Oikeusministeriön julkaisuja
Justitieministeriets publikationer

Mietintöjä ja lausuntoja
Betänkanden och utlåtanden

2022:35

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

Lausuntotiivistelmä

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2022:35

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

Lausuntotiivistelmä

Helmi Virta

Oikeusministeriö Helsinki 2022

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
CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-462-6
ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2022

Kuvailulehti
4.10.2022

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

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2022:35		**Teema**	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	Oikeusministeriö		
Tekijä/t	Helmi Virta		
Kieli	suomi	**Sivumäärä**	32

Tiivistelmä

Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti esitysluonnoksessa esitettyihin muutosehdotuksiin.

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

Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten helpottamista kannattaa suurin osa lausunnonantajista sellaisenaan, joskin osa lausunnonantajista katsoo, että merkittävyys-kriteerin tai kestävän asumisen määrittäminen voi olla käytännössä haasteellista.

Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskeva sääntelyn tarve ja vaikuttavuus jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Ehdotetun uuden sääntelyn soveltuvuutta olemassa oleviin asunto-osuuskuntiin tulisi muutamien lausunnonantajien mielestä täsmentää. Useat lausunnonantajista eivät ota kantaa ehdotukseen.

Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, esteettömyys, kestävä asuminen, osuustoiminnallisuus		
ISBN PDF	978-952-400-462-6	**ISSN PDF**	2490-1172
Asianumero	VN/3234/2020	**Hankenumero**	OM023:00/2020
Julkaisun osoite	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-462-6		

Presentationsblad
4.10.2022

Utkast till regeringens proposition med förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag och av 7 § i firmalagen

Sammandrag av utlåtandena

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2022:35		**Tema**	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	Justitieministeriet		
Författare	Helmi Virta		
Språk	finska	**Sidantal**	32

Referat

Remissinstanserna förhåller sig i huvudsak positiva till ändringsförslagen i propositionsutkastet.

Förslaget om förbättring av tillgängligheten i byggnaders och fastigheters gemensamma lokaler på aktieägarens initiativ och bekostnad understöds i huvudsak antingen som sådant eller i ändrad form. De aktörer som representerar personer med rörelsehinder eller andra funktionshinder anser att ändringsarbete som förbättrar tillgängligheten inte bör förbjudas om arbetet endast orsakar ringa olägenhet eller om det endast antas orsaka olägenhet. En del av remissinstanserna betonar att den aktieägare som låter utföra arbetet bör ansvara inte bara för genomförandet av ändringen utan också för kostnaderna för underhållet. Uppmärksamhet fästs dessutom vid tryggandet av bolagets rättigheter i en situation där en aktieägare försummar underhållet av de ändringsarbeten som denne utfört i bolagets lokaler eller i en situation där bolaget måste låta utföra underhåll av ändringsarbetena på aktieägarens bekostnad.

Största delen av remissinstanserna understöder som sådant underlättandet av ändringar som förbättrar hållbarheten i boendet. En del anser dock att det i praktiken kan vara utmanande att fastställa kriteriet om avsevärd förbättring eller definiera hållbart boende.

Behovet av bestämmelser om kooperativa bostadsaktiebolag och bestämmelsernas verkningsfullhet delar remissinstansernas åsikter. Tillämpligheten hos de nya föreslagna bestämmelserna på befintliga bostadsandelslag bör enligt några remissinstanser preciseras. Flera remissinstanser tar inte ställning till förslaget.

Nyckelord	hållbart boende, bostadsaktiebolag, tillgänglighet, kooperation, bolagsstämmor		
ISBN PDF	978-952-400-462-6	**ISSN PDF**	2490-1172
Ärendenr.	VN/3234/2020	**Projektnr.**	OM023:00/2020
URN-adress	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-462-6		

Sisältö

1 Johdanto 6

1.1 Luonnos hallituksen esitykseksi ja lausuntokierros 6

1.2 Yhteenveto lausunnoista 11

2 Yksityiskohtaiset kannanotot 12

2.1 Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa 12

2.2 Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä 18

2.3 Osuustoiminallinen asunto-osakeyhtiö 22

2.4 Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi 29

2.5 Muut kommentit 30

1 Johdanto

1.1 Luonnos hallituksen esitykseksi ja lausuntokierros

Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 27.10.2020 julkaistu arviomuistio[1], jossa kartoitettiin ja arvioitiin 60 muutostarvetta. Avoimella lausuntokierroksella 27.10.2020-21.1.2021 saatiin 55 lausuntoa. Lähes kaikki tai selvä enemmistö lausunnonantajista kannatti pääministeri Marinin hallitusohjelmaan tai sen tavoitteisiin välillisesti liittyviä ehdotuksia kestävän kehityksen mukaisten uudistusten toteuttamisen helpottamista enemmistöpäätöksellä, ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumista helpottavista osakkaan muutostöistä yhtiön tiloissa sekä mahdollisuutta osuustoiminnallisten periaatteiden huomioon ottamiseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä. Lausuntopalautteen yhteenveto julkaistiin 10.11.2021.[2]

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

[1] https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1
[2] https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600

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

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

2ndhomes Oy

As Oy Espoon Bassenkylän Studio

As. Oy. Inapolku 3, Rovaniemi

Asukasliitto ry

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Asumisterveysliitto Aste ry

Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Brummer Simo*

Comodo Asunnot Oy

Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry*

Espoon kaupunki

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Etelä-Savon ELY-keskus

Etelä-Savon Maakuntaliitto

Filha ry

Finanssiala ry*

Fondia

Forenom Oy

GSP Group Oy

Hengitysliitto ry

Hiisi Experience Group Oy

Hämeen ELY-keskus

Hämeen liitto

Invalidiliitto ry*

Jyväskylän kaupunki

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Kainuun ELY-keskus

Kainuun liitto

Keski-Pohjanmaan liitto

Keski-Suomen ELY-keskus

Keski-Suomen liitto

Keskuskauppakamari

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV)

Kotimaailma

Kuluttajaliitto ry - Konsumentförbundet rf*

Kuopion kaupunki

Kymenlaakson liitto

Kynnys ry*

Lapin ELY-keskus

Lapin liitto

Lihastautiliitto ry

Liikenne- ja viestintäministeriö (LVM)*

Maanmittauslaitos (MML)*

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry

Neuroliitto ry

Näkövammaisten liitto ry*

Opetus- ja kulttuuriministeriö

OP-ryhmä

Osuustoimintakeskus Pellervo ry*

Oulun kaupunki*

Patentti- ja rekisterihallitus (PRH)*

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan liitto

Pohjanmaan ELY-keskus

Pohjanmaan liitto

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Pohjois-Pohjanmaan liitto*

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon liitto

Päijät-Hämeen liitto

Rakennusteollisuus RT ry*

Satakunnan ELY-keskus

Satakuntaliitto

Sillanpää Matti J. prof.

Sosiaali- ja terveysministeriö

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA

Suomen ASH - Savuton Suomi 2030 -verkosto

Suomen ASH ry

Suomen Asianajajaliitto (Asianajajaliitto)*

Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry (SAO)

Suomen Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto)*

Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra

Suomen Kiinteistöliitto (Kiinteistöliitto)*

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry

Suomen Kuntaliitto ry (Kuntaliiitto)*

Suomen Lakimiesliitto

Suomen Tilintarkastajat ry

Suomen veroasiantuntijat ry

Suomen Vuokranantajat ry (Vuokranantajat ry)*

Suomen Yhtiöoikeusyhdistys ry

Suomen Yrittäjät ry*

Tampereen kaupunki

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL

Tuhkanen Perttu

Turun kaupunki

Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Vahanen-yhtiöt

Vahtera Veikko prof.*

Valtakunnanvoudinvirasto

Valtiovarainministeriö (VM)*

Vammaisfoorumi ry*

Vanhustyön keskusliitto*

Vantaan kaupunki

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Varsinais-Suomen liitto

VTT

Vuokralaiset VKL ry*

Yhdenvertaisuusvaltuutettu*

Ympäristöministeriö (YM)*

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

Ammattiliitto Pro ry

Dahlström Jorma

Ulosottolaitos

KKV, Varsinais-Suomen liitto ja TEM totesivat, ettei niillä ole asiaan lausuttavaa.

1.2 Yhteenveto lausunnoista

Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti esitysluonnoksessa esitettyihin muutosehdotuksiin.

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

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

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

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

2 Yksityiskohtaiset kannanotot

2.1 Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

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

Lausunnonantajien kannat:

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

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

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

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

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiinteistöliitto, *Vuokranantajat ry*, *Kuluttajaliitto* ja *Isännöintiliitto* pitävät tärkeänä, että työn teettävä osakas vastaisi paitsi uudistuksen toteuttamisen, myös ylläpidon ja kunnossapidon kustannuksista. Kunnossapitovastuun tulee muiden osakasmuutostöiden tapaan kuulua huoneiston kulloisellekin osakkaalle. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* pitävät välttämättömänä, että AOYL 4 ja 5 lukuun otettaisiin nimenomaiset ja kaikkia muutostöitä yleisesti koskevat säännökset osakkaan vastuusta sekä osakehuoneistossa, että yhtiön tiloissa tehdyn muutostyön kunnossapitotoimista. Samalla tieto muutostyöstä ja sen kunnossapitovastuusta tulee viedä kunnossapito- ja muutostyörekisteriin sen huoneiston kohdalle, jolle oikeus muutostyöhön on annettu sekä sisällyttää myös isännöitsijäntodistuksen tietoihin.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* katsovat, että yhtiöllä ja toisilla osakkailla tulisi myös vastaavalla tavalla kuin osakehuoneistossa tapahtuvan muutostyön osalta olla oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Tällaiseksi haitaksi katsottaisiin myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskeva rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttava seikka.

Kiinteistöliitto, Vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ja *Isännöintiliitto* kiinnittävät huomiota yhtiön aseman turvaamiseen tilanteessa, jossa yhtiö joutuu teettämään muutostöiden kunnossapitoa osakkaan kustannuksella. Yhtiön teettämisoikeuden tulisi kattaa osakkaan vastuulle kuuluvien muutostöiden kunnossapidon laiminlyönnit kaikissa tiloissa. *Kuluttajaliitto* ja *Isännöintiliitto* esittävät, että AOYL 4 luvun 4 §:n otsikko muutetaan siten, että yhtiön teettämisoikeus kattaa kaikki osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvat asennukset tai AOYL 4 luvun 5 § muutetaan siten, että se kattaa myös yhtiön oikeuden teettää osakkaan vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

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

Kuluttajaliitto ja *Isännöintiliitto* toteavat, että osakas ei välttämättä maksa yhtiölle kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia vapaaehtoisesti. Tällöin yhtiöllä pitäisi olla käytettävissään tehokkaat keinot tilanteen korjaamiseksi ilman, että muutostyön kunnossapidon kustannukset jäävät pysyvästi yhtiön ja näin ollen muiden osakkaiden vastattavaksi. Yhtiöllä pitäisi ensinnäkin olla oikeus purkaa osakkaan muutostyöasennus yhtiön tiloista kunnossapidon laiminlyönnin perusteella. Ongelmatilanteiden ehkäisemiseksi voisi olla myös tarpeen säätää yhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaan kunnossapitotyön teettämisestä aiheutuneiden kulujen maksamattomuuden perusteella.

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

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* kannattavat ehdotettua muutosta siltä osin, kuin oikeus rajoittuu asuinhuoneistossa asuvan ja liikehuoneistoa hallitsevan tai sitä muutoin vakituisesti käyttävän tarpeisiin.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* nostavat esiin ehdotuksen säännöskohtaisen perustelun, jonka mukaan tilanteessa, jossa muutostyöluvan saanut osakkeenomistaja saa muutostyötä varten julkista tukea, tuen antaja voitaisiin velvoittaa poistamaan tarpeettomaksi jääneen muutostyön kustannuksellaan. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* pitävät välttämättömänä, että asunto-osakeyhtiölain osalta tällaiset ja muutkin muutostyöhön liittyvät velvoitteet säädettäisiin koskemaan asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajan välistä suhdetta. Näin ollen, velvollisuus työn toteuttamiseen olisi osakkeenomistajalla, mutta asunto-osakeyhtiöllä tulee samalla olla oikeus teettää työ osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli tämä ei kehotuksesta huolimatta ryhdy toimiin. Maininnat kolmansien mahdollisista velvoitteista tulisi poistaa perusteluista.

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

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

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

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

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

Myös samassa luvussa kohdassa ”luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten” on epäselvää, tarkoitetaanko luovuttamisella liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön mahdollisuuksia apuvälineiden säilytykseen asukkaiden yhteiseen käyttöön varatussa tilassa, esimerkiksi pyörävarastossa. Apuvälineiden säilytyksen osalta on huomattava, että kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä.

YM katsoo, että säännöskohtaisissa perusteluissa olisi hyödyllistä avata tarkemmin esimerkeillä, mitä tarkoitetaan liikkumisen esteettömyyden parantamisella ja toiminnallisen esteettömyyden parantamisella. Myös yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettyjen muutosten arvioiminen voisi olla vaikeaa ilman tarkempaa määrittelyä. Lisäksi *YM* pitää muutostyön tarpeiden mainitsemista 8 §:n yhteydessä harhaanjohtavana, koska ehdotetun pykälän mukaan muutostyön tarvetta ei tarvitsisi perustella.

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

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

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

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

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

Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoo sen, ettei osakkaan vuokralaisella, perheenjäsenellä tai muulla osakaspiirin ulkopuolisella kiinteistönkäyttäjällä olisi oikeutta vaatia muutostöitä johtavan vammaisten ihmisten syrjintään sekä myös läheissyrjintään. Muutostyön tarpeellisuutta tulisi nimenomaisesti arvioida toimintarajoitteisen henkilön näkökulmasta, ei yhtiön näkökulmasta.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu katsoo, että 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 tai osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia yhtiölle. Muutostöiden kieltämisen ja esteettömyyden turvaamisen esteenä ei koskaan voisi olla esimerkiksi pelkästään esteettiset tai rakennuksen arvon laskuun ja ulkonäköön liittyvät syyt ottaen huomioon mahdolliset suojelupäätökset.

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

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

2.2 Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

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

Lausunnonantajien kannat:

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

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

Kaksi yksityishenkilönä vastannutta **vastustavat ehdotusta**.

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

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

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

Vanhustyön keskusliitto, Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* pitävät tärkeänä, että uudistuksissa on myös kyse ratkaisuista, joita voidaan pitää tavanmukaisina ja tarpeellisina. Myös tavanomaisten uudistusten osalta on huomioitava muodostuvien kustannusten kohtuullisuus, joka osaltaan suojaa osakkeenomistajia ennakoimattomilta asumismenoilta.

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

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

EK, *Isännöintiliitto*, *Kiinteistöliitto*, *Vuokranantajat ry*, *Kuluttajaliitto*, *Veikko Vahtera* ja *Rakennusteollisuus* ry katsovat, että kestävän asumisen määrittäminen on tulkinnanvaraista, jolloin merkittävyyden arvioiminen voi olla haastavaa. *EK* katsoo, että esityksen perusteluja ja rajankäyntiä olisi hyvä pohtia tarkemmin siltä osin, millon ja millä konkreettisilla perusteluilla voidaan katsoa, että kyse on nimenomaisesti sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, josta voidaan päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* katsovat, että määrittely on järkevää kytkeä esimerkiksi samankaltaisen uudistuksen yleisyyteen vastaavassa rakentamisessa. *Kuluttajaliitto* toivoo, että pykälään kirjoitettaisiin täsmällisimmin niitä hankkeita tai edellytykset niille hankkeille, joita tämä voi koskea.

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* katsovat, että osakkeenomistajien vastuusta kunnossapidon kustannuksista niin 6 luvun 32.5 §:n kuin 6 luvun 33 §:n mukaisissa hankkeissa tulisi säätää laissa. Tämä tulisi toteuttaa siten, että säännökseen lisättäisiin maininta vastuusta kunnossapidon kustannuksista esimerkiksi seuraavasti: "Vastiketta uudistuksen toteutuksesta sekä kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista perittäisiin vain niiltä osakkailta, joihin maksuvelvollisuus toteutuskustannusten osalta nykyisinkin kohdistuu." *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* toteavat, että selkeyden vuoksi on tärkeää, että AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista riippumatta siitä, mitä yhtiöjärjestys asiassa määrää.

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

Asumisen kestävyyttä parantavat uudistukset:

Kiinteistöliitto ja *Vuokranantajat ry* pitävät välttämättömänä, että ehdotetun muutoksen myötä tilanne sähköautojen latauspisteitä koskevan päätöksenteon ja kustannustenjaon osalta muodostuisi selkeämmäksi. *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* esittävät, että latausjärjestelmistä päättämisen ja kustannustenjaon eri vaihtoehdot mainittaisiin selkeämmin kirjoittamalla ne auki myös ehdotettua muutosta koskeviin perusteluihin, sillä viittausta latauspistelain esitöihin ei voida pitää riittävänä. Latauspistelain asettamia velvoitteita ei voida ohittaa asunto-osakeyhtiölain muutosta koskeviin perusteluihin otetuilla maininnoilla. Tältä osin *Kiinteistöliitto* ja *Vuokranantajat ry* esittävät, että taantuvia alueita koskeva maininta perustelujen nykytilaa koskevasta tekstistä poistettaisiin.

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

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

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

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

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

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

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

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut:

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

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

2.3 Osuustoiminallinen asunto-osakeyhtiö

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

Lausunnonantajien kannat:

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

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

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

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

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

Ehdotukseen myönteisesti suhtautuvien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veikko Vahtera ehdottaa, että uuden 28 a luvun 2 §:ään lisätään maininta siitä, että suostumus on saatava myös osakkeen murto-osan hankkimiseen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Sama asia olisi aiheellista lisätä myös AOYL 2:5:ssä tarkoitetun lunastuslausekkeen yhteyteen. KKO:n ratkaisussa KKO 2017:2 on katsottu, ettei lunastuslauseke sovellu asunto-osakeyhtiössä osakkeen murto-osan luovutukseen. *Veikko Vahtera* pitää ratkaisua, jossa vaihdannanrajoituslause ei sovellu osakkeen murto-osan hankkimiseen, ongelmallisena, koska se on omiaan tekemään tyhjäksi vaihdannanrajoituslausekkeiden tarkoituksen. Asiasta olisi aiheellista säätää asunto-osakeyhtiölaissa.

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

Ehdotusta vastustavien lausunnonantajien perustelut ja kehittämisehdotukset:

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

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

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

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

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

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

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

Isännöintiliitto nostaa esiin, että esityksen mukaan yhtiöllä on vain poikkeuksellisesti käytettävissään jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen suostumuksen epäämistilanteessa. Siksi esityksessä ehdotetaan, että lunastaja voi olla yhtiön lisäksi myös muu suostumuksen epäämistä koskevassa päätöksessä määrätty taho. Esityksessä ei tarkemmin avata, mikä taho tällaisessa tilanteessa voisi tulla kysymykseen, kokonaan ulkopuolinen taho vai yhtiön osakkeenomistaja. *Isännöintiliitto* pohtii, onko tarkoitus, että yhtiö aktiivisesti etsii kenet tahansa lunastushalukkaan ja lunastamiseen soveltuvan tahon, joka päätöksessä määrätään lunastajaksi vai onko ajatus se, että lunastusmahdollisuudesta ilmoitetaan nykyisille osakkeenomistajille ja halukas lunastaja ilmoittaa halukkuudestaan lunastaa osakkeet. Jos halukasta lunastajaa ei löydetä, tai lunastaja ei maksa lunastushintaa, yhtiöllä on esityksen mukaan osakkaan vaatimuksesta velvollisuus lunastaa osakkeet riippumatta siitä, onko yhtiöllä jakokelpoisia varoja, joita voisi käyttää lunastukseen. Sääntelyratkaisusta voi olla seurauksena, että todellisuudessa edellytyksiä suostumuksen epäämiseen ei lunastamiseen käytettävien varojen puutteesta tai muun lunastajan puuttumisesta johtuen ole. Tällainen tilanne vesittäisi kaiketi koko suostumusvaatimusta koskevan sääntelyn tarkoituksen. Asiaa olisi syytä käsitellä esityksessä laajemmin. *Isännöintiliitto* katsoo jäävän epäselväksi, olisiko yhtiön tarkempien säännösten puuttuessa tehtävä sopimus lunastuksesta suostumuksen epäämistä koskevassa päätöksessä mainitun muun tahon kanssa, jotta kyseinen taho olisi velvollinen lunastamaan osakkeet ja maksamaan lunastushinnan. *Isännöintiliiton* mukaan lunastamiseen liittyvän menettelyn yksityiskohdat eivät voi jäädä ainoastaan sopimuskäytännön varaan.

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

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

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

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy:n esitys:

Osuustoimintakeskus Pellervo Oy kiinnittää huomiota esitysluonnoksen perusteluissa sanottuun siitä, että käytännössä taloyhtiöillä on vain poikkeuksellisesti sellaisia jakoelpoisia varoja, joita voidaan käytää osakkeiden lunastukseen. *Osuustoimintakeskus Pellervo Oy* pohtii, johtaako tämä yhtiön kannalta käytännössä siihen, että suostumuksen epääminen on mahdollista vain teoriassa ja, että tähän olisi joka tapauksessa hyvä ottaa kantaa ehdotuksessa.

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

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

2.4 Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

Lausunnonantajien kannat perusteluineen:

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

Kuluttajaliitto **vastustaa ehdotusta** viitaten 2.3 luvussa esittämäänsä.

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

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

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

2.5 Muut kommentit

Kuntaliitto toteaa, ettei esityksellä ole merkittäviä kuntavaikutuksia.

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

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

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

YM toteaa, että esteettömyysasetus koskee asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyötä, ei kunnossapito- ja muutostyötä. Terminologia on syytä korjata kautta linjan. Myös rakennetun ympäristön esteettömyyteen liittyviä käsitteitä on syytä täsmentää ja yhdenmukaistaa esteettömyysasetuksessa käytettyjen käsitteiden kanssa.

YM toteaa, että valtion rahoituksesta puhuttaessa on tärkeää erottaa terminologisesti ja sisällöllisesti vammaispalveluin 9 §:n mukainen korvaus vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä korjausavustuslain nojalla myönnettävät avustukset.

Kiinteistöliitto esittää asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:n 4 momenttia täydennettäväksi siten, jos muutoksessa on kyse vesikustannusten jakamiseen liittyvästä 3 luvun 4 a §:stä yhtiöjärjestyksen muutokseen riittää enemmistöpäätös siitä riippumatta, onko yhtiöjärjestyksellä tiukennettu yhtiöjärjestyksen muuttamiselta edellytettävää päätöksentekomenettelyä. *Kiinteistöliitto* pitää täydennystä tarpeellisena siksi, että niissä yhtiöissä, joiden yhtiöjärjestys edellyttää yhtiöjärjestyksen muuttamiselta kaikkien suostumusta, 3 luvun 4 a §:ään liittyvä yhtiöjärjestyksen päivittämisvelvollisuus voi pahimmillaan estää yhtiöjärjestyksen muuttamisen jatkossa muutoin kokonaan.

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

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

PRH toteaa, että lakimuutokset edellyttävät PRH:ssa järjestelmämuutoksia, koska osakehuoneistorkeisteri tarvitsee osuustoiminnallisen asunto-osakeyhiön kaupparekisteritiedot rakenteisessa muodossa. Järjestelmämuutoksia tarvitaan ainakin seuraaviin PRH:n ylläpitämiin järjestelmiin: yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sähköinen asiointipalvelu, operatiivinen yritys- ja yhteisötietojärjestelmä, kaupparekisteri-ilmoitusten käsittelyjärjestelmä, Virre-tietopalvelu sekä Integraatiotoimisto. Suurin kustannusvaikutus aiheutuu järjestelmiin tehtävistä muutoksista. Järjestelmämuutosten kustannusarvio on tämän hetken tietojen mukaan noin 438 000 – 450 000 euroa. Järjestelmämuutosten kustannusarvio pitää sisällään järjestelmämuutosten toimittajien työnosuuden sisältäen muutosten määrittelyn, muutosten toteuttamisen ja dokumentoinnin, testauksen regressiotestauksen, hyväksymistestauksen tuen, automaattitestien rakentamisen sekä asennukset sekä käyttöönoton tehtävät. Nyt arvioitu järjestelmämuutosten kustannusvaikutus on karkea arvio, joka tarkentuu myöhempänä ajankohta. Muita lainmuutoksista aiheutuvia kustannuksia syntyy muun muassa PRH:n verkkosivujen täydentämisestä, PRH:n henkilöstön sisäisestä kouluttamisesta sekä arvioidusta neuvonnan tarpeen lisääntymisestä asiakaspalvelussa.

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

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

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-400-462-6 (PDF)

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET