitenkin syntynyt epäselvyyttä (jota valitusluvan KKO:sta saanut Turun HO 29.11.2019 antama ratkaisu nro 949 vielä korostaa) siitä, sijaitseeko kahden osakashallintaisen tilan (asunto ja parveke) välissä yhtiön hallinnassa oleva seinä. Asia on merkityksellinen sen arvioimiseksi, onko yhtiöllä vapaa harkintavalta muutostyöluvan antajana vai joudutaanko tapauskohtaisesti arvioimaan muutostyön mahdollista kohtuuttomuutta, haittaa ja vahinkoa. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä lain täsmentämistä ja sen toteamista, että kaikkiin ulkovaippaan kohdistuviin osakkaan muutostöihin vaaditaan yhtiön suostumus.

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Kynnys ry, Näkövammaisten liitto, RT, SKVL, Vammaisfoorumi, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys ja Fondia Oyj). Toisaalta EK, Kiinteistöliitto, Suomen Yrittäjät, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: YM katsoo, että kymmentä vuotta pidemmälle menevät arviot kunnossapidosta ovat vaikeita arvioida ja siksi ympäristöministeriö katsoo sen olevan oikealla tasolla. Ylläpitoa, sisältöä ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia arvioitaessa tulee myös huomioida selvityksistä aiheutuneet kustannukset ja mahdollistaa myös tulevaisuudessa yhtiöiden oma aktiivinen toiminta kunnossapidon suunnittelussa. Yhtiöiden taloutta ei tule kuormittaa kalliilla ja laajoilla toistuvilla selvityksillä vaan pyrkiä saamaan läpinäkyvä ja kustannustehokas arvio tulevasta korjaus- tarpeesta.

Asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman työryhmä linjasi raportissaan (12/2020), että asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää yhtiökokoukselle tarvetta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon viiden vuoden aikana pidennetään kymmeneen vuoteen. Samalla selvitetään mahdollisuutta lisätä hallitukselle velvollisuus selvittää myös merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuudet. Ympäristöministeriö katsoo, että on tärkeää liittää kevyt ja kustannustehokas velvoite yhtiön hallitukselle selvittää etukäteen myös tulevien merkittävien ja laajojen kunnossapitohankkeiden rahoitusta. Yhtiöissä joissa on heikentyneet mahdollisuudet yleisesti käytössä oleviin ulkopuolisiin rahoituslähteisiin ennakolta varautuminen ja rahoitusmahdollisuuksien selvittäminen on osakkaiden ja yhtiön etu. Ennakkosäästäminen voi parantaa edellytyksiä neuvotella rahoituksesta ja laskea sen kustannuksia. Suurimmalle osalle asunto-osakeyhtiöistä yhtiölaina on paras ja kustannuksiltaan alhaisin tapa rahoittaa peruskorjaukset ja rahoituksen saatavuus onkin yleisesti hyvällä tasolla. Näissä yhtiöissä tulevien merkittävien peruskorjauksien rahoitusta koskevaksi selvityksesi tulee riittää hallituksen arvio yhtiön hyvästä rahoituksellisesta asemasta.

Kynnys ry ja Vammaisfoorumi kannattavat, että kunnossapitotarveselvityksessä asetetaan laadullisia tavoitteita, joista yksi tulee olla yhteisten tilojen esteettömyyden ja saavutettavuuden parantaminen. Myös Invalidiliitto ja Näkövammaisten liitto toteavat,

että kunnossapitotarveselvityksen sisällössä tulee olla myös yhteisten tilojen esteettömyyden parantaminen.

Isännöintiliitto pitää ehdotusta erittäin hyvänä ja tärkeänä. Nykyisen kunnossapitotarveselvitystä koskevan säännöksen vaatimukset eivät ole riittäviä osakkaiden tiedon saannin turvaamiseksi. Kunnossapitotarveselvitykselle tulisi myös asettaa laadullisia vaatimuksia. On edelleen liikaa taloyhtiöistä, joissa korjaustarpeita ei arvioida suunnitelmallisesti ja rakennusosien käyttöikä huomioiden. Toisaalta meillä on paljon nimenomaan pieniä taloyhtiöitä, joissa viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen teko on laiminlyöty kokonaan tai se perustuu maallikoiden arvioihin sisältäen hyvin vähän toimenpiteitä. Kunnossapitotarveselvityksen osalta on ollut myös tilanteita, että selvityksessä ei mainita korjaustoimia ja joku osakkaista tai hallituksesta on myymässä huoneistoaan. Lainvalmistelun osalta olisi Isännöintiliiton mielestä tärkeä tarkentaa kunnossapitotarveselvitystä ja sen pohjalle tarvittavia selvityksiä sekä sisältöä.

RT esittää lisäksi, että hallituksen tulisi vuosittain esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen (huoltokirjan) mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkistuksista. Esitys kytkeytyy vahvasti asuntokauppalaain tarkoittaman perustajaosakkaan ns. 10-vuotisvirhevastuuseen ja toisaalta taloyhtiön velvoitteeseen hoitaa ja ylläpitää yhtiön rakennusta ja muita tiloja kunnossa myös taloyhtiön elinkaaren 10 ensimmäisen käyttövuoden aikana. Käytännön virhevastuuriidat perustajaosakkaan ja taloyhtiöiden välillä ovat osoittaneet, että useilla taloyhtiöillä on tietynasteinen harhaluulo siitä, että perustajaosakas vastaisi aina kaikista yhtiössä esiintyvistä puutteista ja virheistä ensimmäisen 10-vuotiskauden aikana. Tarkemmassa tarkastelussa on kuitenkin usein voitu havaita, että esiintyneen puutteen/virheen syynä on itse asiassa ollut se, ettei taloyhtiö ole huolehtinut kohteen huollosta ja ylläpidosta käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisesti. Lainsäädäntömuutoksen myötä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen ”status” vahvistuisi olennaisesti ja tietoisuus sen keskeisestä merkityksestä osana taloyhtiön hoito- ja ylläpitotoimia lisääntyisi olennaisesti. Tätä kautta myös tarpeettomia riitoja em. virhevastuukysymysten osalta voitaisiin välttää.

Vuokranantajat ry pitää asian huolellista ja monipuolista selvittämistä perusteltuna. Valmistelussa tulee kiinnittää huomiota myös siihen, että asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten vahingonkorvausvastuu rajataan koskemaan vain selvästi huolimattonta toimintaa (esim. selvitystä ei tehdä lainkaan tai se tehdään ilmeisen huolimattomasti). Tämä on perusteltua ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenten asema maallikkoina.

Suomen Yrittäjät toteaa, että kunnossapitotarveselvitys voidaan jo tällä hetkellä tehdä 10 vuodeksi, mikäli taloyhtiössä näin katsotaan tarpeelliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Lainsäädäntömuutokselle ei tältä osin ole tarvetta.

Matti J. Sillanpää katsoo, että tällainen vaatimus lisäisi merkittävästi yhtiöiden hallinnollista taakkaa ja kustannuksia ilman, että sillä saavutettaisiin juurikaan hyötyjä. Näitä selvityksiä laativat insinööritoimistot rahastavat niistä aika paljon ja lisäksi niiden tapana on listata tarpeettomiakin korjaustarpeita vain "varmuuden vuoksi" (lähinnä oman vastuunsa minimoimiseksi). Helposti tällaiset johtavat hyvien ja toimivien rakenteiden ylikorjaamiseen, kun tuijotetaan vain teoreettisia käyttöikätaulukkoita ottamatta huomioon tapauskohtaisia eroja ja yhtiöillä olevia taloudellisia reunaehtoja.

EK katsoo, että tämä on asia, josta ei tule säätää jäykästi laissa. Taloyhtiöllä tulee itsellään olla päätäntävaltaa, minkä pituiselta ajalta ne haluavat avata kunnossapitotarveselvitystä tuon 5 vuoden miniajan jälkeen. Vähimmäispituuden pidentäminen ainakin 10 vuoteen ei ole mielestäni perusteltu muutos. Muutos saattaisi lisätä tarpeettomasti taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuuriskiä ja muutoksella saattaisi olla myös sellainen seuraus, että kunnossapitotarveselvitykseen alettaisiin kirjata varmuuden vuoksi korjaustarpeita, jotka eivät edes ole relevantteja 10 vuoden aikajänteellä. Ei tarvetta lainmuutokselle tältä osin.

Kiinteistöliitto ei kannata kunnossapitotarveselvityksen tarkastelujakson lakisääteistä pidentämistä 10 vuoteen. Kunnossapitotarveselvityksen kaaren pidentäminen 10 vuoteen lisää taloyhtiöiden hallinnollisia kustannuksia tarpeettomasti ja uhkaa jopa laajentaa yhtiön johdon selvityksen antamiseen liittyvää vahingonkorvausvastuuta tarkastelujakson laajentuessa tarpeettoman pitkälle. Kiinteistöliitto tukee kiinteistönpidon hyvien käytänteiden kehittämistä vapaaehtois pohjalta, vaikkakin se kannattaa sen selvittämistä, olisiko tarvetta täsmentää esim. ohjauskeinojen avulla selvityksen tekemistä, ylläpitoa, sisältö ja esitystapaa koskevia vähimmäisvaatimuksia.

Veikko Vahtera toteaa, että kunnossapitotarveselvityksen ajanjakson vähimmäispituuksien lisääminen saattaa olla monessa taloyhtiössä perusteltua. Nykyinen laki ei tätä rajoita, mikäli näin halutaan toimia. Sama koskee kunnossapitotarveselvityksen sisällöllisiä vaatimuksia. Kysymys on kuitenkin ennen kaikkea tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä, josta ei ole perusteltua säätää yksityiskohtaisesti laissa. Alueelliset erot ovat huomattavia ja monissa yhtiöissä ongelma on pikemminkin kunnossapidon rahoittaminen kuin niihin liittyvä tietoisuuden puute. Ehdotus lisäisi tarpeettomasti yhtiöiden hallinnollisia kustannuksia sekä johdon vastuuriskejä, kun otetaan huomioon ajanjakson pidentyminen. Yleisesti ottaen ei ole perusteltua säätää lainsäädännöllä siitä, millaisia tarkoituksenmukaisuusratkaisuja yhtiöissä tulee tehdä korottamalla lainsäädännön vähimmäistasoja, kun huomioidaan kiinteistöjen kunnossapitokustannusten suhde kiinteistön markkina-arvoihin. Asia tulisi ratkaista ohjeistuksella ja luottamuksella siihen, että asunto-osakeyhtiöt kykenevät tekemään omalta kannaltaan parhaat tarkoituksenmukaisuusratkaisut.

Perttu Tuhkanen toteaa, että taloyhtiöt pystyvät nykyäänkin tekemään yli 5 vuoden kunnossapitotarveselvityksiä. Nykyinen säännös on minimisuositus, joka on usealle maallikkohallitukselle vielä mahdollinen. 10 vuoden kunnossapitosuunnitelma vaatii jo huomattavaa rakennustekniikan tuntemusta ja ammattitaitoa, jota useimmista ei löydy. Tällöin joudutaan turvautumaan ammattilaistahoihin entistä suuremmin ja lisää asumiskustannuksia, sekä eri rakennusalojen ammattilaisten työkuormaa, joka on jo nykyiselläänkin erittäin suuri. Laaditaan suosituksia 10 vuoden ajasta, mutta ei lain-säädännöllisesti vaadita em. aikaa.

2.27 AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*. Toisaalta *Asianajajaliitto, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry ja Yhtiöoikeusyhdistys* kannattavat, että puolisoiden asemavaltuutusolettamasta säätämistä harkittaisiin.

Lausunnonantajien perustelut: Asianajajaliitto katsoo, että on erittäin tavanomaista, että puolisot omistavat osakkeet yhdessä mutta vain toinen osallistuu yhtiökokoukseen. Valtakirjanvaatimus lisää byrokratiaa. Asianajajaliitto ymmärtää, että aina ei ole niin että puolisot automaattisesti hyväksyvät toistensa toiminnan.

Asianajajaliitto, Kiinteistöliitto ja Yhtiöoikeusyhdistys katsovat, että voitaisiin harkita olettamaa puolisoiden asemavaltuutuksesta, jonka toinen puoliso voisi kumota ilmoittamalla tästä hallitukselle tai isännöitsijälle.

Kiinteistöliitto pitää rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden valtuutuksen täsmentämistä tarpeellisena. Tavoitteena tulee ensisijaisesti olla asiantilan selkeys. Vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin sisältyi asiasta nimenomainen säännös (VAOYL 25 §), jonka mukaisesti yhtiön rakennuksessa asuvien osakeryhmän yhteisomistajien valtuutukseksi voitiin hyväksyä muunkinlainen selvitys. Vastaavaa säännöstä ei sisälly

nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin. Muutoksen jälkeen on ollut epäselvää, oliko säännösmuutoksella tarkoitus muuttaa rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden valtuutusmuotoja. Asiaa voitaisiin selkeyttää esimerkiksi siten, että rakennuksessa asuvilta yhteisomistaja-puolisilta poistettaisiin erillisasema ja edellytettäisiin vastaavaa valtuutusta kuin muiltakin (valtakirja tai muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa.) Vaihtoehtoisesti erillisasema voidaan säilyttää, kunhan se tehdään selkeästi.

Vuokranantajat ry kannattaa Kiinteistöliiton esitystä tilanteen selkiyttämisestä asukasosakkaiden osalta. Sijoitusasuntojen osalta valtuutusvaatimusta on edelleen pidettävä perusteltuna.

Kiinteistöliitto toteaa, että yhtiöiden arjessa nykyinen tilanne on huono, koska rakennuksessa asuvien yhteisomistaja-puolisoiden osalta valtuutuksen olemassaolon arviointi yhtiökokouksessa on hankalaa ja aivan liian monimutkaista. Valtuutusten riittävyyden arvioi vahingonkorvausvastuun uhalla yhtiökokouksen puheenjohtaja, jona toimii pääsääntöisesti muu henkilö kuin isännöitsijä. Isännöitsijän rooli yhtiökokouksen läpiviennin ohjeistajana on toki suuri. Isommassa yhtiössä ei käytännössä voida tuntea yhteisomistajien historiallista kokouksiin osallistumisen käytäntöä. Edelleen nykyisessä tilanteessa huonoa on myös se, että arviointiin vaikuttaa esimerkiksi isännöitsijänvaihdos. Isännöitsijän vaihdoksen (ja mahdollisesti samaan aikaan tapahtuvan yhtiön hallituksen vaihdoksen yhteydessä), yhtiöllä ei yleensä ole tietoa osakaspariskunnan aiemmasta käytännöstä yhtiökokouksiin osallistumisen ja toisen puolison edustamisen suhteen. Valtuutuksen ei pitäisi olla tällaisten osin jopa ennalta arvaamattomien seikkojen varassa (aiemmin puolison valtuutus hyväksyty jo pitkäänkin, mutta isännöitsijän vaihduttua, tulkintaohjeistus ja -linja muuttuvat, kun ei yhteisomistaja-puolisoiden aiempaa kokouskäytäntöä tunneta.)

2.28 AOYL 6:13.2 §. **Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen**

Arviomuistion ehdotus: Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan AOYL 6:13.2 §:n muuttaminen siten, että AOYL:n esitöiden tulkintaan perustuva laskusääntö ilmenee pykälästä esimerkiksi seuraavan suuntaisesti: Osakkeenomistajan äänimäärään luetaan myös sellaisten osakkeiden äänimäärä, jotka osakkeenomistaja omistaa yhdessä jonkun toisen kanssa ja osakkeenomistaja voi sopimuksen perusteella tai muuten yksin päättää, miten yhteisesti omistetulla osakkeilla äänestetään.

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

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Arviomuistion ehdotusta kannattavat *Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, KVKL, RT, Vuokranantajat ry, Fondia Oyj ja Perttu Tuhkanen*. Myös *Asianajajaliitto* ja *Yhtiöoikeusyhdystys* kannattavat ehdotusta, mutta pitävät lisäksi tarpeellisenä sen arviointia, tulisiko säännöksen kattaa myös lähipiirisuhteita. Toisaalta *EK, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera* eivät näe tarvetta lain muuttamiseen, koska ongelmat voidaan ratkaista tulkinnalla.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto katsoo, että äänileikkuri aiheuttaa yhteisomistussuhteissa jonkin verran epäselvyyttä ja alalla on monia erilaisia laskuesimerkkejä tehty näitä tilanteita varten ja pohdittu jo etukäteen ennen yhtiökokousta, miten esimerkiksi osakas joka omistaa yksin huoneiston, yhdessä toisen kanssa huoneiston ja lisäksi esim. oman yrityksen kautta tai kuolinpesän kautta huoneiston, äänileikkuri huomioidaan. Tähän on käytetty usein hyvin paljon jo etukäteen aikaa. On katsottu, että käytännössä yhteisomistajien käyttämä äänimäärä vähentää yksittäisen omistajan käytössä olevia ääniä äänileikkurin kautta. Kaikki selvitykset tähän tilanteeseen ovat erittäin hyviä.

RT:n mukaan osakkeiden yhteisomistajien erilaisten omistustilanteiden vaikutus äänileikkuriin jää nykylainsäädännössä erittäin epäselväksi ottaen, myös hallituksen esityksen (HE 24/2009) sisältö huomioden.

Kiinteistöliitto pitää lakimuutosehdotusta välttämättömänä. Toisaalta liitto pitää virkehdotusta tulkinnanvaraisena ja riittämättömänä. Sääntelyratkaisun kohdalla ja sen

perusteluita avattaessa tulee huomioida asunto-osakeyhtiöiden osakeryhmien jakamattomuuden periaate sekä se seikka, että asunto-osakkeiden yhteisomistaja tarvitsee äänioikeuden käyttämiseen aina muiden yhteisomistajien valtuutuksen. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla erilaiset osakeyhtiölain puolella tavanomaiseksi katsotut työkalut kuten esimerkiksi osakassopimus ovat tuntemattomia keinoja. Asunto-osakeyhtiöiden kohdalla kriittinen työkalu onkin valtuutus, jonka eri muodot (esim. avoin, toimivaltuuksiltaan rajattu) jo osaltaan lisäävät tulkintatilanteita, joihin säännöksen perustelutasolla tulisi ottaa kantaa.

Vuokranantajat ry toteaa, että lainvalmistelun yhteydessä on harkittava tarkkaan lakiin otettavan virkkeen sisältö sekä hallituksen esitykseen kirjattavat perustelut ja esimerkit.

Asianajajaliitto toteaa, että sinällään ehdotus äänileikkurin laskentasääntöjen tarkentamisesta on perusteltu. Asianajaliitto kehottaa kuitenkin harkitsemaan yhteisomistajuuden lisäksi myös muiden lähipiirisuhteiden sisällyttämistä olettamasaännöksiin. Tällaisia olisivat lähisukulaisuus ja yhtiöiden osalta konsernisuhde. Näiden osalta liitto kiinnittää huomiota myös osakeyhtiölain muutostarpeita kartoittaneeseen selvitykseen liittyvään ehdotukseen sisällyttää osakeyhtiölakiin olettamasaännökset äänileikkurin sisällöstä, jos sellainen otetaan osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen. Jos osakeyhtiölakiin sisällytettäisiin määräyksiä äänileikkurista, ne olisi hyvä säätää samansisältöisenä AsOYL:n kanssa sillä erolla, että asunto-osakeyhtiössä äänileikkuria sovelletaan ellei sitä nimenomaisesti kumota yhtiöjärjestysmääräyksellä, kun taas osakeyhtiössä äänileikkuri edellyttää aina yhtiöjärjestysmääräystä.

Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että äänileikkurin kiertäminen on liian helppoa, jos lähipiirin omistusta ei lasketa mukaan leikkuria sovellettaessa. Olettamana voisi olla yhteisomistuksen lisäksi muidenkin lähipiiriin kuuluvien omistusten huomioiminen (lähisukulaiset, konserniyhtiöt). Ongelma voi olla hallituksen rajalliset mahdollisuudet selvittää omistajien sukulaisuussuhteita. Jos osakeyhtiölakiin otettaisiin TEAS-selvityksessä ehdotettuja olettamasaännöksiä äänileikkurista (edellyttäen että yhtiö nimenomaisesti päättää ottaa sellaisen käyttöön, AsOYL:n äänileikkurisäännökset olisi hyvä yhdenmukaistaa mahdollisten OYL:n säännösten kanssa.

Veikko Vahtera toteaa, että mikäli ehdotuksen tarkoituksena on tai se tosiasiasa johdattaa äänileikkurisääntelyn soveltamiseen nykyistä useammin, ehdotus on ongelmallinen osakeomistuksen ennakoitavuuden sekä riskin ja vastuun keskinäisen jakautumisen kannalta. Kun yleinen yhtiöoikeudellinen olettamaperiaate on se, että valta ja riski ovat keskinäisessä suhteessa, ei siitä poikkeamista tulisi lisätä asunto-osakeyhtiöidenkään kohdalla äänileikkurisääntelyä tiukentamalla. Pikemminkin voidaan kysyä,

tulisiko äänileikkurisääntelystä luopua kokonaan, koska nykyisin äänileikkurin seurauksena äänitenemmistö voi päättää esimerkiksi kunnossapitotoimista, joiden kustannukset tulevat pääosiltaan muiden kustannettavaksi.

2.29 AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

Ehdotus: Ei tarvetta muuttaa AOYL:ia. Esteellisyysäännösten tarkoitus on estää tietyissä tilanteissa yhtiön edun vastaisen päätöksen syntyminen sen vuoksi, että päätös on vain sitä kannattavien osakkaiden henkilökohtaisen edun mukainen. Käytännössä esteellisyysäännösten soveltaminen vähentää päätöksiä, jotka voisivat olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia osakkaiden henkilökohtaisten etujen edistämisen vuoksi. Suostumusvaatimuksen tarkoitus on varmistaa osakkeenomistukseen perustuvien tärkeimpien oikeuksien ja velvollisuuksien pysyvyys, kun lähtökohtaisesti yhtiökokouksen enemmistöllä tai määräenemmistöllä on oikeus päättää siitä, mikä on yhtiön kannalta tarkoituksenmukaista. Esteellisyys- ja suostumussäännöksillä on siten eri tarkoitus. Kiinteistöliiton mainitsema osakehuoneiston käyttötarkoituksen muutos voi perustua osakkaan tai yhtiön aloitteeseen, minkä vuoksi on tärkeitä, että 6:15 §:n perusteella esteelliseltäkin osakkaalta vaaditaan suostumus tällaiseen muutokseen.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Fondia Oyj* vastustaa ehdotusta, koska esteellisyys- ja äänileikkurisäännösten soveltaminen yhtiöjärjestyksen muutokseen vaadittavan, edustetuista osakkeista laskettavaa 2/3:n määräenemmistön laskemiseen johtaa siihen, että tällaista enemmistöä ei voida saavuttaa silloin, kun osakas itse on ehdottanut yhtiöjärjestyksen muutosta omalta osaltaan. Fondian mukaan toinen vaihtoehto on, että esteellistä ei tällöin lasketa osallistujaksi.

Kiinteistöliitto ei esitä, eikä ole aiemmassa vaiheessakaan esittänyt, sellaista esteellisyys- ja suostumusvaateiden yhteensovittamista, että osakkaan ollessa esteellinen, hänen suostumuksensa ei olisi tarpeellinen. Kiinteistöliitto yhtyy nykytilan arviossa asiasta esitettyyn, mutta toteaa, että esteellisyysäännökset ovat tulkinnanvaraisia muun muassa, kun arvioidaan, onko kyse yhtiön ja osakkaan välisestä sopimuksesta

tai muusta oikeustoimesta, silloin kun yhtiökokouksessa käsitellään osakkaan muutostyötä ja mahdollista muutostyölupaa (yhtiön lupa ja rakennusvalvonnan luvan hakeminen).

Fondia Oyj katsoo, että käsiteltäessä yksittäisen osakkeenomistajan osakashallintaan kuuluvan huoneiston osalta yhtiöjärjestyksen muutosta, tulisi olla selvää, että kyseinen osakas ei olisi esteellinen. Esteellisyys johtaa äänileikkuritalanteissa siihen, että vaatimus 2/3 enemmistöstä annetuista ja edustetuista äänistä ei koskaan pääse toteutumaan, kun esteelliset osakkeet luetaan aina edustetuiksi. Näin hyvin pieni vähemmistö voi estää muutokset, mikä ei ole voinut olla säännöksen tarkoitus. Toinen vaihtoehto olisi todeta, että esteellisiä ääniä ei pidetä edustettuina äänestyksessä.

2.30 AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

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

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat (*STM, Maanmittauslaitos, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Invalidiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Näkövammaisten liitto, RT, Suomen ASH ry, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Comodo Asunnot Oy, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*) kannattavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Näkövammaisten liitto toteaa, että selvityksessä tulee huomioida etäosallistumisen saavutettavuusnäkökulma.

Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että etäosallistumissäännöksiä on syytä kehittää yhdessä OYL:n vastaavien kanssa. COVID-aikana 10 hengen kokoontumisrajoitukset tekevät fyysisen yhtiökokouksen pitämisen haastavaksi jo keskikokoisessa asunto-osakeyhtiössä. Etäosallistumistapojen tulisi olla mahdollisimman teknologianeutraali (ainakin puhelin, teams ja muut internet-konferenssipalvelut tulisi olla mahdollisia). Haasteena on se, etteivät useimmat palvelut vielä tue vahvaa tunnistautumista. Tulee harkita, kuinka tiukat edellytykset etänä osallistuvien tunnistautumiseksi voidaan asettaa.

RT toteaa, että pohdittavaksi voisi ottaa myös sen, että asunto-osakeyhtiölainsäädännössä luovuttaisiin ehdottomasta vaatimuksesta fyysisestä yhtiökokouksen kokouspaikasta. Koronapandemian aikana tämä vaatimus on osoittautunut paikoin hankalaksi täyttää.

Vuokranantajat ry ja Fondia Oyj pitävät tärkeänä etäosallistumismahdollisuuksien laajentamista nykylainsäädäntöön nähden.

EK katsoo, että etäosallistumisen laajempi kehittäminen tulisi saada otettua pikaisesti lainvalmisteluun myös yleisesti osakeyhtiöiden osalta. Tätä asiaa on jo valmisteltu hyvin OM:n toimesta ja tarvittavat lainmuutokset olisi mahdollista saada voimaan varmasti varsin pikaisellakin aikataululla.

Maanmittauslaitos katsoo, että sikäli kuin tekniset edellytykset oikeusturvallisen sähköisen kokoukseen osallistumisen aktiivisesti ovat ”käytänne”, niin asia on kaikin puolin kannatettava ja yleisesti edistää osallistavaa päätösten tekemistä asunto-osakeyhtiöissä.

Kiinteistöliitto kannattaa asian jatkoselvitystä. Samoin Kiinteistöliitto pitää perusteltuna selvittää, voitaisiinko asunto-osakeyhtiöillekin mahdollistaa yhtiökokouksen pitäminen pelkästään etäyhteyksin. Osakeyhtiölain puolella asiaa koskeva selvitys on käynnissä ja osakeyhtiölain arviointimuistion yhteydessä on tiedusteltu kantaa mm. siihen, olisiko perusteltua säännellä osakasvähemmistölle (esim. 1/10) mahdollisuus vaatia yhtiökokouksen pitämistä myös fyysisenä (perinteisenä) yhtiökokouksena. Vastaava oikeus saattaisi olla perusteltu myös asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.

Invalidiliitto kannattaa selvityksen tekemistä osakkaan oikeudesta osallistua sähköisesti etäyhteydellä yhtiökokoukseen sekä sitä, että oikeus määriteltäisiin suoraan laissa. Etäosallistuminen parantaa liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden osallistumismahdollisuuksia hallitustyöskentelyyn ja yhtiökokouksiin. Etäosallistuminen on nimenomaan osakkaan oikeus eikä velvoite, koska kaikilla ei ole yhtiökokouksiin etäosallistumiseen vaadittavia digitaalisia laitteita tai osaamista käyttää näitä laitteita eli mahdollisuutta osallistua etäyhteydellä.

Isännöintiliitto pitää ehdotusta hyvänä ja tärkeänä. Kuitenkin olisi erittäin tärkeää selvittää ennakoöänen antamisen lisäksi myös sitä, voisiko yhtiökokoukset järjestää kokonaan etäyhteyksin, ilman, että osakas on veloitettu ilmoittamaan etukäteen kantansa esityslistalla oleviin asioihin ja kokonaan ilman fyysistä yhtiökokousta. Nythän laki edellyttää, että osakkaalla on oltava oikeus osallistua kokoukseen kokouspaikalta. Eli fyysinen kokous on aina järjestettävä, vaikka kaikki osallistuisivat etäyhteydellä tai

muulla etäosallistumisen tavalla kokoukseen. Koronaepidemian myötä erilaiset etäosallistumiskäytännöt yhtiökokouksissa ovat yleistyneet räjähdysmäisesti jopa siinä määrin, että ne ovat nykyisin enemmän sääntö kuin poikkeus. Näihin on myös tehty paljon eri etäyhtiökokoustyökaluja nimenomaan reaaliaikaiseen kokoukseen teknisen välineen yhteydellä ja sitä on täydentänyt ennakkoäänestyksen mahdollisuus. Isännöintiin tutkimusten mukaan suurin osa isännöintiyrityksistä aikoo järjestää yhtiökokouksia etäyhteyksien avulla myös koronaepidemian jälkeen.

Kynnys ry toteaa, että osakkaan oikeus osallistua etäyhteydellä voi edistää myös vammaisten henkilöiden tosiasiallisia mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon. *Kynnys ry* ja *Vammaisfoorumi* katsovat, että osakkaan oikeudesta osallistua etäyhteydellä yhtiökokouksiin pitää selvittää kaikki eri tavoin vammaisuudesta aiheutuvat esteettömyyden ja saavutettavuuden osatekijät.

Perttu Tuhkanen ehdottaa, että ennakkoäänestäminen tulisi sallia ainoastaan asioista, jotka varsinaisessa yhtiökokouksessa kuuluu käsitellä joko As Oy Lain tai yhtiöjärjestyksen velvoittamana. Päätöksistä, jotka vaikuttavat asuinhuoneistojen käyttöön, tai osakkeenomistajan kustannuksiin huoneistoista, olisi järjestettävä fyysinen kokous. Ennakkoäänestämässä on myös ongelmia äänileikkurin kanssa, koska useimmat yhtiöjärjestykset edellyttää äänileikkuria ainoastaan läsnäolevilta.

2.31 AOYL 6–7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Arviomuistion ehdotus: Lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalokokousta koskevan sääntelyn muutostarve muun yhteisölainsäädännön kehitysnäkymiä vastaavasti. Myös asiakirjahallinnon ja sähköisen allekirjoituksen osalta seurataan muuta yleistä kehitystä. Taloyhtiön tietojen omistajuuden ja koneluettavan luovutettavuuden suhteen kannustetaan sopimuskäytännön kehittämiseen. Asumisen viranomaisten, erityisesti ympäristöministeriön, toimialaan kuuluu myös kiinteistöalan palveluntarjonnan kilpailuolosuhteiden seuranta ja kehittäminen (esim. isännöinnin kilpailuttamisen esteiden vähentäminen). Lisäksi tulisi selvittää, miten valtion toimesta voidaan edistää taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden edellä mainittujen yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon. Aikaisintaan siinä yhteydessä, kun tällainen järjestely on käytössä tulisi mahdollistaa tällaisten asiakirjojen ilmoittaminen rekisteröitäväksi PRH:n kaupparekisteriin tai muuhun ympä-

ristötiedon rekisteriin. Samassa yhteydessä voitaisiin harkita myös ilmoitusvelvollisuutta suuremmille taloyhtiöille näiden tietojen rekisteröintivelvollisuutta (esim. tilintarkastusvelvolliset taloyhtiöt eli käytännössä vähintään 30 osakehuoneiston taloyhtiöt).

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat ehdotusta – *LVM, Maanmittauslaitos, PRH, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Näkövammaisten liitto, RT, Suomen ASH ry, Suomen Yrittäjät, Tilintarkastajat, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdystys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*. Kynnys ry:n ja Vammaisfoorumin mukaan taloyhtiöiden viestinnän kehittämässä on otettava huomioon myös saavutettavuutta koskevat vaatimukset.

Lausunnonantajien perustelut: Näkövammaisten liitto ry toteaa, että sähköinen viestintä voi parantaa näkövammaisen henkilön osallistumismahdollisuuksia taloyhtiön asioihin perehtymiseen, kun paperisia asiakirjoja ei tarvi erikseen skannata näkövammaisen lukijalaitteelle. Kaikessa asukasviestinnässä tulee noudattaa WCAG taso AA saavutettavuus ohjeistusta, jotta dokumentit ovat lukukelpoisia näkövammaisten apuvälineillä.

Yhtiöoikeusyhdystys katsoo, että digitaalisuuden hyödyntämisessä tulee pyrkiä mahdollisimman teknologianeutraaleihin säännöksiin koska vain siten säännös kestää aikaa edes hieman.

Vaikkei PRH:lla ei ole perusteltua kantaa siihen, että asunto-osakeyhtiölaissa otetaan huomioon yhtiökokouskutsun ja kokousaineiston sähköinen toimittaminen sekä etäosallistumisen kokouksiin mahdollistava tekninen ja palveluiden kehitys, pitää PRH kuitenkin hyvänä lainsäädännön muokkaamista muun yhteisölainsäädännön kehitysnäkymien sekä digitalisaation mahdollistamaan suuntaan. Virtuaalisia kokousalustoja ja niiden hyväksyttävyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota osallistujan henkilöllisyyden varmistamiseen sekä luotettavuuteen.

PRH kannattaa sähköisen allekirjoituksen käytön lisäämistä myös taloyhtiöissä. Sähköisen allekirjoituksen käyttäminen nopeuttaa pöytäkirjojen valmistumista, mikä puolestaan edistää muutosten viivytyksetöntä ilmoittamista ja edelleen kaupparekisterin tietosisällön ajantasaisuutta.

Vaikkeivat asunto-osakeyhtiöt olekaan velvollisia ilmoittamaan tilinpäätösasiakirjoja rekisteröitäväksi, ovat ne kirjanpitolain nojalla velvollisia laatimaan tilinpäätöksen jokaiselta tilikaudelta. Yleisesti tiedossa on, että varsinkin pienet taloyhtiöt helposti laiminlyövät tilinpäätöksen laatimisen. Velvollisuus tietojen tallentamiseen sähköisesti

edistäisi toki taloyhtiöiden hyvää hallintoa, kun tieto olisi helposti saatavissa ja toimitettavissa niitä pyytävälle tahoille. Näin tärkeät asiakirjat myös pysyisivät varmemmin järjestyksessä. Tietojen tallentaminen sähköisessä muodossa (paperin sijaan) olisi myös ympäristön kannalta suotuisa ratkaisu. Mikäli tilinpäätösasiakirjojen ja muiden asiakirjojen koneluettavaan muotoon tallentaminen sen sijaan edellyttäisi jonkin järjestelmän hankkimista ja ylläpitoa, aiheutuisi tästä merkittävä kustannusten lisäys kaikkein pienimmille taloyhtiöille, jotka hoitavat asiakirjahallinnon täysin omatoimisesti. Markkinoilla on toki kohtuulliseen hintaan saatavilla verkkotyökaluja, jotka mahdollistavat myös asiakirjahallinnon huolellisen hoitamisen. Jos tilinpäätöksen ilmoittaminen säädettäisiin vapaaehtoiseksi, ei muutos luultavasti juurikaan lisäisi lain noudattamista. Vapaaehtoista ilmoittamista käyttäisivät todennäköisesti lähinnä ne yhtiöt, jotka jo nyt noudattavat lakia tilinpäätöksen laatimisessa sekä kiinteistöä ja rakennuksia koskevien tietojen antamisessa; käytännössä siis suuremmat yhtiöt, joissa käytetään ammatti-isännöintiä.

Tilinpäätösasiakirjojen rekisteröintimahdollisuus luultavasti lisäisi yhteydenottoja rekisteriviranomaiseen, kun eri sidosryhmät tiedustelisivat rekisteröinnin tilannetta (onko tilinpäätös rekisteröity vai ei?). Vapaaehtoisuudesta johtuen rekisteriviranomaisella ei kuitenkaan olisi mahdollisuutta vaatia taloyhtiötä rekisteröimään näitä asiakirjoja.

Muistiossa ehdotetaan lisäksi harkittavaksi tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuutta ainakin suuremmille taloyhtiöille eli käytännössä 30 osakehuoneiston ja sitä suuremmille taloyhtiöille. PRH:n mukaan käytännössä pienten asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöstiedot ovat merkitykseltään vielä tärkeämpiä, sillä pienessä yhtiössä esimerkiksi yllättävän vahinkotapahtuman vaikutus yhtiön talouteen on suhteessa huomattavasti suurempi. Myös muut laiminlyönnit yhtiön talouden hoitamisessa, kuten vastikerästien perimisessä, aiheuttavat helpommin pienen taloyhtiön likviditeetin huonontumisen. Mikäli tilinpäätöstietoja alettaisiin rekisteröidä, tulisi PRH:n mielestä huolellisesti harkita myös sitä, että velvollisuus ulotettaisiin koskemaan kaikkia asunto-osakeyhtiöitä tasapuolisesti. Samalla olisi harkittava myös sitä, olisiko ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamukset samanlaiset kuin osakeyhtiöiden osalta. Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 4 §:n mukaan asunto-osakeyhtiö voidaan tällä hetkellä määrätä selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos yhtiöllä ei ole toimikelpoista hallitusta. Osakeyhtiöiden osalta myös tilinpäätöksen toimittamisvelvollisuuden laiminlyönti voi johtaa menettelyyn käynnistämiseen.

Tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuus lisäisi jonkin verran taloyhtiölle aiheutuvia kustannuksia PRH:n mukaan. Niille taloyhtiöille, joiden kirjanpidon ja tilinpäätöksen hoitaa tilitoimisto, kustannuksen lisäys ei olisi suuri. Isännöinti- ja tilitoimistot joutuisivat hinnoittelemaan palvelunsa uudelleen, jos toimeksiantoon sisältyisi myös tilinpäätöksen toimittaminen rekisteriviranomaiselle. Kustannuksen lisäys ei kuitenkaan olisi

suuri. Omatoimisissa yhtiöissä tilinpäätöksen rekisteröinti voitaisiin hoitaa myös itse, sillä kyse ei ole vaativasta toimenpiteestä.

Rekisteriviranomaiselle sen sijaan aiheutuisi kustannuksia tilinpäätösten vastaanottamisesta. Vaikka PRH:lla toisaalta jo nyt on valmius ottaa vastaan tilinpäätöksiä, lisäksi asunto-osakeyhtiöiden ilmoitusvelvollisuus käsittelyn/henkilökunnan tarvetta. Toisaalta tilinpäätöstietojen ilmoittamisessa ollaan siirtymässä rakenteiseen muotoon, jolloin koneluettavassa muodossa olevat tiedot siirtyvät paikasta toiseen digitaalisesti ja lähes automaattisesti.

Tietojen tallentaminen rakenteisessa muodossa on kuitenkin mahdollista vain niille taloyhtiöille, joiden kirjanpidon ja tilinpäätöksen hoitaa asianmukaiset ohjelmistot omaava tilitoimisto. Mikäli tilinpäätöksen ilmoittaminen rekisteröitäväksi edellyttäisi jonkin taloushallinnon tietojärjestelmän hankkimista ja ylläpitoa, aiheutuisi tästä merkittävä kustannusten lisäys kaikkein pienimmille taloyhtiöille, jotka tällä hetkellä hoitavat sekä kirjanpidon että tilinpäätöksen laatimisen täysin omatoimisesti.

Mikäli tilinpäätöksen rekisteröinti olisi edelleen mahdollista myös PDF-tiedostona (kuvamuodossa), ei taloyhtiöille syntyisi tästä juurikaan lisäkustannuksia. Kustannuksen lisäys ei lisäksi olisi suuri verrattuna siitä saatavaan hyötyyn. Vaikka tilinpäätöksen rekisteröintivelvollisuus ei kirjanpitolain mukaan koske asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöstietoja, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta on tälläkin hetkellä pyynnöstä annettava jäljennös kaikille sitä pyytävälle. Jos tilinpäätöstietoja alettaisiin rekisteröidä, säännöksiä tilinpäätöstietojen julkisuudesta ei ole tarvetta arvioida uudelleen, vaan tilinpäätöstiedot olisivat kaikille julkisia. Tietojen julkisuus lisäisi taloyhtiöiden läpinäkyvyyttä ja rehellistä, oikeaan ja ajantasaiseen tietoon perustuvaa asunto-osakkeiden kaupankäyntiä.

PRH:n mukaan kysymystä tilinpäätösten rekisteröinnistä tulisi käsitellä yhtenä kokonaisuutena lausuntopyynnön kysymyksen 46 kanssa. Sanotussa ehdotuksessa esitetään sekä isännöitsijätodistuksessa annettujen tietojen että tilinpäätöstietojen liittämistä osaksi yhtiön huoneistotietojärjestelmässä olevia tietoja.

Mikäli sekä isännöitsijätodistuksen tietojen että tilinpäätöstietojen rekisteröinti säädettäisiin taloyhtiöille pakolliseksi, myös tilinpäätöstiedot tulisi olla saatavilla Maanmittauslaitoksessa. Säädosvalmistelun yhteydessä on selvitettävä, olisiko perusteltua julkistaa tilinpäätöstiedot MML:n ylläpitämässä huoneistotietojärjestelmässä, vaikka tilinpäätöstiedot toimitettaisiin PRH:n kautta. PRH:lla on jo nyt valmius ottaa vastaan tilinpäätöstietoja (myös rakenteisessa muodossa). Tiedot välitettäisiin edelleen MML:lle, ja PRH:n tehtäväksi jäisi tehdä rekisterimerkintä yhtiön kaupparekisteritietoihin.

Isännöintiliitto pitää erittäin tärkeänä, että lainvalmistelussa otetaan huomioon kokouskutsun ja kokousaineiston toimittamista, etäosallistumista ja virtuaalikokousta koskevan sääntelyn sekä muun asiakirjahallinnan muutostarve, jotta ala pysyy yleisen kehityksen ja digitalisaation perässä. Isännöintiliitto painottaa tarvetta järjestää yhtiökokous kokonaisuudessaan etäyhteyksien avulla, ilman pakotusta fyysiseen kokouspaikkaan. Myös mahdollisuus lähettää yhtiökokouskutsu ensisijaisesti sähköpostitse, kuitenkin paperikutsua poissulkematta, on tärkeä. Isännöintiliitto pitää hyvänä pyrkimystä taloyhtiöiden tilinpäätösasiakirja-aineiston ja muiden edellä mainittujen yhtiön kiinteistöä ja rakennusta koskevien tietojen tallentamista digitaaliseen, yleisesti koneluettavaan muotoon, mutta selvityksessä on syytä kiinnittää huomiota toteutuksen käytännön toteutukseen ja mahdolliseen työllistävään vaikutukseen. Lisäksi hallintaanottovaroitus ja yhtiökokouksen päätös hallintaan otosta tulee olla mahdollista toimittaa sähköisiä tiedoksiantokeinoja hyödyntäen.

EK katsoo, että tämä kokonaisuus olisi hyvä saada hoidettua pikaisella aikataululla niin asoyiden kuin muidenkin osakeyhtiöiden osalta.

Maanmittauslaitos toteaa, että tässä on kysymys Maanmittauslaitoksen kannalta hyvin relevantista asiasta. Maanmittauslaitokseen saapuu yhtiöltä mm. HTJ-lain 5.1 §:n nojalla eräitä omistusilmoituksia. Lisäksi HTJ:n laajentaminen, eli yhtiön tietojen laajempi sisältyminen HTJ:ään, on osa-alue, johon tällä kehityksellä saattaa olla vaikutusta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että nykytilan arviointi -kohdassa esitetyt vireillä olevat kehityshankkeet huomioidaan. Kehityshankkeiden tulosten hyödynnettävyys ja soveltuvuus asunto-osakeyhtiöiden osalta sekä lainsäädännön muutostarve tulee arvioida erikseen. Yhtiön tietojen omistajuuteen liittyvät kysymykset edellyttävät, että asiasta säädetään lain tasolla. Tietojen omistajuuden kysymystä ei sen merkityksellisyydestä johtuen voida jättää pelkästään sopimusten ja sopimuskäytäntöjen varaan.

LVM katsoo, että ehdotus vaikuttaa hyvin pohditulta ja yleisen tiedon hyödyntämisen kannalta relevantilta. Digitaalisten toimintamallien mahdollistaminen taloyhtiöissä on kannatettavaa. Myös liityntä laajempaan datatalouden kokonaisuuteen ja yhteentoimivien ratkaisujen tarve on tunnistettu. Jatkotyössä on tarve varmistaa, että erityisesti seuraavien tavoitteiden toteutuminen voitaisiin varmistaa datatalouden laajemman kehityksen mukaisesti:

- Tiedon saatavuus koneluettavassa muodossa ja datan tallentaminen uudelleen hyödynnettävässä ja yhdisteltävissä olevassa muodossa. Yhteentoimivuus muiden tietosisältöjen kanssa on tärkeää.
- Tiedon/datan hallinnointi siten, että myös (isännöinti)palvelujen kilpailuttaminen ja tietojen siirrettävyys palveluntarjoajien välillä on oltava mahdollista.

- Asukkaiden, isännöitsijöiden ja muiden tarvittavien tahojen oikeudet saada tietoja on varmistettava ja näiden käyttöoikeuksien hallinta järjestettävä käytännössä.
- Tilastointi-, innovaatio- ja muu yleinen tarve tiedon jatkoikäilyntämiseen on arvioitava erikseen ja lailla on mahdollistettava datan käyttö, eli toisiokäyttö.
- Yksilöiden oman datan hallinta (Mydata) on varmistettava mahdollisimman laajasti eri järjestelmissä ja tietosisällöissä.

Invalidiliiton mielestä selvitys digitalisaation hyödyntämisestä laajemmin taloyhtiön asioiden hallinnoinnissa on kannatettavaa, koska tämä voi mahdollistaa liikkumis- ja toimimisesteisen omia mahdollisuuksia osallistua taloyhtiön toimintaan, päätöksentekoon ja hallitustyöskentelyyn.

Kynnys ry ja Vammaisfoorumi katsovat, että digitalisaation hyödyntämisessä laajemmin taloyhtiön asioiden hallinnoinnissa tulee ottaa huomioon kaikki esteettömyyden (YK:n vammaissopimuksen artikkelit 9 esteettömyys ja 21 tiedonsaanti) osatekijät eri tavoin vammaisten ihmisten kannalta, jotta eri tavoin vammaiset ihmiset voivat osallistua yhdenvertaisesti taloyhtiön asioiden hoitoon joko osakkaana tai hallituksessa. Puhe-, kuulo-, näkövamma ja kognitiiviset ongelmat vaikeuttavat digitalisaation hyödyntämistä arjessa. Tiedonsaannin pitää olla saavutettavaa ja ymmärrettävää.

2.32 AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsenen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

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

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Keski-Pohjanmaan liitto ja Tilintarkastajat* vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, ettei lain-säädännöllä estettäisi hallituksen jäsenen valitsemista yhtiökokouksen puheenjohtajaksi. EK, Yhtiöoikeusyhdistys, Matti J. Sillanpää ja Perttu Tuhkanen huomauttavat, että usein varsinkin pienessä yhtiössä hallituksen puheenjohtaja, hallituksen jäsen tai isännöitsijä on asiantuntemukseltaan ainoa sopiva yhtiökokouksen puheenjohtaja.

Kiinteistöliitto, Yhtiöoikeusyhdistys ja Fondia Oyj katsovat, että pakko käyttää ulkopuolista puheenjohtajaa lisäisi kuluja jopa huomattavasti ja aiheuttaisi merkittäviä vaikeuksia pienissä yhtiöissä. EK ja Fondia Oyj huomauttavat, että tarvittaessa kokouksen puheenjohtaja voidaan vaihtaa niiden asioiden osalta, joissa puheenjohtaja on estynyt.

Perttu Tuhkanen toteaa, että vastuuvapauksista päätettäessä voidaan valita väliaikainen kokouksen puheenjohtaja, joka käsittelee ko. asian (esim. vastuuvapauden myöntäminen), jonka jälkeen kokouksen puheenjohtajuus siirretään takaisin valitulle toimihenkilölle.

Kiinteistöliitto ei ota tässä vaiheessa kantaa ehdotukseen, jonka mukaan lainvalmistelun yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista selvittää, olisiko tarvetta rajoittaa isännöitsijän mahdollisuutta toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana, mutta tukee sinällään ajatusta asian selvittämisestä.

Veikko Vahtera ei näe tarvetta jatkoselvittää isännöitsijän osalta rajoitusta toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana, kun huomioidaan yhtiökokouksen puheenjohtajan valintatapa ja se, että joskus yhtiökokouksen puheenjohtajaksi voi olla vaikea löytää muuta henkilöä.

Isännöintiliitto huomauttaa, että Taloyhtiön Hyvä Hallintotapa -suosituksessa on tästäkin ohjeistusta (suositus 7), tarvitseeko tästä erikseen lain säännöstä.

Keski-Pohjanmaan liitto toteaa, että hallituksen puheenjohtaja tai jäsen voivat toimia ja käyttää puheenvuoroja asiantuntemukseensa nojautuen, vaikka eivät toimisi yhtiökokouksen puheenjohtajana. Erillinen puheenjohtaja lisäisi avoimuutta ja objektiivisuutta yhtiökokouksen päätöksenteossa, vaikkakin tunnistetaan pienempien asunto-osakeyhtiöiden haasteet erillisen yhtiökokouksen puheenjohtajan löytämisessä.

2.33 AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävän kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

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

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

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – LVM, STM, YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Kynnys ry, RT, Vammaisfoorumi, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys ja Fondia Oyj. Matti J. Sillanpään mielestä päätökseen tulisi vaatia määränemmistö, koska esim. vain muutaman auto-paikan taloyhtiössä latauspisteiden rakentamisen kulut eivät kohdistu oikeudenmukaisesti muille osakkaille. Veikko Vahteran mielestä uutta erityissäännöstä ei tarvita, koska voimassa olevan lain uudistuksia koskevien säännösten tulkinta tarjoaa riittävät mahdollisuudet vähentämättä ennakoitavuutta. EK ja Suomen Yrittäjät, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: TEM (energiaosasto) pitää kannatettavana, että asunto-osakeyhtiön nykyistä päätöksentekomenettelyä ja hankkeiden rahoitusta tarkastellaan kestävästä kehityksen edistämisen näkökulmasta. Arviointimuistiossa esiin tuotujen perusteluiden pohjalta TEM (energiaosasto) pitää tavoitetta siirtyä nykyistä laajemmin enemmistöpäätöksentekomenettelyyn lähtökohtaisesti kannatettavana. Kuten arviointimuistiossakin on tuotu esiin, lainvalmistelussa on kuitenkin syytä tarkemmin selvittää, mitä hankkeen ympäristöystävällisyyden arvioinnissa otetaan huomioon.

Isännöintiliitto toteaa, että tekniikka ja mahdollisuudet kehittyvät ja ennen kuin ne tavanomaistuvat uudiskohteissa niin myös vanhoissa taloyhtiöissä on mahdollisesti tarvetta samanlaiseen kehitykseen kuin uudiskohteissa. Isännöintiliiton mukaan on erityisen tärkeää saada taloyhtiöissä aikaan esim. energiankulutusta pienentäviä hankkeita sekä ilmastonäkökulmasta tärkeitä päätöksiä. Näitä on myös saatava kansalliset tavoitteet huomioiden pikaisesti tehtyä ja näitä lainsäädännön muuttaminen voi jouduttaa.

RT toteaa, että epävarmuus yhteiskäyttöautojärjestelmän käyttöönotosta aiheutuvien kustannusten kattamisesta kaikilta osakkeenomistajilta perittävin vastikevaroin muodostaa usein käytännön ongelman uudiskohteissa. Näin mm. siksi, että monet tahot ovat tuoneet tulkinnoissaan esiin, että koska yhteiskäyttöautojärjestelmää ei voida pitää kiinteistön käyttöön liittyvänä tavanomaisena palveluna, niin siitä aiheutuvia kustannuksia ei voi kattaa vastikevaroin. Erilaisten tulkintojen aiheuttama epävarmuus vastikevarojen käyttämismahdollisuudesta on käytännössä johtanut siihen, että asunto-osakeyhtiön perustamis-/rakentamisvaiheessa yhteiskäyttöautojärjestelyä on jäänyt kokonaan toteuttamatta kuin myös siihen, että jo toteutettuja ja käyttöönotettuja

yhteiskäyttöautojärjestelyitä on jälkikäteen jopa epätarkoituksenmukaisesti purettu. Yhteiskäyttöautojärjestelmän purkamisessa on sitten taas luonnollisesti ollut omat käytännön haasteensa, kun järjestelmän käyttöön otolla asunto-osakeyhtiön saavuttama pysäköintivelvoitehyöty on mitätöitynyt ja ”alkuperäiset” pysäköintivelvoitteet palautuvat.

Edellä kuvattu vastikeongelma voitaisiin nykyilainsäädännön mahdollistamin tavoin ilmeisesti ratkaista siten, että asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin otettaisiin perustamisvaiheessa/rakentamisvaiheessa aina ns. toimialalajennus tai muu AOYL 1 luvun 5 §:n tarkoittama määräys/määräyksiä yhteisautokäyttöjärjestelmän osalta, mutta herää kysymys, onko tosiaan tarkoituksenmukaista, että tämänkaltaisista ns. kestävän kehityksen mukaisista perusparannuksista ja uudistuksista joudutaan uudiskohteen yhtiöjärjestykseen aina ottamaan (ylimääräiset) lisämaininnat toimialapykälään tai muuten, jotta niistä aiheutuvat kustannukset voidaan uudiskohteissa varmasti tulevaisuudessa kattaa vastikevaroin eikä päätettyjä/sovittuja/tehtyjä järjestelyjä jouduta vastikkeenmaksuvelvollisuusepäselvyyksien vuoksi jälkikäteen purkamaan. Tilannetta ei helpota se, että usein em. kaltaiset yhtiöjärjestysmuutokset jäävät myös epähuomiossa perustamis-/rakentamisvaiheessa tekemättä. Asunto-osakeyhtiölakia tulee tarkentaa siten, että tällaisista kestävän kehityksen mukaisista hankkeista aiheutuvat kustannukset selkeästi määriteltäisiin asunto-osakeyhtiölaissa suoraan yhtiövastikkeella katettaviksi menoiksi.

Tilanne yhteiskäyttöautojärjestelmien osalta on nykyisin se, että kuntien kaavoitusviranomaiset tarjoavat yhä enenevässä määrin yhteiskäyttöautojärjestelyä perustajaosakkaille/asunto-osakeyhtiöille helpotukseksi tiedostettuihin uudiskohteiden pysäköintipaikkaongelmiin/-velvoitteisiin. Kunnat haluavat aktiivisesti edistää ns. kestävämpiä liikkumismuotoja ja tiiviimpää kaupunkirakennetta kaavoituksen avulla, mihin liittyen ne antavat usein mahdollisuuden toteuttamisvelvoitteen mukaisten autopaikkojen vähentämiseen, jos/kun asunto-osakeyhtiö sitoutuu yhteiskäyttöautopalvelun käyttöönottoon.

Kiinteistöliitto uskoo muutosesityksen edesauttavan kestävän kehityksen kannalta tarpeellisten uudistusten käynnistymistä asunto-osakeyhtiöissä ja osaltaan vähentävän päätöksentekoon liittyviä tulkinnanvaraisia tilanteita. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin liittyy kestävän kehityksen (latauspisteiden toteuttamisen) näkökulmasta toinen selkeä haaste: Päätöksentekoa vaikeuttaa ja latauspisteiden toteuttamista hidastaa se, että latauspisteiden toteuttamisesta voidaan päättää hyvin monella eri tavalla (osakkaan muutostyönä, osakasvähemmistön hankkeena, yhtiön hankkeena) ja monenlaisille erilaisille autopaikoille (yhtiön hallinnassa olevat, osakkaan hallinnassa olevat tai osittain yhtiön ja osittain osakkaan hallinnassa olevat paikat). Lainsäädäntö on latauspisteiden toteuttamisen osalta monimutkaista ja

sisältää runsaasti tulkinnanvaraisia kysymyksiä. Muutama esimerkki tulkinnanvaraisista kysymyksistä:

- 6:32.5 §:n soveltaminen edellyttää, että kyse on uudistuksesta. AOYL esitöiden mukaan velvoittavan lainsäädännön mukainen hanke on kunnossapitoa. Latauspistelain veloitteet putkitusten asentamiseen ovat siten kunnossapitoa eikä 6:32.5 sovellu ko. hankkeisiin.
- 6:32.5 § edellyttää, että vain tietyille osakkeille tulee etua. Edulla tarkoitetaan arvonnousua. Latausinfrahankeita on hyvin erilaisia. Syntyykö kaikissa tilanteissa säännöksessä tarkoitettua etua?
- 6:32.5 § edellyttää hankkeen kohdistumista osakkeisiin. Kohdistuvatko kaikki latausinfrahankeiden toimenpiteet säännöksessä edellytetyllä tavalla osakkeisiin, esim. kaapelointi, ryhmähallintakeskus, sähköpääkeskuksen muutokset?
- Yhtiöjärjestyksessä on saatettu vapauttaa autopaikkaosakkeet pääomavastikkeen maksamisesta. Hankkeen toteuttaminen, jos se menee pääomapuolelle? 6:32.5 § on ristiriidassa kyseisen yhtiöjärjestyksensä kanssa, miten yhtiöjärjestyksen ja pykälän välinen ristiriita kuuluu ratkaista?
- 6:33.2 § yhdenvertaisuus edellyttää, että vaikka hanke olisi alun perin toteutettu muutaman osakkaan toimesta, siihen liittyminen on mahdollista. Miten määräytyy jälkiliittymismaksun suuruus ja kohdentaminen?
- Autopaikat, jotka ovat rasitejärjestelyn kohteena tai pysäköintihallissa. Asunto-osakeyhtiö on rasitesopimuksen tai muun vastaavan perusteella velvollinen tai sidottu kunnossapitoon tai uudistukseen. Kohdennetaanko latauspisteiden toteuttamisesta syntyvät kustannukset tässäkin tilanteessa autopaikkaosakkeenomistajien maksettaviksi 6:32.5 §:ssä edellytetyllä tavalla?

Jotta päätöksenteko latauspisteiden toteuttamiseksi helpottuisi ja kokonaisuus selkeytyisi, esitämme, että lainsäädännön jatkovalmistelussa selvitetään, pystytäänkö kokonaisuutta selkeyttämään nykyisiä latauspisteiden toteuttamista koskevia pykäläiä täsmentämällä vai olisiko tarkoituksenmukaista koota eri päätöksentekotilanteet yhteen erillissäännökseen hissien jälkiasennussäännöksen tavoin.

Vuokranantajat ry yhtyy Kiinteistöliiton huomioihin.

Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi katsovat, että myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä taloyhtiö voisi päättää yleisesti kestävästä kehityksestä koskevasta uudistuksesta kuten esim. sähköautopaikkojen latauksesta. Tämä edistäisi myös esteettömyyttä ja vammaisten asumisen yhdenvertaisuutta, mikäli vammaisen asukkaan sähköinen liikkumisen apuvälineen latauspaikka hyväksyttäisiin taloyhtiössä siten, että henkilö sitoutuisi korvaamaan apuvälineen latauksesta aiheutuvat kustannukset taloyhtiölle.

STM toteaa, että ihmisoikeudet ovat välttämätön osa kestäväen kehityksen toteutumisesta. On tärkeää huomioida sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestävien ratkaisujen merkitys myös vammaisten henkilöiden oikeuksien toteutumiselle. Agenda 2030 mukaisten kestäväen kehityksen tavoitteiden päämääränä on tehdä maailmasta parempi paikka huomioimalla sekä ympäristö, ihmiset, ihmisoikeudet että talouden näkökulmat. Nämä tavoitteet ovat universaaleja eli kuuluvat kaikille: valtioille, kunnille, yrityksille ja muille toimijoille. Tästä näkökulmasta on tarkasteltava myös asunto-osakeyhtiölain muutosta.

Matti J. Sillanpää toteaa, että on paljon (ehkä valtaosa) taloja, joissa autopaikkoja on vain muutama, jolloin niiden sähköistäminen tms. muodostuu kohtuuttomaksi raskuudeksi niille, jotka eivät sitä tarvitse. Määräenemmistö on parempi.

Veikko Vahtera ei koe lain muuttamista tarpeelliseksi edellä käsitellyn tavoitteen saavuttamiseksi. AOYL 6:31:ssä tarkoitetun tavanomaisen tason -kriteerin tulkinalla saavutetaan lähes sama tavoite ilman, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden yllättävää lisääntymisen riskiä lisätään olennaisesti.

Perttu Tuhkasen mukaan aurinkovoimalan osalta on otettava huomioon myös osakkeenomistajien rakentamat alamittarit tapauksissa, joissa osakesarjan tila on osakkeenomistajan toimesta jaettu useampaan osaan ja jokaisen osan sähkö mitataan alamittareilla, joita veloitetaan osakehuoneiston varsinaisen sähkömittarin jälkeen.

TEM (energiaosasto) katsoo, että päätöksentekomenettelyn ja kustannustenjaon määräytyminen sillä perusteella, että ”uudistusta pidetään yleisesti kestäväen kehitystä merkittävästi edistävänä”, voi osoittautua melko monitulkintaiseksi. TEM (energiaosasto) kannattaa yksiselitteisempien kriteerien kehittämistä. Lisäksi jatkovalmistelussa on hyvä pohtia myös sitä, pohjautuuko uudistuksen arviointi näissä tapauksissa ainoastaan ympäristövaikutusten arviointiin vai tarkastellaanko myös esimerkiksi uudistuksen taloudellisuutta jollakin tavalla.

Kuten arviointimuistiossa on tuotu esiin, työ- ja elinkeinoministeriössä valmisteltiin syksyllä mittausasetuksen (VNA 66/2009) muutoksia ja muutosasetus (VNA 1133/2020) astui voimaan vuoden 2021 alussa. Muutosten myötä mittausasetuksessa säädetään paikallisista energiayhteisöistä, aktiivisten asiakkaiden ryhmistä, sähkönkulutuksen ja -tuotannon taseselvitysjakson sisäisestä netotuksesta sekä paikallisiin energiayhteisöihin ja aktiivisten asiakkaiden ryhmiin sovellettavasta taseselvitysjakson sisäisestä hyvityslaskennasta. Mittausasetuksessa paikallisen energiayhteisön oikeushenkilöllisyyden muotoa ei ole rajattu, mutta asunto-osakeyhtiö on yksi todennäköisimpiä paikallisen energiayhteisön järjestäytymismuotoja. Arviointimuistiossa hyvityslaskenta on kuvattu joiltain osin virheellisesti/epätarkasti, ja asunto-osakeyhtiölain

uudistustyön jatkovalmistelussa asia on hyvä käydä vielä läpi työ- ja elinkeinoministeriön energiaosaston kanssa. Enemmistöpäätöksenteon laajempaa soveltamista sähköntuotanto- ja varastohankkeiden kohdalla on jatkovalmistelussa hyvä tarkastella myös siltä kannalta, että mittausasetuksessa tarkoitettuun paikalliseen energiayhteisöön osallistumisen vapaaehtoisuus voidaan toteuttaa.

TEM (energiaosasto) toteaa, että arviomuistiossa on tarkasteltu melko kattavasti asunto-osakeyhtiölain voimassa olevien säännösten soveltamista (aurinko)sähkön tuotantoon ja jakamiseen liittyvien kysymysten osalta asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden sekä vuokralaisten kannalta. Edellä mainittujen mittausasetukseen tehtyjen muutosten myötä kiinnostuksen kiinteistöllä tuotettua (aurinko)sähköä kohtaan odotetaan kasvavan ja yhä useammassa taloyhtiössä todennäköisesti pohditaan sähkön tuotannon ja jakamisen järjestämistä. Arviomuistio tarjoaa hyvän katsauksen päätöksentekomenettelyn ja kustannustenjaon nykytilaan. Myös aktiivisten asiakkaiden ryhmien toiminnan kannalta olennaisia kysymyksiä on nostettu esiin.

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

Arviomuistion ehdotus: Muutetaan AOYL 6:32.1 §:n sanamuotoa siten, että momentista käy selvemmin ilmi osakkaan oikeus hyvitykseen sen edellytysten täytyessä ja että vastikkeen alentamisen lisäksi hyvitys voidaan suorittaa muulla tavalla ja että yhtiökokous voi päättää hyvityksen määrän vaihtoehtona hyvityksen määräysperusteista, joita soveltaen hallitus huolehtii päätöksen täytäntöönpanosta. Lisäksi AOYL 6:32.1 §:ssä tulisi säätää hyvityksen vaatimisen määräajasta, joka on tarkoituksenmukaista sitoa yhtiön tarjoukseen hyvityksen maksamisesta. Osakkaan tulisi vastata yhtiön tarjoukseen laissa säädettävässä määräajassa, jonka asettamisessa on otettava huomioon kohtuullisella tavalla yhtäältä loma-ajat ja osakkaan muut poissaolot ja toisaalta yhtiön hankkeiden rahoittamiseen tarvittava yhtiön päätöksenteon tarpeet.

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys ja Fondia Oyj.*

EK, Suomen Yrittäjät, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto pitää hyvänä, että säännöksestä kävisi selkeämmin ilmi, että osakkaalla on nimenomaan oikeus hyvitykseen. Isännöintiliitto pitäisi erityisen hyvänä, jos hyvitys olisi edelleen osakkaan oman aktiivisuuden varassa eikä lakiin tulisi erityisiä velvoitteita yhtiölle tarjota hyvitystä osakkaalle. Tai tarjouksen tulisi olla aika yleinen esim. ennen hanketta päättävää yhtiökokousta oleva kaikille osakkaalle suunnattu info, mitä hyvitys on ja pyyntö ilmoittaa, jos osakas vaatii hyvitystä ja tähän voisi sitoa määräajan osakkaan ilmoitukselle. Mutta mitä seuraa, jos osakas ei ilmoita? Isännöintiliitto pitäisi hyvänä, että laissa olisi jokin takaraja sille, että hyvitystä voi vaatia esim. viimeistään hankkeen rahoituksesta päättävässä yhtiökokouksessa. Mikäli osakas ei ole aktiivinen hyvitysvaatimuksen suhteen, voi olla, että yhtiö teettää saman työn huoneistossa. On tietenkin erilaisia muutostöistä, niitä joista yhtiö on selkeän tietoinen sekä niitä, joista yhtiö ei tiedä mitään.

Kiinteistöliitto pitää säännöksen täsmentämistä välttämättömänä.

Veikko Vahtera ei näe kasuistista lisäsääntelyä hyvityksen osalta tarpeelliseksi. Se saattaisi tosiasiallisesti johtaa hyvityksen saamisen vaikeutumiseen ja hyvityksen maksamiseen liittyvien kustannusten kasvamiseen. Kasuistinen lisäsääntely on yleensä omiaan aiheuttamaan lisäongelmia. Laissa ei ole myöskään yleisesti säädetty määräajoista, joiden laiminlyönti johtaa oikeuden menetykseen.

2.35 AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

Arviomuistion ehdotus: Ei muuteta lainsäädäntöä, kehoitetaan kiinteistöalan toimijoita selvittämään mahdollisuuksia täydentää Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suositusta hyvityksen arviointia koskevalla suosituksella. Osakkaan riitauttaessa arvioinnin tuomioistuin ottaa näytön arvioinnissa huomioon yhtiön käyttämän arvioitsijan intressiris-

tiriidat ja kiinteistöalan yleiset arviointikäytännöt lainkäytön yleisten periaatteiden mukaisesti. Tällainen intressiritiriita on yleensä esimerkiksi silloin, kun yhtiön käyttämän urakoitsija on aiemmin toteuttanut arvioinnin kohteena olevan toimenpiteen suuressa osassa yhtiön osakehuoneistoja.

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen.*

Lausunnonantajien perustelut. Kiinteistöliitto ei pidä lainsäädännön muutosta arvioitsijan riippumattomuuden osalta tarpeellisena. Epäily arvioitsijan riippumattomuudesta ei ole juurikaan pintautunut puhelinneuvonnassamme.

Veikko Vahtera katsoo, ettei kasuistinen lisäsääntely ole tarpeen. Ongelmaa voidaan korjata parhaiten hyvää yhtiökäytäntöä edistämällä.

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

Arviomuistion ehdotus: Ei tarvetta muuttaa lakia. Käytännössä on erittäin harvinaista, että osakehuoneistoon on sisäänkäynti useammasta porrashuoneesta eri kerrostasoilla suhteessa kunkin porrashuoneen pääsisäänkäyntiin. Näissäkin tapauksissa tulkintaohje on johdettavissa riittävän selvästi voimassa olevasta laista. Vastikerahoitteisen uudistuksen edellytyksenä oleva vaatimus tavanomaisuudesta riittää myös jälkiasennettavan hissien määrittelyyn, erillistä hissien määrittelyä ei tarvita.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen.*

Kiinteistöliitto vastustaa ehdotusta. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä täsmentää jälkiasennettavaa hissiä koskevaa sääntelyä. Rakennuskannan esteettömyyden lisääminen on välttämätöntä liikkumisrajoitteisten kotona asumisen mahdollistamiseksi ja

palvelee kaikkien osakkaiden asumistarpeita. Hissihankkeiden lisäämiseksi Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sääntelyllisten tulkinnanvaraisuuksien ratkaisemista.

2.37 AOYL 6:32.3–4 §. Jälkiasennetun hissinn käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Arviomuistion ehdotus: Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan AOYL 6:32.4 §:n täydentäminen siten, että jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneista, tällaisen hissinn käyttö- ja kunnossapitokulujen kattamisesta yhtiövastikkeella vastaavat vain näiden porrashuoneistojen osakehuoneistoja osakeomistuksen perusteella hallitsevat osakkaat, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Vastikeperusteina käytetään yhtiöjärjestyksen yleisiä hoito- ja pääomavastikeperusteita, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lisäksi kannustetaan kiinteistöalan toimijoita ohjeistukseen. Hissinn jälkiasennuskustannukset ovat merkittävä kertaluontoinen kustannuserä, jonka osalta mahdollisimman oikeudenmukainen kustannusten jaon on käytännössä perustuttava osakehuoneiston sisäänkäynnin kerroksen mukaiseen kertoimeen, jonka taustalla on jälkiasennuksen vaikutus osakehuoneiston arvoon. Jälkiasennetun hissinn vuotuiset käyttö- ja vuosihuoltokulut pienempi kuluerä, jota ei voi yhtä selkeästi kohdentaa huoneistokohtaisesti.), joka on johdonmukaisin sekä kunnossapitovastuuseen sovellettavien AOYL:n pääsääntöjen että taloyhtiökäytännön kanssa. Vaihtoehtoa sovellettaisiin kaikkiin jälkiasennettuihin hisseihin osakkaan muutostyön käyttö- ja kunnossapitokuluvastuuta koskevan voimassa olevan oikeuden periaatteen nojalla.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera. Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta.*

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto pitää uudistusta perusteltuna myös väestön ikääntymisen vuoksi. Ehdotus oletettavasti lisää jälkiasennushissien rakentamista jonkin verran, mutta saattaa toisaalta tehdä yksittäisiä tapauksia, joissa taloyhtiössä on esimerkiksi yksi rappu, johon hissiä ei ole asennettu. Esityksessä pitää täsmentää, miten toimitaan tilanteessa, jossa taloyhtiössä on esimerkiksi yhdessä rappussa alkuperäinen hissi ja sen jälkeen muihin rappuihin asennetaan jälkiasennushissi. Arvioidaanko näitä tilanteita eri tavalla? Uudistus saattaa työllistää isännöintiä

enemmän kuin aiemmin, mikä on syytä ottaa huomioon. Isännöintiliitto pitää helpoim-pana ratkaisuna sitä, että huolto- ja kunnossapitokustannusten jaossa ei tarvitsisi huomioida kerrostien aiheuttamia kertoimia, vaan kustannukset menisi näiden osakkaiden osalta normaalin hoito- ja pääomavastikkeen mukaisesti.

Kiinteistöliitto esittää, että täydennyksen yhteydessä huomioidaan käyttö- ja kunnossapitokulujen lisäksi vastaavalla tavalla myös hissien uusimiskulut. Kiinteistöliitto katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi huomioida myös ne yhtiöt, joissa on jälkiasennettavien hissien lisäksi jo rakennusvaiheessa toteutettuja yhtiön (kaikkien osakkaiden) kunnossapitovastuulla olevia hissejä. Emme pidä (ainakaan kaikissa tilanteissa) perusteltuna ratkaisua, jossa tällaisen alkuperäisen hissien osalta käyttö- kunnossapito ja uusimiskulut olisivat jatkossakin yhtiön kaikkien osakkaiden vastuulla, jos lakia muutetaan siten, että jälkiasennettujen hissien osalta kuluvastuu olisi vain niillä yhtiön osakkailla, joiden porrashuoneessa hissi sijaitsee.

Jos alkuperäisen hissien osalta kustannukset jäävät kaikkien vastuulle, voisi tämä tarkoittaa käytännössä esimerkiksi kahdesta eri rakennuksesta (A ja B) muodostuvassa yhtiössä sitä, että jos rakennus A:ssa on jo alkujaan ollut hissi, tämän käyttö-, kunnossapito-, ja uusimiskuluista vastaisivat sekä A että B-talojen osakkaat ja jos B-taloon toteutettaisiin jälkiasennuksena hissi, B-talon osakkaat vastaisivat B:n porrashuoneessa sijaitsevan hissien käyttö-, kunnossapito- ja uusimiskustannuksista yksinään.

Aina hissiä ei jälkiasenneta vain yhteen porrashuoneeseen, vaan esimerkiksi kahteen yhtiön viidestä porrashuoneesta. Jälkiasennuskustannusten jaon yhteydessä kustannuksia ei ole käsitelty porraskohtaisesti vaan yhtenä kokonaisuutena (hissien jälkiasentaminen on voinut olla kalliimpaa esim. nelikerroksiseen A-rappuun kuin kolmikerroksiseen E-rappuun, silti molempien hissien jälkiasennuskustannukset on laskettu yhteen ja kokonaiskustannus on jaettu hissivastikekerroin huomioiden A ja E-rappulaisien maksettavaksi). Jatkovalmistelussa tulisi ottaa kantaa myös siihen, tulevatko jälkiasennettujen hissien käyttö-, kunnossapito- ja uusimiskulut tällaisessa tilanteessa aina molempien rappujen (A ja E) osakkaiden maksettavaksi, vai onko vastuu aina porrashuonekohtaista, eli jos vain A:ssa sijaitsevaa jälkiasennettua hissiä korjataan, maksavatko vastiketta vain A-rapun vai sekä A että E-rapun osakkaat.

Vuokranantajat ry yhtyy Kiinteistöliiton huomioihin.

Perttu Tuhkanen katsoo, että ehdotus vaikeuttaa asuntomarkkinoita ja osakkaiden tasa-arvoisuus vaarantuu.

2.38 AOYL 6:32.4–5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

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

Lausunnonantajien kannat – Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*). *Perttu Tuhkanen* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: *Fondia Oyj* kannattaa ehdotusta lisättynä mahdollisuudella jakaa kustannukset myös tasan hyötyvien kesken. On mahdollista, että uudistus on sellainen, että siitä saatu hyöty on täsmälleen sama siihen osallistuville, joten olisi kohtuutonta, jos ei jäisi muuta mahdollisuutta kuin jakaa kustannukset vastikeperusteen mukaisesti.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että osakkaan vastikkeenmaksuveloitteet ilmenevät selvästi yhtiöjärjestyksestä. Kiinteistöliitto kannattaakin, että lainvalmistelun yhteydessä selvitettäisiin mahdollisuudet veloittaa toteuttamaan yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta koskeva muutos vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen osalta. Lainsäädäntöratkaisu voisi olla sama kuin tuoreessa veden mittarointia koskevassa lainsäädännössä. Samassa yhteydessä tulisi ottaa tarkasteluun myös isännöitsijäntodistuksen tietosisällön jatkokehittäminen.

Vuokranantajat ry katsoo, että lainvalmistelussa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että osakkeenostaja saa tiedon maksuvelvollisuudestaan asuntokaupan yhteydessä. Tieto erityisestä kunnossapitokuluvastuusta tulee siten ilmetä joko yhtiöjärjestyksestä tai isännöitsijäntodistuksesta.

Veikko Vahtera toteaa, että oikeustilaa voi pitää aidosti epäselvänä ja sen takia ehdotettu muutos on perusteltu.

Perttu Tuhkasan mukaan ehdotus vaikeuttaa jatkossa myös yhtiössä yhteistä päätöksentekoa muista korjaushankkeista.

2.39 AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Arviomuistion ehdotus: Ei muuteta AOYL:ia. Käytännössä tämä ratkaisu pakottaa vesimittareiden uusimiseen nopeutetussa aikataulussa taloyhtiöissä, joissa on virheellisesti toimivat vesimittarit ja yhtiöjärjestyksen vesivastikkeen perusteena mitattu kulutus. Tämä vaihtoehto on energiadirektiivin täytäntöönpanon tavoitteiden mukainen, mutta se voi olla yksittäisen yhtiön kannalta lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä taloudellisesti epätarkoituksenmukainen. Tietävästi vesimittarit pitäisi joka tapauksessa uusia 5–15 vuoden välein, mikä on tullut ottaa huomioon kulutukseen perustuvan vesivastikkeen käyttöön oton yhteydessä.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera. Kiinteistöliitto, Vuokralaiset ry ja Perttu Tuhkanen vastustavat ehdotusta.*

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto katsoo, että mitattuun vedenkulutukseen perustuva vastike on kuitenkin tulevaisuudessa pakollinen. On tietenkin tilanteita, joissa tätä edelleen joudutaan pohtimaan, vaikka uusien säännösten mukaan vesimaksun tulee määräytyä kulutuksen mukaan. Miten tulee toimia mittareiden viikaantuessa tai jos tulokseen ei luoteta.

Kiinteistöliitto esittää edelleen, että lainvalmistelun lähtökohdaksi AOYL 6:35.2 §:ää siten, että mittarointiin perustuva vesivastikeperuste voidaan muuttaa henkilöluvun mukaiseksi ilman osakkaiden suostumusta, jos mittarointitulokset ovat epäluotettavia ja edellyttäen, että kyse on yhtiöstä, joka ei ole velvollinen asentamaan etäluettavat mittarit ja perimään vedestä syntyvät kustannukset mitatun kulutuksen perusteella enegiatehokkuuslain muuttamisesta annetun lain (787/2020) tultua voimaan.

Kiinteistöliiton mukaan siirtymävaihe siihen, että kaikissa asunto-osakeyhtiöissä on etäluettavat mittarit ja veden laskutus tapahtuu lakiin perustuen mitattuun kulutukseen perustuen, tulee olemaan pitkä. Siirtymäaikana yhtiöillä tulisi olla mahdollisuus ratkaista virheellisesti toimiviin vesimittareihin liittyvä ongelma joko uusimalla mittarit enenaikaisesti tai vaihtoehtoisesti, esimerkiksi taloudellisten resurssien sitä edellyttäessä, palata halutessaan henkilöluvun mukaiseen veden laskutukseen. Mittareiden uusimisen lykkääminen voi olla perusteltua esimerkiksi siksi, että yhtiössä on lähivuosina käynnistymässä putkistosaneeraus, jonka yhteydessä joka tapauksessa asennetaan uudet etäluettavat mittarit.

Perttu Tuhkanen toteaa, että pakottava lainsäädäntö vesimittareiden asennukseen myös nostattaa vesimittareiden vähittäismyyntihintaa ja nostattaa kokonaisurakkakustannuksia.

PRH (ei kantaa) toteaa, että yhtiöjärjestyksessä on hyvä mainita, mikä on maksuperuste missäkin tapauksessa. Ei ole tarkoituksenmukaista, että yhtiöjärjestyksestä muutetaan sen mukaan, onko yhtiön vesimittari kunnossa vai rikki, vaan tähän kannattaa varautua ennalta ja laatia yhtiöjärjestysmääräys, jossa eri tilanteet otetaan huomioon.

2.40 AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

Arviomuistion ehdotus: Ei ole tarpeen erikseen muuttaa AOYL:ia. Lausuntopalaute toimitetaan tiedoksi huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä vastaavalle maa- ja metsätalousministeriölle.

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Maanmittauslaitos, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen.*

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta suostumusvaateiden lisäämisestä. Yhtiöjärjestyksen muutoksen tulee olla riippuvainen yksinomaan osakkaiden päätöksistä ja mahdollisesti muutokseen tarvittavista osakkaiden erillisuostumuksista. Asia tulee ratkaista HTJ-lainsäädännön kehityshankkeen yhteydessä.

Finanssiala katsoo, että arviomuistiossa on asianmukaisesti huomioitu pantinsaajan hyväksynnän tarve pantin arvoon vaikuttavalle yhtiöjärjestyksen muutokselle.

PRH toteaa, että se tarkistaa yhtiöjärjestyksen muutosilmoituksesta, että muutos on tehty asunto-osakeyhtiölain ja mahdollisten yhtiöjärjestysmääräysten mukaisesti ja että yhtiöjärjestyksen sisältö on lain mukainen. Ilmoituksen käsittelyssä huomioidaan yhtiöoikeudelliset seikat. Yhtiö toimittaa selvitykseksi yhtiökokouksen päätöksen, mahdollisesti tarvittavat osakkeenomistajien suostumukset ja uuden yhtiöjärjestyksen. Jos yhtiöjärjestyksessä on määräys, että yhtiön tai osakkeenomistajan velkojilla on oikeus vastustaa yhtiöjärjestyksen muuttamista, ilmoittajan pitää antaa selvitys asiasta.

PRH:lla ei ole tietoa siitä, mitkä osakeryhmistä ovat pantattuja ja vaikuttaako yhtiöjärjestysmuutos pantin arvoon. Jos sivullisten oikeudet pitää huomioida yhtiöjärjestysmuutoksen käsittelyssä, se edellyttää lainsäädäntömuutoksia ja soveltuu tarkasteltavaksi MMM:ssä meneillään olevan huoneistotietojärjestelmän kehittämisen yhteydessä.

Isännöintiliitto korostaa sitä, että taloyhtiöllä ei ole tietoa osakkaan mahdollisista osakkeeseen liittyvistä panttauksista tai mahdollisesti aina muista rajoituksista. Näin ollen lainsäädäntöä tarkasteltaessa tulee tämä ottaa huomioon. Isännöintiliitto ei pidä hyvänä vaihtoehtoja, joissa yhtiön tulisi selvittää osakkaan panttauksia vaan tämä on osakkaan oma velvollisuus. Tähän on käytännössä useita eri malleja, mutta vähimmäistaso on se, että tulee turvata se, että välittömästi osaketunnuksen vaihtumisen myötä edelliset järjestelmissä olevat tiedot eivät korvautuisi uudella tiedolla, vaan niihin päästään edelleen käsiksi. Isännöintiliitto tunnistaa ongelman ja se on vakava, jos panttauksiset tms. tiedot poistuisivat automaattisesti eikä niihin päästäisi puuttumaan. Käytännössä "vanhoissa" yhtiöissä tämä ongelma tulee esiin esim. huoneistoja yhdistettäessä tai jaettaessa.

2.41 AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Arviomuistion ehdotus: Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan AOYL 6:35 §:n muuttaminen siten, että pykälään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkaan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattavilla osakkailla on vähintään 80 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Kiinteistöliitto* ensisijaisesti vastustaa ehdotusta ja toissijaisesti voi hyväksyä sen.

Lausunnonantajien perustelut: Fondia Oyj toteaa, että lisäksi tulee ottaa huomioon se, että osakas, jonka huoneistoa käyttötarkoitus koskee, on esteellinen (eikä siihen olla ilmeisesti esittämässä muutosta). Esteellinen osake katsotaan edustetuksi, joten käytännössä vaadittavaa enemmistöä ei läheskään kaikissa yhtiöissä olisi mahdollista saada ilman yksimieleistä päätöstä.

Vuokranantajat ry pitää huoneistojen käyttötarkoitusten muuttamisen jonkinasteista helpottamista perusteltuna. Sen sijaan esimerkiksi Airbnb-toiminnan kieltä ei tule voida jatkossakaan lisätä yhtiöjärjestykseen ilman kaikkien osakkaiden suostumusta, sillä se puuttuu merkittävästi yksittäisen osakkaan hallintaoikeuteen ja saattaa siten loukata myös perustuslaissa turvattua omaisuudensuojaa. Lainvalmistelussa tulee huomioida se, onko osakas esteellinen äänestämään itse ks. asiassa ja miten tämä mahdollinen esteellisyys otettaisiin huomioon 80 % enemmistövaatimusta laskettaessa.

Veikko Vahtera pitää lähtökohtaisesti ongelmallisena yhtiön vastikkeenmaksuvelvollisuuden muuttamista ilman niiden osakkeenomistajien suostumusta, joiden maksumuus kasvaa. Muutos saattaa olla kuitenkin tarpeellinen, jotta liikehuoneistoja saa-

daan muutettua asuinhuoneistoiksi alueilla, joissa liikehuoneistojen arvo on negatiivinen. On kuitenkin huomattava, että aina saman käyttötarkoituksen huoneistojen vastike ei ole identtinen.

Isännöintiliitto kiinnittää huomiota siihen, että ehdotuksessa on päädytty rajaamaan yksimielisyyden keventäminen vain tilanteisiin, joissa on kyse osakkaan huoneiston käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastikeperusteen muuttamiseen. Ehdotuksella tätä vastikeperustetta voidaan muuttaa 80 % kannatuksella yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä. Isännöintiliitto pitää tätä hyvänä ehdotuksena huomioiden taantuvien alueiden liikehuoneistojen osakkaiden huoneistojen kehittämisen tarve, mikäli alueella ei liiketoiminnalle ole enää edellytyksiä ja liikehuoneistoon on liittynyt korotettu vastikeperuste. Ehdotuksessa ei kuitenkaan ole huomioitu muita yksimielisyyttä vaativia päätöksiä. Isännöintiliitto tunnistaa kuitenkin sen, että tilanteita on vaikea rajata ja tietty osakkaiden oikeudet on turvattava edelleen. Isännöintiliitto nostaa kuitenkin edelleen esiin yksimielisyyden vaatimuksen ongelmana esim. juuri yhtiöjärjestykseen otettavan tupakointikiellon tai lyhytaikaisen vuokrauksen kiellon osalta. Näihinhan olisi mahdollista kytkeä esim. haitta-arvio taustalle. Isännöintiliitto tiedostaa, että kysymys on vaikea. Isännöintiliitto pitäisi kuitenkin hyvänä, että lakiin ei otettaisi uutta määräenemmistöpäätöstä (80 %) vaan voisiko käyttää samaa 4/5 enemmistöä (kuten purkavan uusrakentamisen osalta), vaikka se laskettaisiin ehdotuksen mukaan kaikista osakkeista ja äänistä eikä vaan kokouksessa annetuista ja edustetuista äänistä, kuten purkavassa uusrakentamisessa. Näin lain kielellinen yhtenäisyys olisi mahdollisimman samanlaista.

Kiinteistöliitto vastustaa sitä, että yksimielisyys- / suostumusvaadetta lievennetään. Toissijaisesti Kiinteistöliitto kannattaa sitä, että jos suostumusvaadetta päädytään lieventämään, niin lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan A-vaihtoehto ja lisätään AOYL 6:35 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan osakkaan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun osakehuoneiston yhtiövastikeperuste muutetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vastaamaan muihin saman käyttötarkoituksen osakehuoneistoihin sovellettavaa yhtiövastikeperustetta ja yhtiövastikeperusteen muutosta kannattavilla osakkailla on vähintään 80 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

2.42 AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuntaliitto, KVKL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää* ja *Veikko Vahtera*.

Toisaalta *AsTe, Suomen ASH ry, Suomen ASH –verkosto* ja *Perttu Tuhkanen* vastustavat ehdotusta. *Kiinteistöliitto, Vuokranantajat, THL, STM* ja *Filha ry* kannattavat sitä, että yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä tupakointi voitaisiin kieltää. Tupakointikiellon rikkomiseen toimisi hallintaanottomenettely, kuten muihinkin järjestysmääräysten rikkomisiin. Lisäksi Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat kannattavat tupakointikieltoa koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen päätöksentekovaateen keventämistä siten, että vaatimusta osakkaan suostumuksesta ei sovellettaisi (2/3 määräenemmistö riittäisi). Viimeksi mainitut kannattavat alustavasti myös kunnossapitovastuunjakoa koskevan ehdotuksen selvittämistä. Henrik Jarolf ehdottaa tupakoinnin täyskieltoa kerrostaloihin.

Lausunnonantajien perustelut: AsTe katsoo, että osakkeenomistajan on käytännössä aivan mahdoton vastata yhtiön vastuulla olevien rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteiden korjaamisesta siten, että hänen huoneistostaan ei kulkeudu tupakansavua muihin osakehuoneistoihin eikä yhtiön yhteisiin tiloihin. Yksittäinen osakkeenomistaja ei hallitse rakenteiden tiivistämistä siinä määrin, että niistä

tulisi toimivia. On mahdotonta edellyttää tavan kansalaiselta toimenpiteitä joihin ei kykene edes alan ammattilaiset. On otettava huomioon, että ilmastointiin ei pysty edes vaikuttamaan, kun on yhteiskanavapoistoilmajärjestelmä.

Suomen ASH –verkosto ja Suomen ASH ry katsovat, että ehdotus ei tue perustuslain 20 §:n mukaista julkisen vallan velvoitetta turvata jokaiselle oikeus terveelliseen elinympäristöön.

Suomen ASH –verkosto, Suomen Ash ry toteavat, että jo vuonna 2006 tupakkalaissa (11a §, 13.8.1976/693) ympäristön tupakansavu määriteltiin syöpävaaralliseksi aineeksi, jolta suojaamiseen työssä noudatetaan tupakka- ja työturvallisuuslainsäädännön säädöksiä. Työn ohella kaikille tulee taata mahdollisuus saada suojaa myös kotiloissa tapahtuvalta altistukselta syöpävaaraa aiheuttavalle tupakansavulle.

Asunto-osakeyhtiöissä tupakointi voidaan kieltää huoneistojen parvekkeilla ja huoneistoissa lähinnä yhtiöjärjestyksessä, jonka muuttaminen edellyttää kaikkien yhtiön osakkaiden suostumusta. Tämä on osoittautunut käytännössä hyvin hankalaksi toteuttaa. Lisäksi kiellon tehokkuus kärsii valvontaan liittyvistä haasteista.

Vaikka tupakkalaki (549/2016) mahdollisti tupakointikieltojen hakemisen asuinhuoneistojen tiloihin asuntoyhteisön enemmistöpäätöksellä, hakemisprosessi on osoittautunut työlääksi ja kiellon valvonta vaikeaksi. Asunto-osakeyhtiöissä on yhä paljon asukkaita, jotka tahtomattaan kärsivät kotonaan muualta tulevasta tupakansavusta.

Lausunnonantajat viittaavat Taloustutkimuksen keväällä 2020 ja marraskuussa 2020 tekemiin/teettämiin parveketupakointikyselyihin, joiden perusteella tupakansavulle altistuminen koskettaa yli 833 000 kerrostaloasukasta, kun heitä koko maassa on yhteensä Suomen virallisen tilaston mukaan noin 1 701 000 (31.12.2019). Tupakansavu häiritsee 82 prosenttia niistä, joiden asuntoon tupakansavua kulkeutuu. Edelleen kerrostaloasukkaista 44 prosenttia totesi, että asuntoon tai parvekkeelle kulkeutuva tupakansavu häiritsee paljon. Kerrostaloasukkaista 38 prosenttia oli myös huolissaan tupakansavulle altistumisesta itsensä tai muun samassa taloudessa asuvan puolesta.

Kyse ei siis ole vain pienen ryhmän altistumisesta tai terveysriskistä, vaan vakavasta terveydellisestä ongelmasta. Asuinhuoneistoihin kulkeutuva tupakansavu lisää merkittävästi riskiä vastentahtoisesti tupakanasavulle altistuvien sairastumista sydänsairauksiin ja syöpään. Myös Suomen ratifioimassa tupakkapuitesopimuksessa (27/2005) todetaan, että tupakan sisältämät terveydelle haitalliset yhdisteet ja savu ovat farmakologisesti aktiivisia ja myrkyllisiä ja ne muuttavat perimää ja aiheuttavat syöpää.

Kansainvälisen tupakkapuitesopimuksen artiklan 8 (Ympäristön tupakansavulle altistumiselta suojeleminen) toimeenpano-ohjeissa tuodaan esiin, että ympäristön tupakansavulle altistumisen ehkäisemisessä ainoa tehokas toimenpide on tupakansavun poistaminen kokonaan. Vain täysin savuton ympäristö suojelee altistumiselta ja riskiltä sairastua. On tieteellistä näyttöä siitä, ettei ongelma ole ratkaistavissa erilaisilla teknisillä keinoilla.

Kun tupakansavulle altistuminen työssä on työntekijöiden suojelemiseksi määritelty työsuojelukysymys, ei ole perusteltua, että asuintiloissa tupakansavulle altistumista ei voitaisi kieltää lain nojalla. Jokaisella on oikeus elää omassa kodissaan joutumatta altistumaan syöpävaara aiheuttavalle tupakansavulle. Oikeus tupakoida ei saa mennä terveyden edelle.

Terveydensuojelulain mukaan asunnon ja muun sisätilan olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. Terveydensuojelulaki velvoittaa myös viipymättä ryhtymään toimenpiteisiin, joilla rajoitetaan sellaisia tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Kun nykyinen tupakointikiellon hakemismenettely on osoittautunut kohtuuttoman vaikeaksi, useat ihmiset joutuvat vastentahtoisesti kärsimään tupakansavulle altistumisesta eivätkä terveydensuojelulain velvoitteet toteudu.

Tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistä pohtinut työryhmä (STM 11/2018) esitti, että parveketupakointi ja yleisesti asumiseen liittyvät tupakointitilanteet edellyttävät nykyistä tehokkaampia toimia. Savuton Suomi 2030 -verkosto yhtyy työryhmän ehdotukseen, että asunto-osakeyhtiölakia muutettaisiin siten, että tupakointikiellosta parvekkeilla tai asukkaiden hallinnassa olevissa sisätiloissa voidaan päättää enemmistöpäätöksellä.

Ympäristön tupakansavu on syöpävaarallinen seos ja terveydensuojelulaissa tarkoitettu sisäilman terveyshaitta. Sen pitoisuudelle sisäilmassa ei ole voitu osoittaa kynnyksarvoa, jonka alapuolella ei haittoja aiheudu.

Kemiallisten aineiden terveysvaaran arviointineuvosto (KATA) totesi jo 20 vuotta sitten ilmestyneessä tieteellisessä perustelukatsauksessaan, että ympäristön tupakansavun suhteellinen keuhkosyöpäriski on suuruudeltaan samaa luokkaa kuin useiden muiden tunnettujen keuhkokarsinogeenisten altisteiden, mutta kertaluokkaa pienempi kuin aktiivitupakoijilla. Tämän vuoksi tupakkalaissa (13.8.1976/693) ympäristön tupakansavu määriteltiin syöpävaaralliseksi aineeksi, jolta työntekijät on suojattava työsuojelulain mukaisesti. KATA piti myös todennäköisenä, että ympäristön tupakansavulla on kansanterveyden ja yksilön kannalta haitallisia vaikutuksia sydämeen ja muihin verenkiertoelimistöön. KATA:n mukaan ”kaikkien ympäristön tupakansavulle altistuneiden sepelvaltimotautilisäriski on noin puolet aktiivitupakoijien lisäriskistä.”

Suomen ASH ry toteaa, että kun tupakkalaki mahdollistaa tupakointitilan rakentamisen ravintoloihin, rakentamismääräysten mukaan sillä tulee olla oma muusta ilmanvaihdosta erillinen ilmanvaihtojärjestelmä, samalla tavoin kuin on esimerkiksi wc:llä. Nykyisiä asuinrakennuksia ei ole rakennettu tämän määräyksen mukaisiksi.

Kun asuinrakennuksessa on koneellinen ilmastointi, rakennuksen sisätiloissa on alipaine. Sen imun vaikutuksesta rakennuksen sisätiloihin imetään ja kulkeutuu korvausilmaa kaikista aukoista ja raoista (esimerkiksi parvekkeelta ja ulko-ovista). Yhdysvaltain ympäristönsuojelusta vastaavan Environmental Protection Agencyn tutkimusten mukaan tämä imuvaikutus ulottuu aina 15 metrin etäisyydelle ulkoseinästä.

Koska asunto-osakeyhtiö voi päättää tupakkalain mukaisen tupakointikiellon hakemisesta asukkaiden hallinnassa oleviin tiloihin enemmistöpäätöksellä, olisi perusteltua, että asunto-osakeyhtiö voisi itse kieltää tupakoinnin asuinhuoneistoihin kuuluvissa tiloissa enemmistöpäätöksin. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiölakia tulee muuttaa niin, että tupakointikiellosta parvekkeilla tai asukkaiden hallinnassa olevissa sisätiloissa voidaan päättää enemmistöpäätöksellä.

Perttu Tuhkanen katsoo, että ehdotus ei ole loppuun saakka ajateltu. Ilmanvaihto on järjestelmä, joka koskee kaikkia huoneistoja ja myös rakennuksen yleisiä tiloja. Kuinka voidaan osoittaa, että rakennuksessa on vain yksi tupakoitsija, joka olisi maksuvelvollinen korjaustöihin? Kuinka toimitaan tapauksessa, jossa on useita tupakoitsijoita? Osoitus, että juuri tämä tupakansavu tulee tietystä huoneistosta ja toinen savu toisesta on käytännössä täysin mahdotonta – ja siten myös kustannusten osoittaminenkin. Suositteaisin etsimään tupakoinnin kieltämisen perusteita jostain muusta asiasta, joka olisi huomattavasti yksiselitteisempi sekä taloyhtiölle, että tupakoivalle osapuolelle.

Kiinteistöliitto kannattaa edelleen sosiaali- ja terveysministeriön alkuperäistä ehdotusta siitä, että yhtiökokouksessa voitaisiin päättää tupakointikiellosta enemmistöpäätöksin. Kiinteistöliitto näkee tämän kieltopäätöksen järjestysmääräyksen laatuksena ja kannatettavana. Puuttumiskeinona tällaisen tupakointikiellon rikkomiseen toimisi hallintaanottomenettely, kuten muidenkin järjestysmääräystä koskevien rikkomusten kohdalla.

Lisäksi Kiinteistöliitto kannattaa tupakointikieltoa koskevan yhtiöjärjestysmääräyksen päätöksentekovaateen keventämistä oikeuskäytännön mukaisesta kaikkien osakkaiden suostumusta vaativasta päätöksestä esimerkiksi 2/3 määräenemmistöpäätökseen.

Yllä mainittujen kieltojen lisäksi Kiinteistöliitto kannattaa alustavasti kunnossapitovastuunjakoa koskevan ehdotuksen selvittämistä. Jos sääntelyyn päädytään, tulisi säännöksestä selvästi ilmetä, että kyseessä olisi kustannusvastuu, ei teettämisvastuu. On taloyhtiön intressissä huolehtia, että taloyhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät toimivat asianmukaisesti. Yhtiön rakennus muodostaa myös teknisen kokonaisuuden, jonka toimivuudesta yhtiön on vastattava.

Kunnossapitovastuuta koskeva sääntelyehdotus ei Kiinteistöliiton käsityksen mukaan ole ongelmaton. Vastuusääntely sinällään saataneen lainsäädäntöteknisesti kirjattua, mutta haasteeksi voivat loppupeleissä nousta sääntelyn seuraamukset. Kiinteistöliitto näkeekin merkittäväksi uhaksi sen, että osakkaan vastuulle kuuluvat kustannukset voivat jäädä yhtiön ja sen osakkaiden maksettavaksi, jos kuluja ei onnistuta ulosmittaamaan osakkaalta tai saada katettua hallintaanottomenettelyn avulla saatavasta vuokratuotosta. Näin käydessä jää sääntelyn alkuperäinen tarkoitus toteutumatta.

Vuokranantajat ry kannattaa Kiinteistöliiton esitystä. Asunto-osakeyhtiöissä tulee helpottaa tupakoinnin kieltämistä sisätiloissa kokonaan. Pidämme oikeutta turvalliseen ja terveelliseen sisäilmaan tärkeämpänä perusoikeutena kuin oikeutta tupakoida omassa huoneistossa.

THL katsoo, että jatkovalmisteluun ehdotetut muutokset eivät vastaa tunnistettuun muutostarpeeseen. Tupakoinnin mahdollistaminen osakashallinnassa olevissa tiloissa osakkaan kustantamalla muutostöillä sisältää terveys- ja turvallisuusriskejä. Tavallisissa asuinrakennuksissa tupakansavun kulkeutumista toisiin asuntoihin tai parvekkeille on vaikeaa täysin estää rakenteellisilla muutoksilla. Savukkeet ovat lisäksi edelleen yleisin syytymissyypalokuolemia aiheuttaneissa tulipaloissa. Tupakoivan osakkaan velvoittaminen korjauksiin voi olla haastavaa ja hidasta erityisesti taloyhtiöissä, joissa on useita tupakoijia.

THL pitää erittäin tärkeänä, että tupakansavulle altistumisen haitat huomioidaan lainvalmistelussa. Vuonna 2017 toteutetun FinTerveys-tutkimuksen perusteella 30 vuotta täyttäneistä miehistä kuusi prosenttia ja naisista kolme prosenttia altistui ympäristön tupakansavulle päivittäin vähintään tunnin ajan joko työpaikan tai kodin sisätiloissa. Vuoden 2019 Nuorten terveystapatutkimuksen mukaan 12–18-vuotiaista pojista ja tytöistä enimmillään neljä prosenttia oli päivittäin vähintään tunnin tupakansavuisissa tiloissa.

THL katsoo, että lainsäädännön tulisi suojata tupakansavulle altistumiselta mahdollisimman kattavasti. Erityisen tärkeää on ehkäistä altistumista haavoittuvissa ryhmissä, kuten lapsilla, iäkkäillä ja pitkäaikaissairailta. Erityisesti keuhko- ja hengityssairauksista kärsivillä jo vähäinen tupakansavulle altistuminen voi vaikuttaa kielteisesti terveyteen ja hyvinvointiin pahentamalla oireilua ja vaikeuttamalla hoidon onnistumista.

Pelkästään astmaa sairastaa FinTerveys-tutkimuksen vuoden 2017 tietojen perusteella 30 vuotta täyttäneistä miehistä 10 prosenttia ja naisista 14 prosenttia.

Eniten haittaa altistuminen aiheuttaa niille, jotka eivät voi itsenäisesti poistua asunnostaan terveydentilansa takia. Ensiarvoisen tärkeää olisikin arvioida muutoksia heidän näkökulmastaan. Arviomuistiossa enemmistö päätöksen sallimisen vaikutuksia pohditaan kuitenkin ainoastaan sellaisten ikääntyvien tupakoijien kohdalla, jotka eivät terveydentilansa puolesta voi poistua tupakoimaan asunnon ulkopuolelle. Vuoden 2019 FinSote-tutkimuksen perusteella työikäisistä (20–64-vuotiaat) tupakoi päivittäin 13 prosenttia, mutta yli 75-vuotiailla vastaava osuus oli vain kolme prosenttia. Tämä on määrällisesti varsin pieni ryhmä, joka rajautunee entisestään, kun arvioidaan nimellisesti asunto-osakeyhtiöissä asuvia, liikkumisrajoitteisia henkilöitä.

Tupakoinnin aiheuttama riippuvuusoireyhtymä on kansainvälisten tautiluokitusten mukaan krooninen sairaus. Siihen on tehokkaita hoitomuotoja. Useat toimijat tarjoavat maksutonta vieroitusohjausta. Lääkemääräyksellä määrätty varenikliini voidaan peruskorvata rajoitetusti sairausvakuutuksesta. Toimeentulotukiasiakkaat voivat kattaa nikotiinikorvaushoidot tai tupakasta vieroitukseen määrätty reseptilääkkeet terveydenhuoltomenoina tai muina perusmenoina.

Arviomuistiossa kuvataan, että asunto-osakeyhtiöllä ei ole AOYL:n perusteella toimivaltaa puuttua osakkaidensa ja asukkaidensa vapautteen valita elämäntapansa, kunhan siitä ei aiheudu yleisesti haitallisina pidettyjä seuraamuksia muille ihmisille. Tupakointi aiheuttaa terveyshaittoja sekä tupakoivalle että tupakansavulle altistuvalla eikä se siten vertaudu terveyshaitattomiin elämäntapaan liittyviin asioihin. Lisäksi tupakointiin liittyy merkittäviä paloturvallisuusriskejä.

THL esittää, että lainvalmistelun lähtökohdaksi tulee ottaa tupakointikiellon salliminen yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä. Se on myös STM:n asettaman tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmän (2018) ehdotus. Enemmistö päätöksen salliminen vastaa alkuperäiseen muutostarpeeseen ja sen hyödyt koskettavat merkittävästi suurempaa joukkoa kuin sen mahdolliset haitat. Muutokset kunnossapitovastuun jakoon mahdollistavat toissijaiset jatkotoimet sellaisissa yhtiöissä, joissa yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä toteutettu tupakointikielto ei poista tupakointia osakshallinnassa olevista tiloista.

Filha ry katsoo, että asunto-osakeyhtiön mahdollisuus hakea tupakkalain (549/2016) mukainen tupakointikielto asukkaiden hallinnassa oleviin tiloihin enemmistö päätöksellä on tärkeä. Arviomuistion ehdotus kohdassa 42 ei kuitenkaan Filha ry:n mielestä täysin vastaa samassa kohdassa tunnustettuun muutostarpeeseen tupakointikiellon toteuttamisen helpottamisesta taloyhtiöissä. Sekä asunto-osakeyhtiöt että viranomaiset

ovat kokeneet tupakointikellon hakemusprosessin työlääksi. Filha ry tukee Kiinteistöliiton ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamista siten, että asunto-osakeyhtiö voisi kieltää tupakoinnin asuinhuoneistoon kuuluvissa tiloissa enemmistöpäätöksellä. Saman ehdotuksen on STM:n asettama tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä tehnyt vuonna 2018.

Filha ry katsoo, että arviomuistiossa ehdotetut kunnossapitovastuun jaon ja huoneiston hallintaan otton edellytysten muutokset eivät ole riittävät toimenpiteet tupakointikiellon hakemisprosessin helpottamiseksi. Lisäksi tupakansavun kulkeutumisen tehokas estäminen rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella on todettu käytännössä vaikeaksi toteuttaa.

Ympäristön tupakansavulle altistuminen on verrattain tavallista. FinTerveys 2017 tutkimuksen mukaan ympäristön tupakansavulle työpaikan tai kodin sisätiloissa altistui päivittäin vähintään tunnin ajan kuusi prosenttia miehistä ja kolme prosenttia naisista.

Toisesta asunnosta kulkeutuva tupakansavu on asunto-osakeyhtiön muille asukkaille terveydelle haitallista. Hengitys- ja keuhkosairauksista kärsiviä on huomattavan paljon. Esim. astmaa sairastaa 6–9 % väestöstä ja keuhkohtaumatautia arviolta 200 000 suomalaista. Jo vähäinen tupakansavulle altistuminen vaikuttaa kielteisesti näiden henkilöiden terveyteen. Valmistelutyössä tulisi tupakoivien asukkaiden lisäksi ottaa paremmin huomioon ne asukasosakeyhtiössä asuvat tupakansavusta kärsivät, jotka eivät välttämättä voi poistua asunnostaan ja siten voivat altistua savulle asunnossaan tai parvekkeellaan.

STM toteaa, että sen asettama tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämistyöryhmä ehdotti vuonna 2018 antamassaan muistiossa, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että tupakointikiellosta parvekkeilla tai asukkaiden hallinnassa olevissa sisätiloissa voitaisiin päättää enemmistöpäätöksellä. Kiinteistöliitto on esittänyt saman ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi perusteena tupakkalain mukaisen tupakointikiellon hakemisprosessin työläisyys. Arviomuistiossa nyt esitetty ehdotus lainvalmistelun lähtökohdaksi niiltä osin, kun kyse on kunnossapitovastuun jaosta, ei vastaa niihin tarpeisiin, minkä vuoksi lainsäädäntömuutosta on alun perin ehdotettu.

Tupakkapolitiikan näkökulmasta tarkasteltuna ehdotettu muutos kunnossapitovastuun jaosta olisi periaatteessa oikeasuuntainen toimenpide. Se voisi joissakin tilanteissa pelotevaikutuksensa vuoksi olla tehokas lainsäädännöllinen toimi asunnon sisällä tapahtuvan tupakoinnin ehkäisemiseksi. Samaa pelotevaikutusta ei kuitenkaan välttämättä ole parvekkeilla tai muissa osakashallinnassa olevissa ulkotiloissa tapahtuvan tupakoinnin osalta, sillä tupakansavun leviäminen näistä tiloista muihin huoneistoihin tai yhtiön yhteisiin tiloihin ei pääsääntöisesti johdu tupakansavua aiheuttavan osakkaan huoneiston rakenteiden, eristeiden, ilmastoinnin ja muiden laitteiden puutteista.

Suurin osa asuntoyhteisöjen tupakansavuongelmista johtuu kuitenkin juuri huoneistojen ulkotiloissa tapahtuvasta tupakoinnista. Ehdotetulla muutoksella kunnossapitovastuun jakoon liittyen olisi näin ollen todennäköisesti vain rajallisia vaikutuksia osakshallinnassa olevissa tiloissa tapahtuvaan tupakointiin etenkin silloin, jos tupakointi tapahtuu huoneiston ulkotiloissa, kuten parvekkeella.

Arviomuistiossa ehdotetussa lainvalmistelun lähtökohdassa jää epäselväksi se, miten ja kenen vastuulla olisi selvittää tupakansavuhaitan aiheuttaja ennen mahdollisiin korjaustoimiin ryhtymistä. Tupakansavu voi levitä asuntoyhteisöön ulko- tai sisätiloista ja -alueista hyvin erilaisia reittejä pitkin. Tupakansavun leviämisreitin selvittämisen lainminlyönti voi johtaa siihen, että osakas velvoitettaisiin tekemään huoneistoonsa korjaustoimenpiteitä, joilla ei ole merkitystä tupakansavuhaitan poistamisessa, mutta jotka voivat johtaa osakkaan taloudelliseen ahdinkoon. On myös mahdollista, että tupakoiva osakas ryhtyisi korjausvelvollisuuksia välttääkseen omatoimisiin toimenpiteisiin, joilla olisi kielteisiä vaikutuksia koko rakennuksen toimivuuteen.

STM toistaa edellä mainitun tupakka- ja nikotiinipolitiikan kehittämissuunnitelman asiaa koskevan ehdotuksen ja pyytää huomioimaan, että tupakoinnista aiheutuu asuntoyhteisöissä tupakansavuhaittojen lisäksi myös paloturvallisuusriskejä (vrt. avotulen tekeminen). Itsestään sammuvien savukkeiden säännöksistä huolimatta tupakkatuotteet ovat yksi yleisimmistä tulipalojen aiheuttajista, savukkeiden ollen edelleen viime vuonna yleisin kuolemaan johtaneiden tulipalojen syytymissyy (Pelastusopiston uutinen 3.1.2020).

Ottaen huomioon tupakkatuotteiden käytöstä aiheutuvat savu- ja terveyshaitat sekä paloturvallisuusriskit olisi STM:n näkemyksen mukaan perusteltua lain jatkovalmistelussa arvioida uudelleen alkuperäistä ehdotusta ja sen toteuttamiskelpoisuutta.

Mikäli lain jatkovalmistelussa edetään arviomuistiossa esitetyllä ehdotuksella, olisi siinä STM:n näkemyksen mukaan huomioitava edellä mainittujen seikkojen lisäksi se, että tupakointi ei ole puhtaasti elämäntapavalinta, sillä sen käyttöön liittyy vahva riippuvuus ja että tupakoitsija, joka ei riippuvuuteensa takia kykene lopettamaan tupakointia, eikä terveydentilansa vuoksi pysty poistumaan asunnostaan tupakoimaan, voi laajennetun kunnossapitovastuunsa vuoksi joutua taloudellisesti kestävämpään tilanteeseen.

Henrik Jarolf föreslår totalt rökförbud i höghuslägenheter överallt i Finland samt rökningstillstånd endast utomhus i separata, märkta, rökrutor, på gårdarna, som även vår gård har, med noggrann kontroll av hur röken sprider sig (får inte driva mot lägenheternas fönster) och vid behov lagstadgat, att rökrutornas placering måste positioneras så, att röken sprider sig förbi huset eller tillräckligt långt borta från huset. Konkret och

konklusivt: Valviras loggboksmetod kan inte hjälpa tidsbestämningen av rökarna, stadens hälsomyndighet kan inte mäta rök inomhus med nuvarande system, och husstyrelsen accepterar inte ett rökförbud om endast en enda familj lider, eller, vid minoritet vid röstning, och aldrig om huset tillåter rökning, då husstyrelsens alla medlemmar röker.

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

Arviomuistion ehdotus: Ei ehdoteta AOYL:n muuttamista. Käytännössä kohtuullistamisen helpottamisen tavoitteet täyttyvät suurelta osin, jos AOYL 6:35.1 §:n 4 kohdan osalta suostumusvaatimusta lievennetään siten kuin edellä 41 kohdassa ehdotetaan.

Lausunnonantajien kannat: Lausunnonantajista ainakin *Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, KVKL, Fondia Oyj, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat, Suomen Yrittäjät, EK, Asianajajaliitto, Yhtiöoikeusyhdistys, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera* kannattavat arviomuistion ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Veikko Vahtera toteaa, että kohtuullistamisen kynnyistä ei tule yleisesti alentaa, koska se heikentäisi osakeomistuksen ennakoitavuutta yllättävällä tavalla.

Suomen Yrittäjät katsoo, että vähemmistön asema sekä osakkaiden yhdenvertaisuus on syytä turvata mahdollisimman vahvasti myös jatkossa. Tämän vuoksi asiassa ei ole tarvetta lainsäädäntömuutoksiin.

EK katsoo, että vähemmistön asema ja osakkaiden yhdenvertaisuus kärsisi tämän muutosehdotuksen kautta. Vähemmistönsuojan tulee olla vahva erityisesti kun on kyse maksuvelvollisuudesta päättämisestä osakkaiden kesken. Nykykäytännöstä ei ole tarvetta poiketa. Myös Perttu Tuhkanen pitää nykykäytäntöä toimivana.

Asianajajaliitto ei näe perusteltuna helpottaa yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista.

Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että kohtuullistamisen tulee olla erittäin poikkeuksellinen menettely eikä se näe tarvetta sitä koskevien kriteerien lieventämiselle, vaikka kohtuullistamismahdollisuuden säilyttäminen sinällään on perusteltua.

Kiinteistöliitto vastustaa yksimielisyys- / suostumusvaateen lieventämistä. *Vuokranantajat ry* katsoo, että kohdan 41 esitys riittää tavoitteen saavuttamiseksi.

2.44 AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

Arviomuistion ehdotus: Seurataan vuoden 2019 AOYL-uudistuksen vaikutuksia.

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *YM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*) kannattavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: YM katsoo, että on tärkeää huolehtia taantuvien alueiden asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisesta ylläpidosta ja taloudesta huomioimalla näitä koskevia tekijöitä asunto-osakeyhtiölaissa. Lainsäädännön tulee tukea muuten elinkelpoisten yhtiöiden mahdollisuuksia ennakkosäästämiseen ja pitkäjänteiseen suunnitteluun korjaustoiminnassa.

Isännöintiliitto on esittänyt pohdittavaksi edellä olevaa ehdotusta siitä, onko uuden omistajan vastuu vanhan maksulainlyönnistä riittävän pitkä sekä sitä mitä muita keinoja yhtiöllä on vastikerästien tehokkaaseen perintään. Tämä siksi, että hallintaanotolle tarvittaisiin korvaavia työkaluja, koska se ei oikeastaan useinkaan ole käytettävä vaihtoehto muuttotappiopaikkakunnilla.

Kuluttajaliiton mielestä taantuvien alueiden asunto-osakeyhtiöihin voi tulevaisuudessa merkittäviä ongelmia. Ongelmia ei pystytä ratkomaan pelkästään asunto-osakeyhtiölain muutoksilla, mutta niillekin voi olla tarvetta. Kuluttajaliiton mielestä asia vaatisi laajempaa selvittämistä ja tämän selvityksen yhteydessä voitaisiin pohtia myös tarvetta asunto-osakeyhtiölain muutoksille.

Perttu Tuhkanen ehdottaa, että lisätään As Oy Lakiin osakkeenomistajalle mahdollisuus luovuttaa omistamansa osakesarja yhtiölle ilman yhtiökokouskäsitelyä, mikäli ko. osakesarja ei ole pantattu.

2.45 AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

Arviomuistion ehdotus: Jatkovalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selventää lain ja/tai sopimuskäytännön puolella. Ei ole tarkoituksenmukaista säätää isännöitsijän tutkintovaatimuksista, mikä voisi vaikeuttaa isännöintipalveluiden saatavuutta (noin 60 %:ssa taloyhtiöistä on enintään 10 huoneistoa ja noin puolessa taloyhtiöistä ei ole ammatti-isännöitsijää). Ei ole tarkoituksenmukaista säätää päävastuullisen isännöitsijän osallistumisesta isännöintitoimeksiannon päivittäiseen toteutukseen.

Lausunnonantajien kannat: Asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen*). *Fondia Oyj* esittää harkittavaksi isännöinnin määrittelystä luopumisesta kokonaan.

Isännöinti ehdottaa ammattimaisen ja omatoimisen isännöinnin eriyttämistä AOYL:ssa teminologisesti. Ammattimaista isännöitsijää koskisivat osaamisvaatimukset ja vaatimukset ammattitaidon ylläpitämisestä. Liitto on ehdottanut lakiin vaatimuksia riittävästä koulutuksesta ja kokemuksesta (vrt. ISA-auktorisointi). Isännöintiyrityksessä tulisi olla, esimerkiksi tietyn koon ylittyessä, vähintään yksi auktorisoinnin edellytykset omaava henkilö esimerkiksi viittä isännöitsijää kohden (siirtymäaika tarpeet huomioiden). Lisäksi laissa pitäisi olla ohjaus hyvän isännöintitavan tai alan eettisten ohjeiden noudattamiseen isännöinnissä (vrt. esim. asianajaja, kiinteistönvälittäjä, vuokravälittäjä).

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto ei kannata isännöitsijän pätevyysvaatimusten määrittelyä AOYL:ssa koska tämä vaarantaisi isännöintipalveluiden saatavuuden kaikkialla Suomessa. Kiinteistöliitto kannattaa myös sitä, että jatkovalmistelussa selvitetään, voidaanko isännöitsijän vähimmäistehtäviä selventää lain ja/tai sopimuskäytännön puolella. Vuokranantajat ry yhtyy Kiinteistöliiton lausuntoon.

Perttu Tuhkanen kiinnittää huomiota siihen, että isännöintialalla on voimakas työvoimapula tälläkin hetkellä ja suuri joukko päätoimisista isännöitsijöistä eläköityy seuraavan 5–10 vuoden ajalla. Alalle tuloa pitäisi enempikin helpottaa, kuin asettaa rajoittavia edellytyksiä, kuten mainittu vaade, että isännöitsijällä pitäisi olla vähintään alempi korkeakoulututkinto. Samalla em. vaade nostattaisi harvaan asutuilla alueilla asumiskuluja ja vaikeuttaisi isännöintipalvelujen saatavuuteen ja kaventaisi ihmisten mahdollisuuksia työllistyä alalle esim. uudelleen koulutuksen kautta.

Isännöintiliitto katsoo, että isännöinnin osaamista ja asiantuntijuutta on tarpeen edelleen kehittää, jotta varmistetaan asunto-osakeyhtiöille aidosti heidän tarpeitaan vastaavien, osaavien ja ammattitaitoisten isännöinnin saatavuus. Samoin on tärkeää, että ammattimainen isännöinti erotetaan omatoimisesta isännöinnistä ja palvelusta, joka ei toteuta kuin osia isännöinnin lakimääräisestä tehtäväkokonaisuudesta. Tämä voitaisiin toteuttaa lain tasolla esimerkiksi eriyttämällä termit isännöitsijä ja auktorisoitu isännöitsijä. Jälkimmäiseen olisi syytä kohdistaa alla kuvattuja osaamisvaatimuksia. Ja joka tapauksessa asiaa on tarpeen jatkoselvittää.

Isännöintiliitto on ehdottanut lakiin lisättäväksi vaatimukset riittävästä pohjakoulutuksesta, isännöintikoulutuksesta ja isännöintikokemuksesta. Vaatimukset voisivat olla puitteiltaan samanlaiset kuin tällä hetkellä vapaaehtoisessa henkilöauktorisoinnissa. ISA-auktorisointiin vaaditaan edellä mainittujen perusedellytysten lisäksi näyttöä projektiosaamisesta sekä juridisen ja säädösosaamisen osoittavan pätevyyskokeen suorittaminen. Osaamista auditoidaan kolmen vuoden välein. Mallia osaamisvaatimusten määrittelyyn voisi siis hakea ISA-auktorisoinnin edellytysten kautta.

Isännöintiliiton mukaan ISA:n henkilöauktorisoinnissa on suhteellisen paljon väljyyttä osaamisen ja asiantuntijuuden osoittamisen osalta, joka mahdollistaa palveluliiketoiminnan kehittämisen, kuitenkin siten, että kokonaisuus muodostaa riittävän kattavat raamit henkilön osaamiselle lakisääteisten tehtävien osalta. Vaikka asuntomarkkinat eriytyvät ja kasvukeskusten isännöinti saattaa sen myötä muuttua palvelusisällöltään erilaiseksi verrattuna taantuvien alueiden isännöintiin, Isännöintiliitto näkee, ettei isännöinnin tarve taantuvillakaan alueilla vähene. Vaikka kyse olisi asunto-osakeyhtiöiden alasajamisesta, tarve erityisesti ammattitaitoiselle ja asiantuntevalle isännöinnille pikemminkin kasvaa kuin vähenee.

Isännöintiliiton mukaan isännöintiyrityksissä tulisi olla, esimerkiksi tietyn koon ylityksessä, vähintään yksi auktorisoinnin edellytykset omaava henkilö esimerkiksi viittä isännöitsijää kohden. Pitkiä siirtymäaikoja hyödyntäen sääntely olisi mahdollista toteuttaa siten, että palveluntarjoajia riittää taloyhtiöille siirtymäajan aikana ja sen jälkeen. Vähimmillään laissa pitäisi olla ohjaus hyvän isännöintitavan tai alan eettisten ohjeiden noudattamiseen isännöinnissä kuten esimerkiksi on laissa asianajajista, laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä tai laissa luotto-aitostoinnista.

Fondia Oyj toteaa, että toimitilapuolella isännöintiä vastaavia tehtäviä hoitavat managerit ilman lainsäädännöllistä taustaa ja siellä tehtävien hoitaja mieltää usein itsensä paremmin yhtiön edun edistäjäksi kuin perinteisessä isännöinnissä. Ilman lakitasoista määrittelyä niin asuntoyhtiöt kuin isännöitsijätkin joutuisivat miettimään kunkin yhtiön tarpeita vastaavaksi.

Kiinteistöliitto toteaa, että päävastuullisena isännöitsijänä toimii usein isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, joka ei käytännössä hoida taloyhtiön asiakkuutta. Ratkaisu voi liiton mukaan hidastaa ja hankaloittaa yhtiön asioiden hoitoa. Emme ole kuitenkaan esittäneet, että AOYL:ssa säädettäisiin päävastuullisen isännöitsijän osallistumisesta isännöintitoimeksiannon päivittäiseen toteutukseen, vaan esittäneet harkittavaksi päävastuullista isännöitsijää koskevien vaatimusten muuttamista siten, että päävastuulliseksi isännöitsijäksi voitaisiin kaupparekisteriin merkitä vain kohdeyhtiön isännöintityössä käytännössä toimiva isännöitsijä. Vahingonkorvausvastuiden osalta AOYL 24:1.3 §:n mukaisesti silloin, kun isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä. Kun päävastuulliseksi isännöitsijäksi merkitään isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, on epäselvää, minkä säännösten perusteella määräytyy yhtiön tosiasiallista isännöintiä hoitavan henkilön vahingonkorvausvastuu.

2.46 AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *YM, PRH, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Finanssiala, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Näkövammaisten liitto, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera. Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta.*

Lausunnonantajien perustelut: YM katsoo, että isännöitsijäntodistuksen tietosisällön kehittämisessä on hyvä ottaa huomioon rakennetun ympäristön tietojen osalta tapahtuvat kehityshankkeet, kuten esimerkiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhti-hanke. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä -hankkeessa voidaan ottaa huomioon isännöitsijäntodistuksen tietotarpeet, rajapinnat ja yhteentoimivuus hyödynnettävien tietojen osalta.

Asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman työryhmä linjasi hallitukselle antamassaan raportissa (12/2020), että isännöitsijätodistuksen sisältöä kehitetään niin, että siinä esitetään tuleviin korjaushankkeisiin ennakolta maksetut tai kerätyt huoneistokohtaiset euronääräiset osuudet. Huoneistokohtaiset velkaosuuksien lisäksi isännöitsijätodistuksesta tulee selvittää huoneiston osuus säästetyistä varoista. Tällöin nämä tiedot ovat vertailukelpoisia eri asuntojen kesken ja parantavat mahdollisuutta arvioida esimerkiksi asuntokaupan yhteydessä yhtiön, sekä huoneiston todellista taloudellista tilaa ja asunnon hintaa. Ympäristöministeriö katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannan kunnossapitoa ja kehittämistä edistetään ja asuntokauppaa ja -rahoitusta tehostetaan myös lisäämällä yhtiö- ja huoneistotietojen saatavuutta. Samalla parannetaan kiinteistöjen ja asuntojen omistajien, ostajien ja rahoittajien tietoon perustuvan päätöksenteon edellytyksiä.

Näkövammaisten liitto katsoo, että näkövammaisen henkilön olisi saatava isännöitsijätodistus myös sähköisessä saavutettavassa muodossa, esim. PDF/A jolloin hän voisi lukea sen suoraan apuvälineillä.

PRH katsoo, että isännöitsijätodistuksen oikea ja ajantasainen tieto helpottaisi kiinteistön pitoa ja siihen liittyvää päätöksentekoa sekä edistäisi oikeaan tietoon perustuvaa asunto-osakkeiden kauppaa, rahoitusta ja vakuushallintaa. Maanmittauslaitos koordinoi huoneistotietojärjestelmän jatkokehitystä, jota koskevassa Tilastokeskuksen artikkelissa ehdotetaan isännöitsijätodistuksen liittämistä osaksi huoneistotietojärjestelmässä olevaa huoneistoa ja rakennusta. Tietojen tulisi olla rakenteisessa muodossa. Sama koskisi myös taloyhtiön tilinpäätöksen liittämistä osaksi huoneistotietojärjestelmässä olevaa tietoa.

Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään on tarkoitus kerätä sähköisessä muodossa kattavat tiedot mm. osakehuoneistojen omistajista, panttauksista ja rajoituksista. ”Huoneistotietojärjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkkien saatavuutta ja luotettavuutta, sillä tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallintaoikeuksista ovat sähköisessä muodossa.”

Koska huoneistotietojärjestelmä joka tapauksessa tulee sisältämään olennaista tietoa taloyhtiöstä, PRH:n mielestä myös isännöitsijätodistuksessa annettavat tiedot sopisivat osaksi tätä kokonaisuutta. Vaikkei PRH rekisteriviranomaisena sinällään otakaan kantaa yhtiöiden hallinnon hoitamista koskevaan toimintaan, kuulostaa ehdotus perustellulta. Näin edistettäisiin yhtiöiden läpinäkyvyyttä suhteessa kaikkiin sidosryhmiin: osakkeenomistajiin, ostajiin, asunnonvälittäjiin, rahoittajiin, sopimuskumppaneihin jne. Tieto olisi kaikkien saatavilla aina ja jatkuvasti, ilman että sitä erikseen pitää pyytää.

Isännöitsijätodistuksen hinta ammatti-isännöitsijältä pyydettyäessä on yleisen näemyksen mukaan korkea suhteutettuna todistuksen antamisesta aiheutuvaan työmäärään. Taloyhtiölle aiheutuvat kustannukset luultavasti vähenisivät ainakin jonkin verran, jos isännöitsijätodistuksessa annettavat tiedot liitettäisiin osaksi huoneistotietojärjestelmää.

Tietojen käyttämisen kannalta olisi tärkeää, että kaikki taloyhtiöstä tallennettu tieto olisi saatavilla yhdestä paikasta. Kaupparekisteriin merkittyjen yritysten ja yhteisöjen tilinpäätöstiedot löytyvät PRH:sta. Mikäli tilinpäätöstietojen rekisteröintivelvollisuus säädetään pakolliseksi taloyhtiöille, tilinpäätöstiedot tulisi olla saatavilla MML:n huoneistotietojärjestelmässä kuten muukin asunto-osakeyhtiöistä tallennettu tieto. Tämä olisi asunto-osakeyhtiöiden kohdalla hyvän hallinnon periaatteiden mukaista, kun huoneistotietojärjestelmän tarkoitus on palvella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden vaihdannan, vakuuksien hallinnan ja näihin verrattavan toiminnan sekä yhtiön hallinnon ja sen osakkaiden tiedonsaannin tarpeita.

Arviomuistion kysymyksen 31 kohdalla PRH on esittänyt selvitettäväksi tilinpäätöstiетоjen toimittamista PRH:n kautta MML:n ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. PRH:lla on jo nyt valmius ottaa vastaan tilinpäätöstiетоja (myös rakenteisessa muodossa), ja tiedot voitaisiin välittää edelleen MML:lle. PRH tekisi merkinnän yhtiön kaupparekisteritietoihin.

Isännöintiliitto toteaa, että isännöitsijätodistus on taloyhtiön ja osakkaiden tärkein kiinteistöä koskeva asiakirja. Olennaista isännöitsijätodistuksessa on sen sisältämä tieto. Isännöinti vastaa isännöitsijätodistuksen tiedoista ja sen oikeellisuudesta. Isännöitsijätodistus on luonnollisesti välttämätön osa asunto-osakekaupassa, sen rahoituksessa ja vakuushallinnan määrittämisessä.

Isännöitsijätodistusten vaihteluväli on verrattain suuri, mutta yhdenmukaisuus ja erityisesti taloyhtiön tunnuslukujen vertailtavuus toisi lisäarvoa erityisesti asuntokaupassa ja oikaisisi asuntomarkkinan hintavääristymiä. Isännöitsijätodistukseen voisi olla mahdollista kirjata myös asuntoon kohdistuvien ennakkosäästöjen osuus jossain määrin samaan tapaan kuin tällä hetkellä kirjataan velkaosuudet. Ennakkosäästämisen merkitys on kasvussa, koska korjaustarpeet ovat asuntokannasta johtuen kasvussa, rahoituksen saanti on selvästi kiristynyt erityisesti taantuvilla alueilla ja rahoituksen saatavuus vaatii taloyhtiöiltä entistä parempia perusteluja – toisinaan pankit jopa asettavat lainansaannin edellytykseksi ennakkosäästämisen.

On kuitenkin huomioitava, että taloyhtiöissä ennakkosäästetään monin eri tavoin. Toisissa hoitovastike mitoitetaan vuosittaisia vastikekuluja suuremmaksi ja ylijäämä laitetään "säästöön". Toisissa taas kerätään erillistä ennakkosäästävää "korjausvastiketta". Toisinaan summat on etukäteen korvamerkitty tiettyyn tulevaan korjaukseen,

toisinaan ei. Mikäli summaa ei ole korvamerkitty, sitä voidaan käyttää mihin tahansa yhtiön hoitovastikkeella katettaviin korjauksiin (myös äkillisiin, jotka voivat ilmaantua isännöitsijäntodistuksen antamisen ja kauppahetken välillä). Korvamerkityt summat pitää luonnollisesti käyttää yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Tämä kaikki vaikeuttaa sen määrittelyä, mikä summa isännöitsijäntodistuksessa tulisi tosiasiasa ilmoittaa ennakkosäästettynä summana.

Asiasa tulee huomioida myös se, että jotta huoneistokohtainen osuus voitaisiin ilmoittaa, pitäisi ennakkosäästetty summa olla osakkeille valmiiksi jyvitetty. Näin ei tällä hetkellä ole eikä sitä ole pidetty tällä hetkellä tarkoituksenmukaisena.

Lisähuomiona isännöitsijäntodistukseen on syytä todeta vielä se, että isännöitsijäntodistuksessa olisi myös syytä eritellä tarkemmin päätetyt ja suunnitellut korjaustarpeet. Todistuksesta tulisi käydä erikseen ilmi, mitkä korjaukset ovat yhtiön päättämiä ja mitkä hallituksen ehdottamia korjauksia ja muutoksia.

EK katsoo, että jatkovalmisteluissa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei muutoksella tosiasiallisesti siirretä vastuuta isännöitsijäntodistuksesta enemmän taloyhtiön hallitukselle. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja sen oikeellisuudesta tulee edelleen vastuu olla isännöitsijällä.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että jatkokehitys tapahtuu palvelen ensisijaisesti taloyhtiön omia sekä viranomaistarpeita ja toissijaisesti asuntokauppaa sekä asuntokaupan rahoitusta ja vakuushallintaa. Jatkokehityksessä on huomioitava tiedon omistajuuteen, immateriaalioikeuksiin sekä tietosuojaan liittyvät seikat.

Vuokranantajat ry pitää isännöitsijäntodistuksen kehittämistä erityisen tärkeänä.

Maanmittauslaitos toteaa, että vastaisuudessa isännöitsijäntodistus on tarkoitus joskus saada rakenteisena HTJ:stä, minkä vuoksi Maanmittauslaitoksessa nähdään lain kehittämisen tältä osin olevan tärkeää ja kehittäminen liittyy keskeisesti Maanmittauslaitoksen oletettaviin lakisäätöihin tehtäviin.

Perttu Tuhkanen katsoo, että esityksen perusteella tiedonantovelvollisuus siirtyisi osaksi isännöinnin ulkopuolelle ja todistuksesta ottaisi vastuun myös itse taloyhtiö. Isännöitsijäntodistusten sisällöissä on huomattavia eroja, mutta enempi lainsäädännöllisesti olisi syytä säätää isännöitsijäntodistuksessa olevat yksittäiset detaljit, mitä yhtiöstä ja ko. todistuksen huoneistosta on vähimmillään todistuksessa mainittava. Päävastuu todistuksen sisällöstä on kuitenkin aina oltava itse todistuksen allekirjoittaneella isännöitsijällä.

2.47 AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

Arviomuistion ehdotus: Jatkovalmistelussa on selvitettävä tupakkalain soveltamis-käytäntöä ja arvioitava sen suhdetta AOYL 8:2 §:n yleisiin hallintaanottoa koskeviin periaatteisiin ja perustuslaista ilmeneviin osakkaiden ja asukkaiden perusoikeuksiin.

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *STM, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokralaiset ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera.*

Kiinteistöliitto esittää, että viranomaisen määräämän kiellon rikkominen määritellään omaksi hallintaanoton perusteeksi. *Vuokranantajat ry* katsoo, että AOYL 8:2.1:n 5 kohtaa tulee muuttaa AHVL 61.1:n 6 kohtaa vastaavaksi (ks. tämän yhteenvedon kohdat 3.42 ja 3.50). Esitöissä tulee nimenomaisesti todeta, että esimerkiksi tupakointikiellon rikkominen voi täyttää ks. hallintaanottoperusteen. STM on käytännössä samalla kannalla kuin *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat*.

Vuokralaiset ry huomauttaa, että tupakointi on yksi eniten riitaa aiheuttavista asioista yhteisöissä. Lisäksi lainsäädäntö on johtanut nurinkuriseen tilanteeseen, jossa ravintolassa voi suojautua tupakoinnin haitoilta, mutta kotona samaa mahdollisuutta ei ole.

STM huomauttaa, että tupakkalain mukaisen tupakointikiellon määräämisessä ei arvioida mahdollista terveyshaittaa toisin kuin terveydensuojelulain mukaisessa menettelyssä. Huomiota on kiinnitettävä myös siihen, että ympäristön tupakansavulle altistumisella ei ole turvallista tasoa.

Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta ja pitää nykyistä AOYL 8:2 sääntelyä riittävän laajana.

2.48 AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Ehdotus: Lainvalmistelussa tulisi selvittää, miten yhtiöjärjestyksessä tulisi voida määrätä AOYL:n nykyisiä yhtiön saatavien turvaamista koskevia säännöksiä täydentävistä

yhtiövastikkeen perintäkeinoista (esim. uuden omistajan laajempi vastuu vanhan omistajan laiminlyömistä vastikkeista). Tällaisten yhtiöjärjestykseen perustuvien perintäkeinojen määrittäminen voisi olla kaikkein osapuolien edun mukaista erityisesti yhtiön perustamisvaiheessa ja lisäksi yhtiön toiminnan aikana kaikkien osakkaiden (ja vakuusvelkojien) suostumuksella. Tällaisten poikkeuksellisten keinojen tulisi ilmetä kaupparekisteristä ja isännöitsijäntodistuksesta sekä huoneistotietojärjestelmän kautta.

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera. Valtakunnanvoudinvirasto, AsTe, Vuokranantajat ry ja Perttu Tuukkanen* vastustavat ehdotusta. *Kiinteistöliitto* suhtautuu lähtökohtaisesti sääntelyehdotukseen pidättyvästi, mutta kannattaa eri vaihtoehtojen laaja-alaista selvittämistä. Se katsoo, että uuden osakkaan vastuun lisääminen heikentää entuudestaan tällaisten kohteiden myyntimahdollisuuksia.

Lausunnonantajien perustelut: Asianajajaliitto ja Yhtiöoikeusyhdistys korostavat, että kaikkien pääsäännöstä poikkeavien vastikevastuiden tulee ilmetä selkeästi ja tyhjentävästi kaupparekisteristä ja isännöitsijäntodistuksesta. Yhtiöoikeusyhdistys toteaa, että uudelle omistajalle ei saa tulla yllätyksenä mahdollinen laajennettu vastuu vastikkeista.

Isännöintiliitto tunnistaa ongelman erityisesti taantuvilla alueilla, jossa hallintaanoton aikaisen vuokrauksenkin osalta mahdollisuudet on vaikeat. Toisaalta taantuvilla alueilla ei välttämättä myöskään vuokramarkkinan lisäksi ole asunnon myyntikään sujuvaa.

Valtakunnanvoudinvirasto toteaa, että ostajan vastattavaksi siirtyvät vastikerästit tulee ilmoittaa ulosottomyynnin yhteydessä ostajaehdokkaille. Ostajan vastuun enimmäismäärä tulisi Ulosottolaitoksen näkemyksen mukaan olla laissa jatkossakin selkeästi säädetty, eikä siitä tulisi voida poiketa yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Nykytila on selkeä ja yhtiöjärjestyksen määräyksiin perustuva eri myyntikohteissa mahdollisesti vaihteleva vastuu ei tätä välttämättä ole. Ulosottovelallisen omistaman asunto-osakkeen osalta myös vastikkeita on usein maksamatta. Ostajan vastuun rajoituksessa nykyisin 6 kuukauteen, eivät vastikerästit pääsääntöisesti nouse ulosmittauksen eikä ulosottomyynnin esteeksi. Mikäli ostajan vastuu maksamattomista vastikkeista huomattavasti kasvaa, voi sillä olla vaikutuksia ulosmitatun asunto-osakkeen realisoinnin onnistumisen kannalta ja myös omaisuuden ulosmittauskelpoisuuden kannalta. Toisaalta käytännössä tilanteissa jos vastikerästä on huomattavasti, on taloyhtiö usein jo ottanut

huoneiston hallintaansa. Tällöin vastikerästit tulevat kokonaan ostajan vastattavaksi, mikäli hän haluaa huoneiston heti hallintaansa.

Vuokranantajat ry ja Perttu Tuhkanen katsovat, että uuden omistajan laajempi vastuu johtaisi käytännössä siihen, ettei taantuvien paikkakuntien velkaisia osakkeita saisi enää kaupaksi uusille maksukykyisille osakkaille. Asunto-osakeyhtiöllä on jo nykyisellään muita velkoja osittain parempi asema hallintaanottomahdollisuuden vuoksi.

PRH kiinnittää huomiota siihen, että ehdotuksessa esitetään, että yhtiöjärjestyksessä tulisi voida määrätä AOYL:n nykyisiä yhtiön saatavien turvaamista koskevia säännöksiä täydentävistä yhtiövastikkeen perintäkeinoista. Arviomuistiosta ei kuitenkaan ilmene, mitä nämä määräykset voisivat olla ja minkälainen merkintä näistä määräyksistä pitäisi tehdä yhtiön rekisteritietoihin. Voitaisiko yhtiöjärjestyksessä kuitenkin määrätä laista poiketen kuutta kuukautta pidemmästä ajanjaksosta, jolta asunto-osakkeen uusi omistaja olisi vastuussa rästissä olevista yhtiövastikkeista? Mikäli uuden omistajan vastuu-aika olisi kovin pitkä, antaisi se taloyhtiön hallitukselle mahdollisuuden jättää aktiivinen perintä vastikkeen suorittamisen laiminlyönyttä omistajaa kohtaan hoitamatta. Toki vastikkeet koituvat loppujen lopuksi hänen maksettavikseen osakkeen alhaisemman kauppahinnan vuoksi.

Pääsääntö pitäisi kuitenkin olla, että huoneiston kulloinkin omistanut osakkeenomistaja vastaa omistusaikanaan kertyneistä vastikkeista. Ja jos uusi omistaja niistä vastaa, kattaa vastuu maksimissaan kuuden kuukauden aikana kertyneet vastikkeet. Voitaisiko yhtiöjärjestykseen esimerkiksi ottaa määräys, jonka mukaan yhtiöllä on tiettyissä tilanteissa oikeus osakkeenomistajan lukuun hakea käräjäoikeudelta turvaamistoimipäätöstä (=takavarikko) ulosottoperusteen saamiseksi?

2.49 AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

Arviomuistion ehdotus: Ehdotus ei anna aihetta muuttaa AOYL:ia, mutta se saateetaan sisäministeriön tietoon. Poliisin hallussa olevien henkilötietojen luovuttamisesta säädetään poliisitoimintaa koskevassa sisäasiainministeriön valmisteluvastuulla olevassa lainsäädännössä.

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Kuluttajaliitto,*

Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera). Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Vuokralaiset ry, Vuokranantajat ry ja Perttu Tuhkanen ehdottavat taloyhtiön tiedonsaantioikeuden säätämistä AOYL:ssa.

Lausunnonantajien perustelut: *Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Vuokralaiset ry, Vuokranantajat ry ja Perttu Tuhkanen* pitävät erittäin tärkeänä taloyhtiön hallinnon osalta sitä, että yhtiöllä olisi oikeus saada poliisilta tietoja huoneiston hallintaanottoon oikeutavista häiriötapauksista. Poliisi kirjaa huoneistoihin tehdyt käynnit häiriöilmoitusten osalta ja taloyhtiölle ne olisivat tärkeä osa näyttöä sen arvioinnissa, onko olemassa perustetta hallintaanotolle ja päätetyn hallintaanoton onnistumisessa, erityisesti niiden tapausten osalta, jotka etenevät häätöprosessiin.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että yhtiön oikeus tietojen saantiin turvattaisiin lainsäädännöllä (asunto-osakeyhtiölailla ja julkisuuslailla tai asunto-osakeyhtiölailla ja henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa annetulla lailla tai muulla soveltuvalla lainsäädännöllä).

Vuokralaiset ry ja Vuokranantajat ry katsovat, että asiasta voitaisiin säätää asunto-osakeyhtiölaissa sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Isännöintiliitto toteaa, että aiemmin käydyissä neuvotteluissa sisäministeriön kanssa, ministeriö näki olennaisena asian määrittelyn juuri asunto-osakeyhtiölaissa ja/tai huoneenvuokralaeissa. Vuokranantajat ry kiinnittää huomiota siihen, että molemmissa laeissa säädetään jo nykyisinkin mahdollisuudesta poliisin virka-apuun poliisilakia täydentäen. Isännöintiliiton esittämä sääntely voitaisiin siten ottaa osaksi esimerkiksi AOYL 8 luvun 1 §:n 3 momenttia. Samalla tulisi säätää joko asunto-osakeyhtiölle mahdollisuus luovuttaa tiedot edelleen eteenpäin ks. huoneiston osakkeenomistajalle tai vastaavanlainen tiedonsaantioikeus AHVL 14 §:n osalta.

Kiinteistöliitto toteaa, että poliisin käyntiraportit toimivat aiemmin välttämättömänä näyttönä erityisesti tilanteissa, joissa naapurit eivät uskaltaneet todistaa häiriöistä. Ilman lainsäädännön uudistamista asunto-osakeyhtiöt eivät enää saa käyntiraportteja poliisilta oikeudenkäynneissä tarvittavaksi näytöksi, ja asumisrauhan palauttaminen yhtiöön on hankalaa, häiriöt pitkittyvät tai asumisrauhan palauttaminen voi jopa estyä kokonaan.

Vuokranantajat ry katsoo, että tiedot voitaisiin toimittaa myös ilman nimenomaisia henkilötietoja esimerkiksi siten, että poliisin raportissa kuvattaisiin käynnin kohteena olleen huoneiston numero sekä tapahtumat yleisellä tasolla. Vastaava oikeus saada tietoja poliisikäynneistä tulisi säätää myös vuokranantajille, joilla on myös näyttötaakka häiriöiden olemassaolosta vuokrasuhteen purkamista koskevissa oikeuden-

käynneissä. Erityisen ongelmallisia asunto-osakeyhtiöiden ja/tai vuokranantajien kannalta ovat nykyisin tapaukset, joissa naapurit eivät uskalla kertoa häiriöistä niitä koskevissa oikeudenkäynneissä esimerkiksi järjestäytyneen rikollisuuden pelon vuoksi.

2.50 AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. SPEK:n* mukaan pelastuslaki sisältää myös taloyhtiöitä koskevan velvoitteen arvioida toiminnan vaaroja ja riskejä, minkä vuoksi taloyhtiölle pitäisi asettaa selkeämpi valvonta- ja ohjausvelvollisuus rakennustensa turvallisuuden varmistamiseksi.

Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ry eivät kannata ilman varoitusta tapahtuvaa hallintaanottoa osakkaan vuokralaisen moittivan menettelyn perusteella. Kuluttajaliiton

mukaan pitäisi päivittäin edellyttää joissakin tilanteissa kahta varoitusta ennen hallintaanottoa. *Invalidiliitto, Suomen ASH ry ja Vammaisfoorumi* vastustavat ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto pitää hyvänä, että pohditaan minkälaisia tilanteita nämä mahdollisesti olisi ja onko tällä lopulta toivottavaa ratkaisua taloyhtiön tilanteeseen.

Fondia Oyj katsoo, että ilman varoitusta tapahtuva hallintaanotto tulisi olla mahdollista niissä tilanteissa, joissa osakkaan tai osakkaan vuokralaisen toiminta aiheuttaa ilmeistä hengen tai terveyden vaaraa muille osakkaille/asukkaille.

Kiinteistöliiton mukaan seuraamusta, joka ei välttämättä olisi vuokranantaja-osakkaan ennakoitavissa, ei voida pitää osakkaan kannalta kohtuullisena.

Vuokranantajat ry pitää väliaikaista hallintaanottoa epätarkoituksenmukaisena keinona. Myös Kiinteistöliitto suhtautuu väliaikaiseen hallintaanottomenettelyyn lähtökohdaisesti pidättyvästi ja pitää kyseenalaisena, ylittäisivätkö menettelyn hyödyt menettelyn käyttöön liittyvät panokset, mutta kannattaa tämänkin oikeussuojakeinin osalta jatkoselvittämistä.

Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi vastustavat huoneiston hallintaan ottoa ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa, koska taloyhtiöissä voi olla subjektiivisiakin tulkintoja siitä, millaisia vaaraa aiheuttavat tilanteet ovat olleet tai ketkä vaaraa aiheuttavat taloyhtiössä. Yleisenä prosessioikeudellisena periaatteena on myös vastaapuolen kuulemisen periaate. Tätä sääntelyä voidaan käyttää helposti vammaista asukasta vastaan.

Invalidiliitto viittaa saamiinsa tietoihin esiesimerkiksi fyysisesti vammaisen avustajakoiran käyttöön liittyvästä erimielisyydestä taloyhtiön tontilla. Avustajakoira on käyttäjälleen koulutettu arjen toimintoja tukeva apuväline eikä lemmikki. Yleisesti voi kuitenkin todeta, että eläimet taloyhtiöissä voidaan kokea järjestyksen tai terveyden säilyttämiseen kannalta haastavina. Järjestyslain 4 luvun (Eläimet) 14 §:n koirakuria koskeva sääntely on tällä hetkellä oikeudellisesti epäselvä, koska lain perusteluissa avustajakoirankäyttäjä vapautetaan keräämästä talteen koiran uloste hoidetulta alueelta mutta vastaavasti laissa on ilmaistu toisin. Järjestyslaki kaipaisi täsmentämistä tältä osin. Toisaalta ko. perustetta voidaan käyttää vammaista asukasta vastaan esimerkiksi tilanteessa, jossa ns. esteettömän taksin on katsottu jollakin tapaa vahingoittavan pihaa, kun taksi on kuljettanut asukasta hänen kotiovelleen.

SPEK:n mukaan pelastuslaki sisältää myös taloyhtiöitä koskevan velvoitteen arvioida toiminnan vaaroja ja riskejä. Jos arvioinnin perusteella on tarpeen kieltää esimerkiksi

parvekegrillaus, herää kysymys siitä, miten taloyhtiö voisi tämän käytännössä toteuttaa. Taloyhtiöllä tulisikin olla ainakin oikeus, mutta mahdollisesti myös jonkinasteinen velvollisuus kieltää yleisen turvallisuuden (muiden asukkaiden) vaarantava toiminta, joka ei kohtuuttomasti puutu yksilönvapauteen. Tämä korostaisi taloyhtiön omaa toimijuutta turvallisuusasioissa. Nykyisellään esimerkiksi merkittävään palokuormaan puuttuminen tapahtuu usein pelastusviranomaisen toimenpitein pelastuslain 42.2 §:n perusteella tehdyn ilmoituksen jälkeen, jolloin toiminta on siis viranomaislähtöistä.

SPEK:n mukaan tarvittaisiinkin lisää työkaluja taloyhtiölle antaa sitovia ohjeita vaarojen arvioinnin perusteella, koskien tilojen turvallista käyttöä. Esimerkkinä voidaan mainita grillauksen kieltäminen puurakenteisella ja puuverhoillulla parvekkeella, jos se taloyhtiön tekemän vaarojen arvioinnin yhteydessä tarpeelliseksi havaitaan. Palon syttyessä parvekkeella palo voi levitä nopeasti muihin asuinhuoneistoihin. Palovaroitin ei myöskään kykene havaitsemaan parvekkeella syttynyttä paloa ennen sen merkittävää leviämistä. Mallia voitaisiin hakea tupakkalaista (549/2016, 79 §), joskin taloyhtiöllä tulisi olla itsenäinen oikeus ilman kunnan viranomaisen interventiota. Tällainen päätös voitaisiin tehdä esimerkiksi yhtiökokouksessa tai hallituksessa. Jotta sääntelystä saataisiin pakottavaa, tulisi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä ja huoneenvuokralain 7 luvun 61 §:ssä mainita todeta turvallisuuden kannalta välttämättömän kiellon toistuva rikkomisen hallintaanotto/purkuperusteena tai muutoin varmistua siitä, että taloyhtiöllä on tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toistuvaan, muiden asukkaiden asumisturvallisuutta vaarantavaan toimintaan.

SPEK:n mukaan tulisi siis säätää normit, jotka oikeuttavat taloyhtiön antamaan sitovia turvallisuusohjeita ja joiden rikkomiseen liittyisi jonkinasteinen sanktio/seurausten mahdollisuus. Ohjeiden tulisi kuitenkin olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden ja niihin tulisi liittyä myös oikeussuojakeinojen käyttömahdollisuus (esimerkiksi AsOyL:n mukaisena moitekanteena).

Antti Rantanen ja Ilkka Kylä-Harakka ovat törmänneet asunto-osakeyhtiölaissa taloyhtiön heikkoon asemaan yksittäiseen osakkeenomistajaan nähden. Taloyhtiön ainoa keino vaikuttaa osakkeenomistajan moitittavaan toimintaan on osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Haltuunotto on järeä äärikeino, mutta lievempiä tapoja ei valikoimassa ole. Kynnys keinoon turvautumiseen on korkealla. Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Tyypillisiä syitä ovat kuukausien vastikkeiden maksamattomat rästit ja häiritsevän elämän viettäminen. Hallintaan otto vesitetään kuitenkin asunto-osakeyhtiölain momentilla (8:3.4 §). Käytännössä tämä on johtanut siihen, että hallintaanoton perusteet nollautuvat kerta toisensa jälkeen, kun osakkeenomistaja varoituksen johdosta maksaa vastikerästinsä tai purkaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä aiheuttaneiden vuokralaistensa sopimuksen.

Vastikerästien osalta taloyhtiö eli muut osakkaat toimivat yksittäisen osakkaan pankkina. Tätä voi jatkua kauankin, kun vuokratästit maksetaan aina vasta samana päivänä, kun yhtiökokous kokoontuu päättämään hallintaanotosta.

Rantasen ja Kylä-Harakan mukaan AOYL:ssa pitäisi pikaisesti kriittisesti tarkastella ongelmaisten vähemmistöosakkaiden suojaa. Lain 8:3 §:ään esitetään lisättäväksi uusi 5 momentti esimerkiksi seuraavasti: ”Jos osakkeenomistaja toistamiseen vasta varoituksen saatuaan täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä on oikeus osakehuoneiston hallintaanottoon. Lisäksi 8:5 §:ään tulisi lisätä momentti, jossa todetaan, että moitekanteen vireillepano ei vapauta osakkeenomistajaa vastuitaan.”

2.51 AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

Arviomuistion ehdotus: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvän varoituksen ja hallintaan ottamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiseen osakkaalle tulee voida soveltaa edellä 3.31 kohdassa ehdotettuja yhtiön ja osakkaan väliseen viestintään käytettävissä olevia sähköisiä tiedoksiantokeinoja.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Näkövammaisten liitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*). *Perttu Tuhkanen* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta täydentäen, että jatkovalmistelussa tulee kuitenkin täsmentää, miten sähköinen tiedoksianto käytännössä toimitetaan.

Isännöintiliitto pitää ehdotusta erittäin tarpeellisena muutoksena. Hallintaanottovaroitus ja yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta tulee olla mahdollista sähköisiä tiedoksiantokeinoja hyödyntäen. Etenkin Itä- ja Kaakkois-Suomessa on ollut haasteellista saada esimerkiksi Venäjällä asuville osakkaille tai asukkaille tiedoksiantoja perille viranomaisyhteistyössä ja koko hallintaanotto-prosessi on sen takia ollut ajoittain jopa mahdoton. Tulee kuitenkin edelleen selvittää sitä, miten sähköisessä tiedoksiannossa arvioidaan sitä, onko asiakirjat toimitettu todistettavalla tavalla. Isännöintiliitto pitää lisäksi pohtimisen arvoisena yhtiökokouspäätöksen tiedoksiantoajan pidentämistä.

Määräaika on liian lyhyt erityisesti ulkomaille tehtävien tiedoksiantojen osalta. Kuitenkaan yksinään määräajan pidentäminen ei helpota vaan sähköinen tiedoksianto on käytännön kannalta toimivampi ratkaisu.

Näkövammaisten liitto katsoo, että ehdotus mahdollistaa näkövammaiselle henkilölle tiedoksisaamisen saavutettavassa muodossa.

Perttu Tuhkanen toteaa, että sähköisessä tiedoksiannossa ei ole varmuutta, kuka viestin tosiasiallisesti lukee. Esitys on sinänsä tarpeellinen, mutta tarvitsee tarkennuksia, kuinka sähköisesti varmistetaan siitä, että viestit ovat todisteellisesti menneet perille juuri oikealle ihmiselle. Tässä olisi mahdollista jollain tavalla käyttää esim. pankkitunnuksia tms. tapaa varmentua vastaanottajasta.

Vuokralaiset ry:n mielestä olisi hyvä, että huoneiston haltuun ottamiseen liittyvissä tilanteissa sähköistä viestintää voitaisiin hyödyntää myös taloyhtiön ja vuokralaisen välillä mahdollisuuksien mukaan.

Kiinteistöliitto pitää asunto-osakeyhtiöiden oikeusturvan kannalta välttämättömänä pidentää tiedoksiantomenettelyjen määräaikoja sekä helpottaa sijaistiedoksiantomenettelyjen käyttöä. Määräaikojen pidentäminen on tarpeen erityisesti siksi, koska osa tiedoksiannoista joudutaan toimittamaan ulkomaille, eikä sähköpostiosoitteita kaikille ole tai jatkossakaan saada, vaikka sähköinen tiedoksianto olisikin sallittu. Vuokranantajat ry yhtyy Kiinteistöliiton huomioihin.

2.52 AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

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

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattava arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera.*

Lausunnonantajien perustelut: Asianajaliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiössä vastikkeetonkin omien osakkeiden hankinta tulee rinnastaa vastikkeelliseen hankintaan, koska hankinta vaikuttaa muiden osakkaiden vastikkeiden määrään ja vastuuseen yhtiön lainoista. Laissa on tällöin hyvä todeta, että hankinnassa kiinnitetään itse hankintahinnan lisäksi huomiota hankinnan vaikutuksiin muiden osakkaiden vastuisiin.

Yhtiöoikeusyhdistys toteaa, että asunto-osakeyhtiöissä ja muissa yhtiöissä, jotka perivät vastikkeita omistajilta, vastikkeeton omien osakkeiden hankinta ei ole aidosti vastikkeetonta, koska se vaikuttaa myyjän ja muiden omistajien vastuuseen vastikkeista ja yhtiön velasta. Asunto-osakeyhtiössä (ja muussa keskinäisessä osakeyhtiössä) vastikkeeton omien osakkeiden hankinta tulee rinnastaa vastikkeelliseen hankintaan.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskeva päätöksentekovaade ilmenisi selkeästi laista tai vähintään sen esitöistä. Omien osakkeiden hankinta edellyttää yhtiöjärjestysmuutoksen ja onkin luontevaa, että varsinainen päätöskin tehtäisiin samaa päätöksentekovaadetta (eli 2/3 määränemmistö-päätös) noudattaen.

Omien osakkeiden vastikkeeton hankinta liittyy yleensä poikkeustilanteisiin, kuten esimerkiksi tilanteisiin, joissa liiketiloissa harjoitettavan liiketoiminnan taloudelliset edellytykset ovat laajemmasta alueellisesta rakennemurroksesta johtuen kadonneet. Tilassa ei välttämättä ole mahdollista harjoittaa käyttötarkoituksen mukaista kannattavaa liiketoimintaa. Osakkaan maksuosuus esimerkiksi yhtiön korjaushankkeista voi kasvaa kohtuuttoman suureksi ja osakkaalta voi puuttua edellytykset suoritua osakeryhmän vastikevelvoitteista jopa pysyvästi. Hallintaanotto ei välttämättä tuo tilanteeseen ja maksuvaikeuksiin helpotusta, jos tilaa ei onnistuta vuokraamaan. Näissä tilanteissa yksittäisen osakkaan maksurästit uhkaavat jäädä muiden osakkaiden kannettavaksi. Näiden kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi voi olla sekä ko. osakeryhmän omistajan intressissä luopua omistuksestaan vastikkeetta ja toisaalta yhtiön intressissä vastaanottaa (hankkia) osakkeet vastikkeetta itselleen. Osakeryhmän omistus antaa yhtiölle mahdollisuuden minimoida esimerkiksi ko. tilaan kohdistettavia kunnossapitotoimia ja tilasta aiheutuvia kustannuksia, jotka uhkaavat jäädä yhtiön muiden osakkaiden maksettavaksi. Samoin yhtiö voi harkita toimia, joilla tilannetta voitaisiin ratkoa pitämällä tähtäimellä. Ratkaisuksi voisi muodostua esimerkiksi käyttötarkoituksenmuutos, jonka avulla tilaan voitaisiin löytää uusi käyttäjäomistaja tai vuokralainen.

Edellä kuvatun esimerkin mukaiset tilanteet tulevat lisääntymään Suomessa. Onkin tärkeää, ettei omien osakkeiden vastikkeetonta hankintaa koskevaa päätösvaadetta tarpeettomasti kiristettäisi esimerkiksi osakkaiden erillisuostumuksia edellyttäväksi, jos osakeryhmään kohdistuisi yhtiölainaosuus. Osakkaiden oikeusturvan kannalta olisi riittävää, jos päätöksenteon yhteydessä säädettäisiin velvollisuudeksi esittää jo päät-

tävän yhtiökokouksen kokouskutsussa ehdotetun hankintapäätöksen vaikutukset yhtiövastikkeiden maksuvelvoitteisiin. Osakkaat voisivat siten huomioida vaikutukset ratkaisuharkinnassaan ja osallistua määräenemmistöpäätöksentekoon tietoisena osakkeiden hankinnan välittömistä taloudellisista vaikutuksista.

Veikko Vahtera katsoo, että myös sellaisen osakkeen vastikkeettoman hankinnan tulisi olla mahdollista määräenemmistö päätöksellä, johon kohdistuu maksamatonta lainaosuutta. Tämä saattaa olla tarpeen alueilla, joissa esim. liikehuoneiston arvo on negatiivinen ja on olemassa riskin, että osakkeen omistus siirtyy maksukyvyttömälle bulvaanille.

Perttu Tuhkanen esittää, että sallitaan taloyhtiön hallitukselle mahdollisuus päättää osakkeiden vastaanottamisesta vastikkeetta ilman yhtiökokousta, mikäli osakesarja on velaton.

2.53 AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Arviomuistion ehdotus: Arvioidaan AOYL:n osalta lainvalmistelutarve saman selvennystarpeen kattavan osakeyhtiölain kehittämistä koskevan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon yhteydessä.

Lausunnonantajien kannat: Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat ovat kannattaneet arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Lakimiesliitto, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Perttu Tuhkanen.*

Lausunnonantajien perustelut: Lakimiesliitto pitää ehdotusta hyvin perusteltuna vahingonkorvauslainsäädännön kokonaisuuden kannalta.

2.54 AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

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

Lausunnonantajien kannat: Ehdotus jakaa lausunnonantajien näkemykset. Enemmistö lausunnonantajista kannattaa arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Kuntaliitto, KVVL, SKVL, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys ja Fondia Oyj. Kiinteistöliitto* kannattaa asiaa koskevaa jatkoselvittämistä. *Suomen Yrittäjät* katsoo, että asiaa voidaan selvittää, mutta katsoo, että lähtökohtaisesti sääntelyyn ei liity muutostarpeita. Isännöintiliitto kannattaa lakisääteisten isännöintitehtävien määrittelyä ja myös lakisääteisiä tehtäviä koskevan korvausvastuun rajoittamismahdollisuuden selvittämistä. Toisaalta *EK, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen* vastustavat ehdotusta (eivät pidä selvitystä tarpeellisena) eivätkä kannata isännöitsijän vastuun rajoittamista. *Kuluttajaliitto* ei ota kantaa ehdotukseen, mutta toteaa, että isännöitsijän vastuuta ei pidä rajoittaa asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäsenten ollessa yleensä maallikkoja, joilta ei pidä edellyttää samanlaista osaamista kuin liiketoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden hallitusten jäseniltä.

Lausunnonantajien perustelut: Fondia Oyj katsoo, että jos isännöitsijän asemaa ja tehtäviä ei määritellä laissa, on mahdollista sopia isännöintipalvelusta. Tällöin on mahdollista myös sopimusperusteisesti rajata vastuuta.

Vuokranantajat ry katsoo, että lakiin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa nimenomaista säännöstä, jonka mukaan isännöitsijän vastuun euromääräistä ylärajaa voitaisiin isännöintisopimuksella rajata. Vaikka isännöintiyhteisön ja asunto-osakeyhtiön välillä ei sovelleta kuluttajansuojalainsäädäntöä, on asunto-osakeyhtiö käytännössä lähes aina heikommassa asemassa ks. oikeussuhteessa. Asunto-osakeyhtiöillä on siten tarkoituksenmukaista myös osittain suojata asunto-osakeyhtiöitä verrattuna tavanomaisiin liikesuhteisiin. Pidämme perusteltuna, että isännöitsijän vastuu määräytyy nykyisten AOYL:n säännösten mukaisesti. Yksittäistapauksissa tuomioistuimen tulee ratkaista asunto-osakeyhtiön ja isännöintitoimiston väliseen sopimukseen mahdollisesti sisältyvän vastuunrajoitusehdon pätevyyttä ja merkitystä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden sekä AOYL:n säännösten nojalla.

Vuokranantajat ry kannattaa ajatusta siitä, että päävastuullisen isännöitsijän tulisi olla sellainen henkilö, joka tosiasiallisesti hoitaa asunto-osakeyhtiön asioita.

EK katsoo, että isännöitsijän vastuita ei tule pyrkiä rajaamaan lainsäädännön keinoin. Nykyinen yleissääntely on toimivaa ja isännöintitoimistot voivat suojautua riskeiltä kuten kuka tahansa palveluntarjoaja – erilaisten vastuuvakuutusten avulla. Ei ole tarvetta lainmuutoksille ja oikeustilan muutoksille tämän asian osalta.

Veikko Vahtera suhtautuu skeptisesti siihen, että isännöinnin tehtäviä ja vastuuta voitaisiin "selventää". Nykyinen yleisluonteinen sääntely soveltuu hyvin kaikkiin tilanteisiin. Myöskään vastuun rajoittamisen ei tulisi olla mahdollista, kun huomioidaan A) asunto-osakeyhtiön luonne asumistarpeiden tyydyttäjänä B) Isännöitsijän mahdollisuus hankkia vastuuvakuutus.

Perttu Tuhkanen pitää tarpeellisempana sitä, että ammattimaisen isännöinnin vastuuta siirretään enemmän hallitukselta isännöinnille. Kiinteistöalan lainsäädännöt, vaatimukset ja tiedot kasvavat koko ajan, jolloin vastuu asioiden hoitamisesta ja yhtiön toiminnasta pitäisi myös enemmän siirtää ammattimaisesti alalla toimivien taholle.

Isännöintiliitto on laatinut kuvauksen lakimääräisen isännöinnin sisällöstä yhteistyössä asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen ja Kanerva Oy:n kanssa. Kuvauksessa on listattu asunto-osakeyhtiölain mukaisen isännöinnin sisältö. Tämän lisäksi taloyhtiö ja isännöintiyritys voivat sopia tarvittavasta määrästä erilaisia lisäpalveluita, mutta kuvaus auttaa kuitenkin taloyhtiötä hahmottamaan, mitä isännöintiin voi lähtökohtaisesti olettaa kuuluvan, se auttaa tarjousten vertailussa ja helpottaa isännöintipalvelusta sopimista. Tämä laintulkinta ei ota mitään kantaa isännöintipalveluiden hinnoitteluun, vaan se on osapuolten vapaasti sovittavissa.

Myös isännöitsijän tehtäväluettelon osalta Isännöintiliitto toteaa, että kilpailuoikeudellisista syistä tehtäväluettelon hinnoitteluesimerkeistä tulisi luopua ja siirtyä myös tehtäväluettelossa vain listaamaan ja jaottelemaan tehtävät lakimääräisiin ja muihin asiantuntijapalvelukokonaisuuteen kuuluviin tehtäviin. Jatkoselvityksessä on tarpeen eriyttää vastuunrajoitukset liittyen tehtäviin (eli mitä voidaan olettaa kuuluvan lakimääräiseen isännöintiin ja mitä tehtäviä voidaan siirtää esim. hallitukselle) ja liittyen korvausvastuuseen. Sopimukseen otettavissa ehdoissa pitää olla mahdollista rajoittaa isännöitsijän korvausvastuuta vähintään lakimääräisten tehtävien ulkopuolisten palveluiden osalta. Näissä on kyse samanlaisesta asiantuntijapalvelun tarjoamisesta kuin konsultti- ja suunnittelutoiminnassa. Näin ollen myös korvausvastuun rajoitusten tulee olla samalla tavoin määriteltävissä rajoittuen esimerkiksi palvelusta maksettavan palkkion määrään. Lainuudistuksessa on kuitenkin harkittava myös korvausvastuun rajoitusten mahdollistamista lakisääteisten tehtävien osalta. Päättävävaltansa osalta taloyhtiön isännöitsijä ei ole täysin osakeyhtiön toimitusjohtajaan rinnastettavissa oleva henkilö.

Hänellä ei ole vastaavaa yleistoimivaltaa kuin mitä OYL 6 luvun 7 §:ssä määritellään osakeyhtiön toimitusjohtajalla olevan. Asunto-osakeyhtiössä yleistoimivalta on hallituksella, ja isännöitsijä tekee päätöksiä hallituksen valtuutuksen puitteissa. Vaikka isännöinnin palkkiotasot ovat täysin sopijapuolten sopimusvapauden piirissä, ei isännöinnin keskimääräinen palkkio ole myöskään millään tavoin verrattavissa toimitusjohtajan vastaavaan. Kiinteistöliiton isännöinnin palkkiotutkimuksen mukaan 20 huoneiston taloyhtiön isännöinnin kiinteän kuukausiveloituksen mediaanihinta on 420 euroa ja 100 huoneiston taloyhtiössäkin vain 1.300 euroa. Vaikka lakimääräisten tehtävien listaus ei ole täysin sama kuin kuukausiveloitukseen kuuluvien tehtävien listaus (joka määritellään isännöintisopimuksessa), niissä on yhtymäkohtia. Vastuun myös lakimääräisistä tehtävistä tulee olla suhteessa siitä maksettavaan palkkioon.

Kiinteistöliitto ei kannata Isännöintiliiton yleistä vastuun rajoittamismahdollisuutta koskevaa ehdotusta.

2.55 AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

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

Lausunnonantajien kannat: Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, Suomen Yrittäjät, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. Lakimiesliitto* suhtautuu hyvin varauksellisesti ehdotukseen. *Vuokranantajat ry* vastustaa ehdotusta.

Lausunnonantajien perustelut: Isännöintiliitto pitää erityisen hyvänä sitä, että ehdotetaan selvitettäväksi osakkaiden vastuuta huoneistojen muiden käyttäjien ja huoneistossa teetetävän työn tekijöiden aiheuttamisen vahinkojen korvaamista. Kohdassa kuitenkin puhutaan enimmäkseen kunnossapito- ja muutostöistä.

Isännöintiliiton mukaan on laajemminkin tarpeen arvioida riskinkantoa esimerkiksi osakkaan vuokralaisen (erityisesti lyhytaikaisen vuokralaisen) aiheuttamista vahingoista: alalla koetaan oikeudenmukaiseksi, että vastuu olisi enemmän huoneiston vuokranneella osakkaalla, ei koko yhtiön osakaskunnalla. Kunnossapito- ja muutostöiden lisäksi taloyhtiöissä aiheutuu paljon vahinkoja esimerkiksi vuokralaisen suihkuun nukahtamisten takia tai vieraan rappukäytävässä tai hississä tekemien tihutöiden takia. Arviossa tulisi pohtia myös tällaisten vahinkojen osalta osakkaan vastuuta vuokralaisestaan tai huoneistossa vierailevasta. Taloyhtiöllä on usein todella vaikea todeta, kuka osakkaan tai asukkaan vieraista on jonkun vahingon takana, jotta vaatimus vahingonkorvauksesta voitaisiin kohdistaa oikealle taholle. Esimerkiksi vesivahingoissa voi vahinko olla hyvinkin mittava. Isännöintiliitto ehdottaa edelleen, että osakkaan vahingonkorvausvastuun taloyhtiölle tulisi muistuttaa sitä, miten vuokralainen vastaa asuinhuoneenvuokralain mukaan vuokranantajalleen vahingosta, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vrt. lyhytaikainen vuokraus -ehdotus.

Lakimiesliitto ei kannata tai suhtautuu ainakin hyvin varauksellisesti yksittäisen osakkaan vastuun laajentamista ns. isännänvastuun suuntaan. Joka tapauksessa asia vaatisi lisäselvitystä.

Veikko Vahtera toteaa, että isännänvastuu voisi synnyttää osakkeenomistajalle yllättävän suuria vahingonkorvausvastuita. Usein on tarkoituksenmukaista, että yhtiö pyrkii pulveroimaan ainakin osan näistä riskeistä kattavalla kiinteistövakuutuksella.

Vuokranantajat ry pitää AOYL:n vahingonkorvaussäätelyä kokonaisuutena nykymuodossaan hyvin toimivana.

Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry katsovat, että yksittäisen osakkaan vastuuta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa ns. isännänvastuun suuntaan. Yleisesti vahingonkorvausoikeudellisen sääntelyn selvä lähtökohta on tuottamusedellytys, jonka mukaan vahingonaiheuttajan on oltava itse toiminut jollain tavoin tuottamuksellisesti, jotta korvausvelvollisuus voi syntyä. Tästä lähtökohdasta on lainsäädännössämme joitakin poikkeuksia; esimerkiksi työnantaja voi joutua vastuuseen työntekijänsä aiheuttamasta vahingosta (VahL 3:1) ja vuokralainen voi joutua vastuuseen vieraansa aiheuttamasta vahingosta (AHVL 25 § 3 mom.). On syytä huomioida, että edellä mainituissa tilanteissa mahdollisesti isännänvastuuseen joutuvalla on huomattavasti paremmat

mahdollisuudet valvoa sopimuskumppaniaan kuin esimerkiksi yksittäisellä osakkaalla on mahdollisuus valvoa toisella puolella maata asuvaa vuokralaistaan.

Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry toteavat, että nykytilan nojalla sekä yhtiö että osakas voivat joutua vahingonkorvausvastuuseen toimittuaan itse huolimattomasti (ks. esim. Vaasan HO 17.6.2020 nro 260 ja Helsingin HO 23.04.2015 nro 585). Nykytilaa on pidettävä perusteltuna suhteessa yleiseen vahingonkorvaussäätelyyn. Se, mitä kulloisessakin tilanteessa on pidettävä vahingonkorvausvastuun synnyttävänä tuottamuksena, tulee jättää tuomioistuimen harkittavaksi. Huolellisen menettelyn kirjaaminen lakiin olisi erityisen haastavaa, koska tuottamuksen arviointi on aina hyvin tapauskohtaista. Vuokranantajat ry katsoo, että myös ammattimaisen vuokranantajan määrittäminen lainsäädännöllä selvästi ymmärrettävällä tavalla on erittäin vaikeaa.

Vuokranantajat ry katsoo, että vuokranantajan vastuun lisäämisellä olisi myös muita huomattavan kielteisiä vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoille. Käytännössä vuokranantajat pyrkisivät siirtämään nousevan riskin vuokratasoihin. Uudistus heikentäisi erityisesti heikossa asemassa olevien vuokralaisten mahdollisuutta saada vuokra-asuntoja, sillä vuokranantajien riski kasvaisi kohtuuttomaksi tilanteissa, joissa vuokralaisella ei olisi maksukykyä korvata vuokranantajalle aiheuttamaansa vahinkoa. Muutoksen myötä esimerkiksi luottohäiriömerkinnän omaavien vuokra-asunnon hakijoiden mahdollisuus saada vuokrahuoneistoja vapailta markkinoilta heikentyisi siten merkittävästi. Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuun kategorinen rajaaminen vain huoneistolle aiheutuneisiin vahinkoihin ei myöskään ole perusteltua.

2.56 AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat (*Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, EK, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera*) kannattavat ehdotusta. *Perttu Tuhkanen* vastustaa ehdotusta ja katsoo, että asia voidaan toteuttaa yhtiöjärjestyksen maininnalla.

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto toteaa, että se on OYL:n arviointimuis-tiota koskevassa lausunnossaan kannattanut yhtiön vastuusääntelyn lisäämistä osa-keyhtiölakiin selvyuden vuoksi.

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

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

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – YM, Asian-ajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, EK, Invalidiliitto, Isännöintiliitto, Kalustettujen Asuntojen Toimijat ry, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVVL, Kynnys ry, Neuroliitto, RT, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vammaisfoorumi, Yhtiö-oikeusyhdistys, Fondia Oyj, Maanmittauslaitos ja Perttu Tuhkanen). Matti J. Sillanpää vastustaa ehdotusta ja pitää vaikeana nähdä miten toiminta rahoitettaisiin, vaikka se

sinänsä voisi olla toimiva ratkaisu. Ongelmaksi muodostuisi lisäksi todistelu, jota lähes aina asunto-osakeyhtiölakiriidoissa tulee eteen.

Lausunnonantajien perustelut: Maanmittauslaitoksessa nähdään tarvetta tavallisen kansalaisen tai asunto-osakkeen omistajan kannalta kevennettyyn ja oikeudenkäyntikuluiltaan edullisempaan riidanratkaisumenettelyyn.

Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry eivät kannata erillisen erityistuomioistuimen perustamista ja pitävät haastavana/suhtautuvat varauksella asunto-osakeyhtiöoikeudellisten asioiden keskittämiseen vain muutama kärkeä oikeuteen. Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry katsovat, että erillisen asiantuntijaelimen perustaminen saattaa olla tarkoituksenmukaista, joten kannattaa asian selvittämistä.

YM katsoo, että ehdotusta tulisi selvittää omassa erillisessä oikeusministeriön johdolla tehtävässä selvityksessä.

Isännöintiliitto tunnistaa tarpeen joustavalle ja nopealle riidanratkaisulle. Arvioiden mukaan noin neljännes tuomioistuinten pääkäsittelyyn edenneistä riidoista liittyy asuminen. Niistä vajaa puolet koskee asunnon tai kiinteistön kauppaa. Asukkaiden keskinäisiä riitoja niistä on noin joka kuudes. Usein naapuririitojen taustalla voi olla pienikin seikka ja tuomioistuimeen voidaan päätyä riitelemään periaatteesta, taloudellisen intressin ollessa hyvinkin pieni. Tuomioistuinmenettely on kuitenkin suhteellisen pitkä ja taloudellisestikin iso ponnistus. Isännöintiliitto pitää hyvänä ehdotusta, että selvitetään edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenetelmiä taloyhtiöriitojen osalta. Isännöintiliitto on mielellään mukana kehittämässä mahdollista asiantuntijaelintä ja antamassa panostusta asiantuntijaosaamisen osalta. Isännöintiliitto on Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n taustalla yhdessä Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n auktorisoimat isännöitsijät ja isännöintiyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan hyvää isännöintitapaa. Mikäli auktorisoitu isännöitsijä ja isännöintiyritys on menetellyt isännöinnin eettisten ohjeiden eli hyvän isännöintitavan vastaisesti, voidaan isännöitsijästä tai isännöintiyrityksestä tehdä ISA ry:lle kantelu. ISA ry:n toimintaa on myös pitkällä tähtäimellä tarkoitus kehittää taustaorganisaatioiden toimesta. Tämä lähinnä tiedoksi riidanratkaisun kehitystyöhön.

Invalidiliitto ja Vammaisfoorumi kiinnittävät huomiota siihen, että vammaisia asukkaita puhuttavat yhdenvertaista kohtelua ja esteettömyyttä koskevat kysymykset taloyhtiöissä. Yleinen tuomioistuinmenettely sisältää tarpeettoman suuren asianomistajille aiheutuvan kustannusriskin, vaikka kyse olisi pikemminkin taloyhtiöissä tietoisuuden lisäämisestä vammaisuudesta YK:n vammaissopimuksen artiklan 8 puitteissa.

Invalidiliitto katsoo, että arviomuiston 24 kohta esteettömyyden edistämisen toteuttamisesta mutta myös 5 kohta yhdenvertaisuudesta edellyttävät vaihtoehtoisia viranomaisten tukemia riippumattomia riidanratkaisumekanismeja yleisten tuomioistuinten sijaan asunto-osakeyhtiölain tulkintaa koskevissa osakkaiden ja taloyhtiöiden välisissä riidoissa, joissa myös isännöitsijä on joskus osapuolena.

Vammaisfoorumin kokemuksen mukaan isännöitsijä on varsin usein taloyhtiön puolella erimielisyyksiä selviteltäessä. Vammaisfoorumi suosittaa varsinaisen riidanratkaisumenettelyn sijaan eräänlaista sovittelumenettelyä, joka vähentäisi samalla ennakoon varsinaisia riitoja taloyhtiössä ja kehittäisi asukasdemokratiaa myös vammaisten asukkaiden kannalta myönteisellä tavalla. Kynnys ry yhtyy Vammaisfoorumin lausuntoon.

Maanmittauslaitos katsoo, että yhtä tai kahta kärjäoikeutta koskevaa foorumiratkaisua toimivampi ratkaisu valtakunnallisesti olisi asioiden keskittäminen 7–8 kärjäoikeuteen, jossa maa-oikeuskokoonpano, mahdollisesti vastaisuudessa muun nimisenä erikoistuomioistuimena kuin maa-oikeutena, käsittelee asunto-osakeyhtiöihin liittyviä asioita esimerkiksi tiekuntien yleisten kokouksien päätöksiin liittyviä moitekanteita vastaavalla konseptilla, tai sikäli kuin mahdollista, huomattavasti keveämmällä, mutta kaikille riittävän oikeusturvan takaavalla menettelyllä. Markkinaoikeus sinällään on perusteltu taho käsittelemään myös osakeyhtiölaikiin liittyviä tai osuuskuntalakiin liittyviä siviilioikeudellisia riita-asioita, mutta asunto-osakeyhtiöihin liittyvät riidat ovat ”pienimuotoisempina” ja kerros- tai rivitalon yms. ylläpitoon liittyvinä soveliaampia muualle käsiteltäviksi, kuten maa-oikeuksiin, jotka voitaisiin nimetä esim. asunto- ja ympäristöoikeuksiksi tms. Tosin maa-oikeuksien nykyinen luonne kiinteistötoimitusten ”muutoksenhakutuomioistuimina” saattaa aiheuttaa prosessuaalisen menettelyn sääntelyn muuttamistarvetta kevennetyn prosessin aikaan saamiseksi.

Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry huomauttavat, ettei erillisen asiantuntijaelimen perustamisella voida kokonaisuudessaan ratkaista oikeuden saavutettavuuteen tällä hetkellä liittyviä haasteita. Yhtiöllä ja sen osakkaalla on oltava aina tosiasiallinen mahdollisuus saada riitansa myös ratkaistuksi täytäntöönpanokelpoisella tuomioistuimen tuomiolla. Vuokranantajat ry katsoo, että tuomioistuinsovittelun kehittäminen esimerkiksi siten, että osa sovittelutuomareista olisi erikoistunut asunto-osakeyhtiö-, asunto-kauppa- ja huoneenvuokrariitojen sovitteluihin, voisi olla tarkoituksenmukaista.

Lakimiesliitto ja Vuokranantajat ry katsovat, että tuomioistuinmenettelyä pitää kehittää kuvattujen haasteiden ratkaisemiseksi. Lisäksi tuomioistuinlaitoksen resursseja tulee lisätä.

2.58 Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Arviomuistion ehdotus: Taloyhtiöiden hyvä hallintotapa –suositus ja sen käytön yleisyyttä koskevat selvitykset otetaan tavanomaiseen tapaan huomioon mahdollisissa lainvalmistelutoimeksiannoissa.

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *Maanmittauslaitos, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää, Veikko Vahtera ja Perttu Tuhkanen. EK* katsoo, että hyvä hallinnointitapa ja lainsäädäntö on pidettävä erillään toisistaan.

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto pitää Taloyhtiöiden Hyvän Hallintotapa -suositusta erittäin hyvänä hallinnon työkaluna sekä pitää tarpeellisena suosituksen päivittämistä lähivuosina arviointimuistion johdosta toteutettavien asunto-osakeyhtiölain muutosten voimaantulon jälkeen. Se ei tässä vaiheessa kannata hyvästä hallintotavasta tehtäväksi erityisiä "nostoja" asunto-osakeyhtiölakiin.

Veikko Vahtera toteaa, että laissa ei tule säätää hyvästä hallintotavasta. On myös huomattava, että erilaisilla suosituksilla ja alan ohjeistuksilla on vain tapauskohtaisesti ratkaistavaa näyttöarvoa asunto-osakeyhtiöriitaisuudessa.

Maanmittauslaitoksessa nähdään mahdollisiksi hyviä käytänteitä asunto-osakeyhtiöiden hallinnossa noudatettavat ohjeistusluonteiset suositukset tai "soft law" -tyyppinen ratkaisu. Ohjeistukset laadittaisiin eri virastojen yhteistyönä tai kuten esim. yksityisteiden tienpidon osittelusta laaditut vastaavat asunto-osakeyhtiöitä koskevat ohjeet, joita "paremman puutteessa" noudatettaisiin asunto-osakeyhtiöitä koskevissa epäselvyyksi- ja riidanratkaisutilanteissa, myös esim. prosessuaalisesti kevennyksessä menettelyssä.

EK katsoo, että hyvä hallinnointitapa ja lainsäädäntö on pidettävä erillään toisistaan. Hyvällä hallinnointitavalla tarkennetaan ja selkeytetään sekä ohjeistetaan lainsäädännön käsittelemiä ja sääntelemiä alueita ja hyvän hallinnon tulee säilyä tällaisena ohjeja tietynlaisena tulkintatyökaluna. Mikäli laissa aletaan säätää vakiintuneista hyvän hallintotavan määrittämisestä kokonaisuuksista, menetetään paljon hyvän hallinnointitavan ja siis itsesääntelyn hyödyllisyydestä, eli joustavuudesta ja helposti muokattavasta alaa ohjeistavasta kokonaisuudesta. Se, että jotkin asiat ovat otettu laajasti

käyttöön taloyhtiöissä, ei tarkoita sitä, että niiden painoarvoa tulisi alkaa muuttamaan ottamalla ne osaksi lakia. Toimivan ja vakiintuneen itsesääntelyn kohtalona on usein muuttua jollain aikavälillä lainsäädännöksi. Näin ei tule olla ja varsinkaan kun on kyse asunto-osakeyhtiöistä, joiden hallinnossa enimmäkseen toimivat maallikot. Hyvän hallinnon joustava ja helposti kehitettävissä ja päivitettävissä oleva rooli ja asema on turvattava tällaisilta kodifointipyrkimyksiltä.

2.59 Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

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

Lausunnonantajien kannat: Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *YM, Maanmittauslaitos, Asianajajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Kuntaliitto, KVKL, Neuroliitto, RT, SKVL, Suomen Yrittäjät, Vuokranantajat ry, Yhtiöoikeusyhdistys, Fondia Oyj, Matti J. Sillanpää ja Veikko Vahtera. Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta.*

Lausunnonantajien perustelut: Fondia Oyj toteaa, että yhtiöt ovat hyvin erilaisia ja siten malliyhtiöjärjestykset voisivat olla jopa haitallisia, kun yhtiöiden erityispiirteitä ei riittävästi otettaisi huomioon luotettaessa malliin.

Maanmittauslaitos toteaa, että malliohjesääntöjä on jo nyt laadittu esimerkiksi yhteisalueiden, yhteismetsien osakaskuntia varten ja yksityisteiden tiekuntia varten, jälkimmäisiä Maanmittauslaitoksen perinteisiin lakisääteisiin tehtäviin kytkeytyen. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnointia voi yksinkertaistaa ja jäntevöittää ”best practises” -tyyppinen ohjeistuskokoelma tai malliyhtiöjärjestys, jollaiseen tulkintaan ”case by case” voisi aikojen kuluessa kehittyä ratkaisukäytäntöä, jonka nojalla ammattivirkamiehet voisivat ”kevyellä sabloonalla” ratkoa riita-asioita tai antaa kuluttaja-asiamiestyyppisesti suositusratkaisuja, joita oikeuksien olisi muun aineiston puuttuessa noudatettava.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että oikeusministeriö antaisi asetuksen, jolla määritettäisiin tarkemmin perustettavien uusien yhtiöiden malliyhtiöjärjestysten sisältöä. Se pitää tätä tarpeellisena erityisesti tulkinnanvaraisten vastikesäännösten vähentämiseksi /

poistamiseksi (viittaa tämän yhteenvedon kohdissa 3.10 ja 3.12 esittämiinsä perusteluihin).

Kiinteistöliitto tekee aktiivisesti yhteistyötä toimialan järjestöjen kanssa erilaisten yhtiöjärjestysmääräysten kehittämisessä ja viestii jäsenistöään yhtiöjärjestysten päivittämisessä huomioitavista asioista. Yhtiöjärjestysten ja niitä koskevien muutosten osalta on huomioitava, että Patentti- ja rekisterihallitus käyttää rekisteröintiä koskevissa päätöksissään omaa harkintavaltaansa.

EK ei ota ehdotukseen kantaa, mutta toteaa, että asunto-osakeyhtiöt ovat niin erilaisia, ettei se koe, että laajasti toimivaa ja käyttökelpoista malliyhtiöjärjestystä olisi mahdollista saati hyödyllistä laatia. Tosin ehdotuksessa puhutaan malliyhtiöjärjestyksistä. Ei ole tietoa, kuinka monta malliyhtiöjärjestystä olisi tarpeeksi. Se ei pidä ehdotusta kovinkaan relevanttina.

Perttu Tuhkanen katsoo, että sopimusvapauteen kuuluu se, että jokainen yhtiö voi laatia oman yhtiöjärjestyksensä. Yhtiöjärjestysmallin laatiminen on liki mahdotonta, joka voisi perusmuotoisena toimia uusissa yhtiöissä.

2.60 Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Arviomuistion ehdotus: Lainvalmistelun lähtökohdaksi otetaan asunto-osakeyhtiölain muuttaminen siten, että yhtiöjärjestyksessä voi määrätä lunastuslausekkeen lisäksi osakkeiden vaihdannan rajoituksista vastaavasti kuin osuuskuntalaissa säädetään osuuksien vaihdannan rajoituksista ja jäseneksi ottamisen edellytyksistä (uusi 2:5 a §). Lisäksi voidaan muuttaa AOYL 6 luvun 13 §:n 1 momenttia siten, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös kaikkien osakkaiden yhtäläisestä äänioikeudesta riippumatta kunkin osakkaan hallitsevien osakehuoneistojen lukumäärästä. Lainmuutosten lisäksi tulisi arvioida, onko tarpeen muuttaa valtioneuvoston asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista siten, että vain tietyt edellytykset täyttävää yhteisöllistä asumismuotoa saa markkinoida osuustoiminnallisena asumisena.

Lausunnonantajien kannat: Kahta lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat arviomuistion ehdotusta – *YM, PRH, Asianajaliitto, Keski-Pohjanmaan liitto, Akha, AsTe, Asukasliitto, Kiinteistöliitto, KVVL, Yhtiöoikeusyhdistys ja Veikko Vahtera. Finanssiala* katsoo, että osuuskunta-

muotoinen asuminen poikkeaa juridiselta rakenteeltaan siinä määrin asunto-osakeyhtiöstä, että sitä koskeva sääntely olisi parasta sijoittaa osuuskuntalakiin tai jopa tällaisia asuinyhteisöjä koskevaan erillislakiin, mahdollisesti asunto-osakeyhtiölakiin tehtävien viittausten kera. *Perttu Tuhkanen* vastustaa ehdotusta. *Vuokranantajat ry* ei kannata asunto-osuuskuntien yleistymistä.

Lausunnonantajien perustelut: Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osuuskuntia koskevaa sääntelyä asunto-osakeyhtiölain puitteissa. Asunto-osuuskuntia koskevan sääntelyn tulisi olla mahdollisimman selkeää, mikä toteutettaisiin asunto-osakeyhtiölakiin otettavalla asunto-osuuskuntia koskevalla erillisellä luvulla.

Veikko Vahtera katsoo, että arviomuistion ehdotus on tarkoituksenmukaisempi vaihtoehto kuin erillisen asunto-osuuskuntia koskevan lain säätäminen. Yhtiöoikeusyhdistys katsoo, että erillistä asunto-osuuskuntalakia tulee harkita vain, jos tämänkaltaiselle omistumuodolle on aitoa kysyntää. Tämä selviää säätämällä ehdotetut muutokset AOYL:iin ja seuraamalla kehitystä. Pelkästään idealistisista syistä tällaisen lain valmisteluun ei tulisi ryhtyä.

YM pitää muistiossa mainituilla perusteilla yhtenä mahdollisuutena sitä, että osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely toteutetaan muistiossa esitetyillä muutoksilla ja lisäyksillä asunto-osakeyhtiölakiin. Myös erillisen asunto-osuuskuntalain tekemistä tulisi tarkastella lainvalmistelussa. Tärkeintä on selkeät säännökset, joissa voidaan ottaa kunkin hallintamuodon erityispiirteet parhaiten huomioon.

Perttu Tuhkanen vastustaa ehdotusta, jossa lisättäisiin AOYL 2 lukuun osuuskuntalain säädöksistä. Jos asumiseen sovelletaan osuuskuntatoimintaa, on sille laadittava kokonaan oma lainsäädäntö.

Maanmittauslaitos katsoo, että sikäli kuin osuustoiminnallista asuntoyhteisöä kehitetään, on lisäksi pohdittava näitten yhteisöjen sisällyttämistä HTJ:n puitteisiin. Perusjärjestelynä kerros- ja rivitalojen hallinnoinnissa Suomen puitteissa asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on ensisijainen. Kovin monimutkainen uusi erillisjärjestelmä jo olemassa olevien asumisosuusasuntojen ym. yhteisöjen rinnalle voi aiheuttaa vaikeutta viranomaisille hallinnoida erityyppisiä toisistaan vain joko hiukan poikkeavia tai hyvin paljon poikkeavia asumisyhteisöjä. Sääntelyt voivat tulla maallikoille vaikeiksi ymmärtää. Uusien yhteisömuotojen sisällyttäminen sähköiseen HTJ:ään on sekä tekninen että juridinen haaste. Etenkin panttauskysymykset lisäksi ovat tässä keskiössä, koska huoneistojen hankinta näissäkin tapauksissa tapahtuu pääsääntöisesti velkarahalla.

Vuokranantajat ry katsoo, että asuntoyhteisön juridisella muodolla ei voida ratkaista mitään asuntomarkkinoilla esiintyviä haasteita. Asunto-osuuskuntien mahdollinen

yleistyminen perustuisikin yksinomaan erilaisiin valtion tai kunnan myöntämiin tukiin eikä itse osuuskuntamallin toimivuuteen. Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on globaalisti arvioiden poikkeuksellisen toimiva, jossa sekä omistusasuminen että vuokralla asuminen toimii erittäin hyvin. Suomessa ei ole siten tarkoituksenmukaista pyrkiä lisäämään osuuskuntamuodossa toimivien asuntoyhteisöjen määrää. Ministeriön kuvaamalla tavalla koko suomalainen asumisjuridiikan kokonaisuus on rakennettu monin osin asunto-osakeyhtiöjärjestelmän näkökulmasta, eikä muutosta tähän voida pitää perusteltuna.

3 Muut huomiot

PRH:n mukaan kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelyssä on ilmennyt, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön määritelmä AOYL 28:2 §:ssä on asiakkaille epäselvä.

Sellaisten keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden, jotka joko perustetaan uusina tai jotka yhtiöjärjestyksen muutoksella (ottamalla yhtiöjärjestykseen määräyksen AOYL 2:1a §:n soveltamisesta) muuttavat yhtiöjärjestyksensä rakenteiseen muotoon siten, että huoneistoselitelmän tiedot siirtyvät MML:n huoneistotietojärjestelmään, pitää tallentaa sähköisessä palvelussa yhtiöjärjestyksensä huoneistojen yksilöimistä varten tarpeelliset tiedot. Jos kyseessä on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia, tämä ei perustu suoraan lainsäädäntöön.

On epäselvää, millainen huoneistoselitelmä on oltava sellaisessa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, johon sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia. Sääntelyä olisi perusteltua kehittää niin, että asunto-osakeyhtiölaissa säänneltäisiin kaikkien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän vähimmäissisältö viittauksella AOYL 1:13 §:n asianomaisiin kohtiin. Myös yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste olisi hyvä ottaa tähän viittauspykälään, koska tällä hetkellä asia on säännelty ainoastaan kaupparekisterilain 9 §:n 2 momentissa.

AOYL:n 28 luvun 2 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tulee omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan ei ole mahdollista perustaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jossa yhtiöllä ei ole omistuksessaan rakennusta tai sen osaa. Keskinäisinä kiinteistöosakeyhtiöinä tuntuu kuitenkin olevan tarvetta perustaa myös sellaisia osakeyhtiöitä, joissa yhtiö ei omista, eikä sen hallinnassa ole muullakaan perusteella lainkaan rakennusta tai sen osaa. Tällöin kullakin osakeryhmällä hallittaisiin jotakin yhtiön (vuokra- tai omistusoikeuden nojalla) hallitseman kiinteistön osaa, esim. ulkona olevaa autopaikkaa tai laituripaikkaa.

AOYL:n 28 luvun 1 §:n säännös asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön on monimutkainen, ja yhtiöillä on konkreettista epäselvyyttä sovellettavasta laista. Olettamasäännön mukaan asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen. Tästä olettamasta voidaan poiketa yhtiöjärjestyksensä määrällä millä tahansa tavalla, ja yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan kokonaisuudessaan osakeyhtiölakia.

Kaupparekisterilain 9 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön on ilmoitettava perustamisilmoituksessa, sovelletaanko siihen osittain tai kokonaan asunto-osakeyhtiölakia. Vuodesta 2019 alkaen uusiin perustettuihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin on sovellettava asunto-osakeyhtiölain 28:1 §:n 2 mom. lisäksi asunto-osakeyhtiölain 2:1 a §:ä, jonka mukaan yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin edelleen määrätä, että yhtiöön sovelletaan kokonaan osakeyhtiölakia.

Yhtiön rekisteritiedoissa olevassa merkinnässä todetaan sovellettava laki lyhyesti; asunto-osakeyhtiölaki, osakeyhtiölaki tai osittain asunto-osakeyhtiölaki. PRH esittää selvitettäväksi, olisiko asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovellettavasta laista tarpeen selkeyttää.

PRH:n mukaan asunto-osakeyhtiölain 9:5 §:n mukaan tilintarkastaja pitää valita yhtiölle, jossa yhtiön rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei kuitenkaan ole määritelty huoneistoa. AOYL 1:3 §:n mukaan osakehuoneistolla tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden. PRH:n mielestä asunto-osakeyhtiölain 9:5 §:n säännöstä pitäisi muuttaa niin, että tilintarkastaja pitää valita yhtiölle, jossa on vähintään 30 osakehuoneistoa. Kirjallisuudessa säännöstä on tulkittu näin (Jauhiainen-Järvinen-Nevala: Asunto-osakeyhtiölaki), Tällöin myös esim. piha-autopaikat, joiden hallintaoikeus perustuu osakkeenomistajan omistuksessa oleviin osakkeisiin, otettaisiin huomioon laskennassa.

Vammaisfoorumi ry toteaa, että runsaslumiset talvet aiheuttavat toistuvia ongelmia vammaisille, koska taloyhtiöt eivät ole aina pystyneet pitämään pelastuslain edellyttämällä tavalla pelastusteitä puhtaina lumesta. Tämä on tarkoittanut sitä, että vammaisen henkilö on jäänyt useiksi päiviksi vangiksi asuntoonsa, koska lumi on estänyt asunnosta poistumisen. Tätäkin asiaa sivutaan VANE:n toimintaohjelmaluonnoksessa kohdassa 5.5 Turvallisuus ja vaaratilanteet (Vammaisyleissopimus 11 artikla). Taloyhtiön kulkuväylien kuten pelastusteiden puhtaana pitäminen lumesta pitäisi tarkastella asunto-osakeyhtiölain perusteluissa.

Talkootöiden osalta ei taloyhtiöissä tule asettaa ns. työvelvoitetta asukkaalle, joka ei vammasta johtuvasta syystä voi suoriutua tai osallistua talkootöihin. Tämä voi käsittää yhteistä kiinteistön puhtaana pitoa kuten ruohon leikkaamista tai lehtien haravointi sekä tilojen pintapuolista pesemistä. Toisaalta vapaaehtoinen osallistuminen vammaiselle asukkaalle tulee sallia.

Vuokranantajat ry pitää tarkoituksenmukaisena säätää tuholaisien torjunnan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Erilaiset tuholaiset (esim. luteet) ovat Suomessa

yleistyneet viime vuosina. Asunto-osakeyhtiön kannalta on tärkeää hoitaa torjuntatoinimet mahdollisimman nopeasti, sillä tuholaiset leviävät yleensä yhtiön kunnossapitovastuulla olevien rakenteiden ja/tai vesi- ja viemärijärjestelmien kautta.

Nykyisin käytännössä ongelmallisia ovat tilanteet, jossa vuokralainen on ilmoittanut tuholaisista suoraan huoltoyhtiölle, joka on tilannut tuholaiistorjunnan. Jos tuholaisia on löytynyt vain yhden huoneiston pinnoilta, asunto-osakeyhtiöt vaativat torjuntakustannuksia vuokranantajaosakkaalta, joka ei ole välttämättä tullut edes tietoiseksi koko ongelmasta. Tällaista menettelyä ei voida pitää AOYL 4:4.1 mukaisena, koska osakkaan ei voida katsoa laiminlyöneen kunnossapitovastuutaan.

Jos asukas (osakas/vuokralainen) on omalla huolimattomuudellaan aiheuttanut tuholaisongelman, voisi yhtiö edelleen luonnollisesti vaatia kunnossapitotarpeen aiheuttajalta vahingonkorvausta.

STM katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota perus- ja ihmisoikeusmyönteiseen lähestymistapaan.

Invalidiliitto toteaa, että sen neuvontaan tulee toistuvasti yhteydenottoja vammaisten asukkaiden kohtaamasta syrjinnästä ja häirinnästä taloyhtiöissä. Yhdenvertaisuuslain 14 §:n nojalla henkilön ihmisarvoa tarkoituksellisesti tai tosiasiallisesti loukkaava käyttäytyminen on häirintää, jos loukkaava käyttäytyminen liittyy 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuun syyhyn, kuten vammaisuuteen ja käyttäytymisellä luodaan mainitun syyn vuoksi henkilöä halventava tai nöyryyttävä taikka häntä kohtaan uhkaava, vihamielinen tai hyökkäävä ilmapiiri. Vammaisen asukkaan tarpeet yhdenvertaiseen toimimiseen taloyhtiössä aiheuttavat ennakkoluuloja muissa asukkaissa sekä ristiriitoja, joita Invalidiliiton esitys yrittää tässä ratkaista. Tapaukset koskevat liikkumisen apuvälineiden säilyttämisen tai vammaispalvelun myöntämisen sähköisen ovenavauslaitteen kieltämistä, ns. esteettömän taksin saapumisen estämistä taloyhtiön pihalle ja liikkumisen apuvälineenä toimivan avustajakoiran käytön kieltämistä taloyhtiön alueella. Taloyhtiöissä myös kysellään ns. arkaluonteisten tietojen perään tarkemmin, kuten terveydentilaan liittyviä lääketieteellisiä diagnoositietoja vamman laadusta ja vaikeusasteesta liikkumisesteisen pysäköintipaikkoihin liittyen eikä viranomaisen myöntämä liikkumiseesteisen pysäköintitunnus ole aina riittänyt taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle riittäväksi näytöksi vammaisuudesta. Tämä koskee myös vammaisia lapsia ja sitä kautta koko perhettä. Invalidiliiton esittämät muutokset lainsäädäntöön vähentäisivät monin tavoin vammaisten ihmisten kohtamaa syrjintää ja häirintää asumisessa. Viimesijaiseen oikeudelliseen keinoon rikoslain soveltamiseen ei tällöin olisi tarvetta. Päinvastoin, mitä oikeusministeriö toteaa arviomuistiossa kohdassa 24 osakkaan vaikeudesta ennakoita laista tulevaa velvoitetta, niin velvoitteita pitää tietojemme mukaan lisätä, jotta vammaisten osakkaiden tosiasiallinen yhdenvertaisuus asumisessa toteutuu.

YK:n vammaissopimuksen 8 artikla (Tietoisuuden lisääminen) alakohta 1. edellyttää, että sopimuspuolet ryhtyvät toteuttamaan välittömiä, tehokkaita ja asianmukaisia toimia, joilla mm. a) lisätään tietoisuutta vammaisista henkilöistä koko yhteiskunnassa, myös perheiden tasolla, ja edistetään vammaisten henkilöiden oikeuksien ja arvon kunnioittamista sekä b) torjutaan vammaisiin henkilöihin liittyviä, myös sukupuoleen ja ikään perustuvia, stereotyyppioita, ennakkoluuloja ja haitallisia käytäntöjä kaikilla elämänaikavaiheilla. Invalidiliitto painottaa lopuksi, että koko yleissopimuksen läpileikkaava artikla 8 koskee myös asumista.

SPEK:n mukaan omatoiminen varautuminen pelastustoimen tarpeisiin tuli ottaa osaksi yhtiökokouskäytänteitä. Asunto-osakeyhtiöissä hallitus voi pelastussuunnittelun yhteydessä käyttää apunaan turvallisuushenkilöstöä, isännöitsijää tai yksityistä toiminnanharjoittajaa, mutta vastuu on jakamaton – se kuuluu hallitukselle. Ymmärrys vastuusta ei näytä olevan aivan selvä. Vain 60 prosenttia taloyhtiöiden hallituslaisista oli väittämän ”pelastussuunnittelusta vastuun kantaa taloyhtiön hallitus” kanssa täysin samaa mieltä. [1] Siten olisi tarpeen vahvistaa kiinteistön taloyhtiöiden vastuuta pelastussuunnittelusta myös asunto-osakeyhtiöissä. Kyseessä on suunnitelma, jolla turvataan muun muassa taloyhtiön asukkaiden oikeutta elämään ja omaisuuden suoja. Tästä syystä rakennuksen keskeiset turvallisuuteen vaikuttavat asiakirjat tulisi esittää yhtiökokouksissa samalla tavalla kuin yhtiön tulevat korjaustarpeet.

Pitkällä tähtäimellä isännöintitoimistoihin olisi hyvä saada turvallisuusalan osaajia, ja tämä voisikin parantaa asumisen turvallisuutta – laadukkaaseen isännöintiin tulisi jatkossa sisältyä myös vahvempi asumisen turvallisuuden ammattimaisuus osana muuta isännöintipalvelua. Mallia voitaisiin hakea työturvallisuussäädöksistä. Isännöintikustannukset ovat varsin vähäiset verrattuna asunto-osakeyhtiön kaikkiin kustannuksiin. Isännöitsijällä ja toisaalta hallituksella tulisi olla myös vahvempi vastuu raportoida niin isännöitsijän hallitukselle kuin hallituksen taloyhtiön asukkaille taloyhtiön turvallisuudesta esimerkiksi vuosittain. Tämä raportointivelvollisuus voisi olla taloyhtiöissä yhteinen isännöitsijällä ja hallituksella, ja siihen sisältyisi suunnitelmallinen turvallisuuden parantaminen osana rakennuksen korjaussuunnitelmaa.

Pelastussuunnitelman tunnettavuutta voisi merkittävästi lisätä se, että sen käsittely yhtiökokouksessa tulisi pakolliseksi. Myös yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmassa (korjaustarveselvitys) tulisi huomioida turvallisuuden edistäminen. Tähän voisi sisältyä myös mahdollinen asukkaille tarjottavat koulutukset / turvallisuusviestintä. Pitkän tähtäimen suunnitelman yhteydessä tulisi päivittää vaarojen ja riskien arviointi ja raportointiin yhtiökokouksessa sisältyisi suunnitelmallinen turvallisuuden jatkuva parantaminen – mitä on tehty edellistä vuotta paremmin?

Säättämällä rakennusten palo- ja poistumisturvallisuudesta integroituen vahvemmin asunto-osakeyhtiölakiin voitaisiin tehokkaammin saada turvallisuus osaksi kiinteistöjen päivittäistä toimintaa.

Esimerkkiehdotus (AsOyL 6 luku 3 §):

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta. Kokouksessa on esitettävä:

...

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin tai osakehuoneiston palo- ja poistumisturvallisuuteen; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä palo- ja poistumisturvallisuutta parantavista toimenpiteistä ja niiden tekoajankohdat.

...

7) Kiinteistön päivitetty pelastussuunnitelma sekä yhtiön XX lain nojalla antamat, turvallisuuden kannalta välttämättömät kiellot ja määräykset koskien yhtiön ja asukkaiden hallinnassa olevien tilojen käyttöä.

Päivi Räsänen mukaan alalle on muodostunut käytäntöjä, jotka eivät kunnioita demokratian eikä lain oikeita periaatteita. Ne johtavat tilanteeseen, jossa konsulttien ja isännöitsijöiden taloudelliset tavoitteet ohittavat osakkaiden ja yhteiskunnan yleisen edun. Huonoin perustein tehdyt investoinnit aiheuttavat sosiaalisia ja taloudellisia ongelmia ja velkaantumista, joka rasittaa sekä osakkaita että yhteiskuntaa eikä johda asutuskannan hyvään kehitykseen. Räsänen kysyy, tuleeko monijäsenistä hallitusta valittaessa äänestää erikseen jokaisesta henkilöstä ja voisiko lakia tältä osin tarkentaa. Räsänen mielestä mahdollisuus kirjoittaa äänestyslipukkeeseen kaikkien entisen hallituksen jäsenten nimet johtaa siihen, että kaikilla ehdokkailla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta päästä hallitukseen, vaikka olisi ehdolla. Se johtaa myös ikuisiin hallituksiin, klikkiytymiseen ja eriarvoistumiseen. Räsänen kuvaa tilannetta enemmistöosakkeenomistajien tyranniaksi. Räsänen kysyy, voisiko lakia muuttaa siten, että useamman kuin yhden nimen äänestyslipukkeeseen kirjoittaminen vaatisi kaikkien ehdokkaiden

suostumuksen? Räsänen mukaan nykyinen päätösten moittimismenettely on pitkä ja kallis prosessi, johon kaikilla ei ole varaa, eikä voimiakaan. Voisiko tämän tilalle ottaa lakiin joku muu menettely, jotta osakkaiden perustuslaissa säädetty oikeusturva voisi paremmin toteutua? Tai sellainen moittimiskeino, joka olisi ennen kanteen nostamista? Lisäksi Räsänen kysyy, voisiko lakiin lisätä myös hallituksen päätöksen moittimisen?

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-259-927-8 (PDF)