

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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

Ehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus toteuttaa osakehuoneistonsa ulkopuolella sellaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia yhtiön rakennuksen tai kiinteistön yhteisissä tiloissa, joiden kustannuksista hän vastaa tai jotka katetaan julkisella tuella, ja joista ei aiheudu muita kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Ehdotuksen mukaan vanhan yhtiön yhtiökokous voi tavallisella enemmistöpäätöksellä päättää yleisen käsityksen mukaan kestävästä asumista edistävästä uudistuksesta samaan aikaan kuin tällaiset uudistukset otetaan käyttöön uusrakentamisessa. Muutos helpottaa esimerkiksi ilmaston lämpenemisen ehkäisemiseksi tarpeellisten uudistusten käyttöönottoa vanhoissa taloyhtiöissä, joilla on pääosa asunto-osakeyhtiöiden olemassa olevista rakennuksista.

Asunto-osakeyhtiömuodon käytettävyyttä osuustoiminnallisen asumisen yhteisömuotona parannetaan siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi yhtäältä rajoittaa osakkaan äänimäärää osakas ja ääni –periaatteen mukaisesti ja toisaalta määrätä nykyistä laajemmin osakkeiden hankinta- ja luovutusrajoituksista. Lisäksi toiminimilaisissa ehdotetaan säädettäväksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimestä.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

1.1.1 Asumisen esteettömyys

Tarve asumisen esteettömyyteen kasvaa väestön ikääntyessä (hallitusohjelman 3.3.1 kohta). Tavoitteena on edistää ikääntyvien ja muuten liikunta- tai toimintarajoitteisten ihmisten asumista kotona. Esteettömyyttä parantavia muutoksia voivat olla esimerkiksi kulkuliuska, ovipuhelin ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet, muut käsijohteet ja yhteisiin tiloihin ja yhteisen saunaan asennettava kiinteät istuimet sekä rakennuksen ja kiinteistön yleisten tilojen valaistuksen parantaminen.

Yksittäisen osakehuoneiston käytön esteettömyyttä parantavat muutokset lisäävät usein kaikkien osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä. Liikehuoneistoihin kulun esteettömyys laajentaa huoneiston käyttömahdollisuuksia ja huoneistossa toimivan yrityksen mahdollisuuksia tarjota palveluitaan. Esteettömyyden parantaminen lisää todennäköisimmin huoneistojen arvoa alueilla, joiden asuntomarkkinoilla on kysyntää. Toisaalta taantuvilla alueilla parannuksen vaikutus voi rajoittua pelkästään osakkaan asumismahdollisuuksien ja –mukavuuden parantumiseen.

Hyvin suuri osa asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista ja kiinteistöistä ei täytä nykyisiä uudisrakentamiseen sekä merkittävään peruskorjaukseen ja perusparannukseen sovellettavia esteettömyysvaatimuksia, koska niiden rakentamisaikaan ei ole ollut nykyistä vastaavia vaatimuksia (ks. 2.2 kohta). Nykyisiä esteettömyysvaatimuksia koskevan sääntelyn aikana on rakennettu vain pieni osa taloyhtiöiden asuinrakennuksista ja vanhojen rakennusten osalta vaatimukset koskevat vain rajoitettua osaa korjauksista ja muutoksista. Esimerkiksi taloyhtiöiden monikerroksissa asuinrakennuksissa on kymmeniä tuhansia hissittömiä porrashuoneita ja edelleen on mahdollista rakentaa kaksikerroksisia hissittömiä asuinrakennuksia. Esteettömän liikkumisen kannalta usein tarpeelliset kulkuliuskat, ovipuhelimet, sähkölukot ja ovenavausjärjestelmät eivät ole vakiovarusteita vanhoissa asuinrakennuksissa. Lisäksi hissillisissäkin vanhoissa asuinrakennuksissa on tavallista, että hissi ei kulje kaikkiin kerroksiin, joissa on osakashallinnassa olevia tiloja tai yhteisessä käytössä olevia vintti- tai kellaritiloja. On myös tavallista, että vanhan talon ulko-ovelta on portaita hissin lähtötasanteelle (esim. säästösyistä hissin sisäänkäynnit on rakennettu kerrostasanteiden puoliväliin).

Käytännössä tietyt kriteerit täyttävä osakas voi saada määrättyihin esteettömyyttä parantaviin muutostöihinsä yhteiskunnan rahoitusta (esimerkiksi sosiaalitoimen vammaispalvelulain mukaiset asunnonmuutostyöt) tai vakuutusyhtiön korvauksen (esim. liikennevakuutus, työtapaturmavakuutus). Myös taloyhtiöt voivat saada yhteiskunnalta merkittävän osan tarvittavasta rahoituksesta tiettyihin esteettömyyttä parantaviin muutoksiin, kuten hissin jälkiasennukseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta (ARA) ja lisäksi vaihtelevassa määrin yhtiön rakennusten sijaintipaikan kunnalta. Yhteiskunnan tuki esteettömyyttä parantaviin rakennusten muutoksiin riippuu arvoalinnoista - millä tavoin määritelly liikumis- ja muu rajoite otetaan huomioon – ja kunakin vuonna tukiin ja avustuksiin käytettävissä olevista resurseista, kuten vuosittain valtion ja kuntien talousarvioissa näihin tarkoituksiin varatuista varoista. Esimerkiksi hissin jälkiasennukseen saatavan julkisen rahoituksen edellytyksenä olevan hissittömän porrashuoneen kerros-luku on aikaa myöten pienentynyt, kun sosiaali- ja terveydenhuollossa on painotettu ikääntyvien asukkaiden kotona asumista sekä elämänlaadun säilymisen kannalta että ratkaisuna sosiaali- ja terveydenhuollon resurssipaineisiin.

Esteettömyyden parantaminen on otettava huomioon rakentamista koskevan lainsäädännön perusteella uusrakentamisen lisäksi tietyt edellytykset täyttävissä asunto-osakeyhtiön vanhan rakennuksen ja kiinteistön kunnossapito- ja muutostöissä. Yhtiökokous voi lisäksi päättää muusta esteettömyyttä parantavasta muutoksesta asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) mukaisesti. Lisäksi yhdenvertaisuuslaki (1325/2014) voi tulla sovellettavaksi asunto-osakeyhtiöissäkin. Asunto-osakeyhtiölain ja yhdenvertaisuuslain tavoitteet ja yhdenvertaisuusperiaatteet eroavat toisistaan.

Esteettömyyden parantamisessa asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisissä tiloissa on otettava huomioon myös asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet, kuten laissa säädetty yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövästikettä koskevat periaatteet sekä taloyhtiön tilojen hallintaoikeuden, kunnossapitovastuun ja muutostyöoikeuden ja kustannusvastuun jakautuminen osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Esimerkiksi yhtiön pysäköinti-, varasto- tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen ensi sijassa liikkumisrajoitteiselle osakkaalle tai osakkaan vuokralaiselle voi vaikuttaa yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia

säilytystiloja. Tämän vuoksi suosiva kohtelu edellyttää AOYL:n perusteella muiden osakkaiden suostumusta. Jos suostumusta ei vaadittaisi, muiden osakkaiden olisi vaikea ennakoita, milloin tällainen muutos voisi tapahtua ja miten se voisi vaikuttaa heidän huoneistojensa käytettävyyteen ja arvoon. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole otettu huomioon yksittäisten osakkeiden yksilöllisiä asumis- ja muita erityistarpeita, vaan lain lähtökohtana on, että jokainen osakas vastaa muihin taloyhtiön osakkaisiin nähden siitä, että hänen asuntonsa on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa hänen kulloisiakin tarpeitansa ja mahdollisuutensa.

Toisaalta yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on päätenyt perustuslain ja yhdenvertaisuuslain (1325/2014) tulkintaan perustuen vanhan asuinrakennuksen esteettömyyttä koskevissa asioissa AOYL:sta poikkeaville kannoille. Lautakunnan ratkaisut koskevat asunto-osakeyhtiön velvollisuudesta parantaa esteettömyyttä tai sallia esteettömyyden parantaminen osakehuoneiston ulkopuolella osakkaan tai asukkaan vaatimuksesta. Ratkaisujen perusteluiden mukaan tulkintaan ovat voineet vaikuttaa myös esteettömyyden parantamiseksi saatavana olleiden julkisten tukien ehdot. Asunto-osakeyhtiölaissa on tarpeen säätää esteettömyyttä osakehuoneiston ulkopuolella parantavista, yksittäisten osakkaiden tarpeita tyydyttävistä muutoksista väestön ikääntymiseen liittyvän asumistarpeiden muutoksen vuoksi sekä oikeustilan selventämiseksi.

1.1.2 Asumisen kestävyys

Yleistä asumisen kestävyuden parantamisesta asunto-osakeyhtiössä

Osassa asumisen kestävyttä parantavista taloyhtiöiden toimista on kysymys sellaisista uusista teknisistä ratkaisuista ja palveluista, jotka aikaa myöten yleistyvät ensin uusissa yhtiöissä pakottavan tai mahdollistavan lainsäädännön perusteella (esim. sähköautojen latauspistevalmius, tietty energian paikallinen tuotanto). Lisäksi uudistusten toteutusta kannustetaan julkisilla tuilla (esim. sähköautojen latauspisteet ja tietty energian paikallinen tuotanto), kaavoituksella (esim. yhteiskäyttöautopaikat) ja peruspalveluiden muutoksilla (esim. postinjakelun muutokset). Muita osakkaiden ja asukkaiden elintapojen muutokseen liittyviä uusia muutostarpeita ovat esimerkiksi taloyhtiön tiloissa asukkaiden käytössä olevat yhteiskäyttöautot ja muut kulkuneuvot sekä verkkokauppojen ja muiden verkkopalveluiden käyttöä helpottavat älypostijärjestelmät. Osa uudistuksista on sellaisia, että niiden kustannuksia voi alentaa ja palvelun tasoa nostaa varsin helposti useamman taloyhtiön yhteisillä järjestelyillä sekä avaamalla käyttömahdollisuus myös ulkopuolisille.

Tällaisten muutosten toteuttamiseen vastikerahoitteisesti taloyhtiön toimesta vaikuttavat erityisesti asunto-osakeyhtiölain säännökset yhtiön päätöksenteosta, yhtiövastikkeesta ja osakkaan maksuvelvollisuuden muuttamisesta, varojenjaon periaatteista ja yhdenvertaisuusperiaatteesta sekä yhtiön tarkoituksesta ja yhtiölle sallitusta toiminnasta.

Esimerkiksi päätösvaatimuksia koskeva yleinen periaate on, että vanhassa taloyhtiössä voidaan enemmistöpäätöksellä päättää sellaisesta vastikerahoitteisesta uudistuksesta ja palvelun yhteishankinnasta, joka on jo yleistynyt vastaavassa uudessa asuntokannassa. Ilmaston lämpenemisen ja muiden haitallisten ympäristön muutosten torjumiseksi nopeasti tarvittavien uudistusten toteuttaminen enemmistöpäätöksellä vanhassa taloyhtiössä edellyttää usein, että uudistus ensin muodostuu aikaa myöten tavanomaiseksi uudessa rakennuskannassa, mikä on voinut kestää 5-10 vuottakin. Toisaalta edellä mainitut kannustimet ja taloyhtiöiden asukkaiden käyttämien palveluiden merkittävät muutokset voivat nopeuttaa uudistusten tavanomaistumista merkittävästi.

Sähkökulkuneuvojen latauspisteet asunto-osakeyhtiössä

Hallitusohjelman yleisenä tavoitteena on asumisen hiilijalanjäljen pienentäminen. Yksi hallitusohjelmassa nimenomaisesti mainittu keino on sähköautojen latausinfrastruktuurin rakentamisen hallinnollisten esteiden poistaminen erityisesti taloyhtiöissä (4 kohta). Latausinfrastruktuurin rakentamisvelvoite perustuu energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanolainsäädäntöön (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, Latauspistelaki, 734/2020). Vaatimus latauspisteiden asentamisvalmiudesta koskee myös taloyhtiötä, jonka asuinrakennusta tai kiinteistöä korjataan laajamittaisesti ja jossa on yli neljä pysäköintipaikkaa. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan sitä, että myöhemmässä vaiheessa on mahdollista asentaa latauspiste jokaiseen pysäköintipaikkaan. Laajamittaisena pidetään korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.¹

¹ Ympäristöministeriön asetuksen (2/2017) valmistelun yhteydessä tehdyn tarkastelun esimerkkitapauksessa asuinkerrostalon ulkoseinien, ikkunoiden, ulko-ovien ja vesikatteen saneeraus yhdessä lämmön tuotanto-, jako- ja

Vaatimuksen arvioidaan koskevan 75% kaikista asunto-osakeyhtiöistä ja sitä sovelletaan asunto-osakeyhtiöissä koko rakennuksen saneerauksen lisäksi laajoissa ulkovaipan kunnostuksissa ja uusimisissa (sisältää ikkunat ja mahdollisesti vesikaton). Yleensä vaatimus ei tule sovellettavaksi perinteisesti toteutettavissa laajoissakaan linjasaneerauksissa (vesi- ja viemärijärjestelmän lisäksi uusitaan sähkö-, tiedonsiirto- ja ilmastointijärjestelmä). Latauspistevalmiusvaatimuksen edellytyksenä on joko rakennuksen sähköverkon tai, jos autopaikat ovat piha-alueella, piha-alueen kunnossapito- tai muutostyö. Latauspisteiden asennus, huolto ja käytettävän sähkön laskutus voidaan toteuttaa eri tavoin (yhtiö, osakas tai vuokralainen tai ulkopuolinen palveluntarjoaja). Eri vaihtoehtojen taloudellisuuteen vaikuttavat myös verolainsäädännön tulkinnat (erityisesti arvonlisävero).²

Latauspistelain esitöissä on kiinnitetty huomiota siihen, miten AOYL:n päätösvaatimuksia sovelletaan latauspisteitä ja latauspistevalmiutta koskevaan taloyhtiön päätöksentekoon. Eduskunnan ympäristövaliokunta kiirehti taloyhtiön latauspisteitä koskevaan taloyhtiön päätöksentekoon liittyvien mahdollisten AOYL:n muutostarpeiden selvittämistä (YmVM 5/2020 vp, s. 7 ja 8).

Käytännössä sekä omistus- että vuokrataloissa latauspisteiden kustannusten maksuun ja siten yksityisautoilun edistämiseen joutuvat osallistumaan myös ne osakkaat ja vuokralaiset, jotka kestävän kehityksen edistämiseksi suosivat julkista liikennettä eivätkä omista henkilöautoa tai käyttävät yhteiskäyttökulkuvälineitä. Näin elävien osuus voi tulevaisuudessa kasvaa, mitä osaltaan osoittanee se, että ajokortin hankkivien nuorten osuus vähenee jo osassa suurempia kaupunkeja. Tämä voi aikaa myöten vaikuttaa siihen, miten vastikerahoitteisen latauspisteiden asentamisen katsotaan vaikuttavan osakehuoneistojen arvoon AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisessa ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteet huomioon otettavalla tavalla.

Aurinkosähkö ja muu energian paikallinen tuotanto asunto-osakeyhtiössä

Toinen ajankohtainen kehityssuunta, jolla pyritään kiinteistöjen ja rakennusten käytössä edistämään kestävä kehitystä ja lisäämään kustannuksiltaan kilpailukykyisiä vaihtoehtoja, on kiinteistöllä, rakennuksissa ja osakehuoneistoissa käytettävän aurinkosähkön tuotanto taloyhtiön toimesta. Asunto-osakeyhtiö on voinut vuoden 2021 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen perustaa paikallisen energiayhteisön, joka voi käyttää kiinteistönsä alueella omaa aurinkosähköä ja myydä ylijäämää. Erityisen edulliseksi tulee sähkö tuotanto yhtiön omaan käyttöön, missä yhtiö säästää sähkön hinnan lisäksi siirtomaksun, arvonlisäveron ja sähköveron, jotka muodostavat valtaosan sähkölaskusta. Sähkön myynti ei ole yhtä kannattavaa, vaikka siitäkään ei tarvitse maksaa siirtomaksua ja veroja. Käytännössä taloyhtiön aurinkopaneelien tuotto ohjataan ensisijaisesti kiinteistösähköksi ja jäljelle jäävä osuus jaetaan osakehuoneistoissa käytettäväksi yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakkeiden yhtiön varoihin tuottamien oikeuksien suhteessa. Mahdollinen ylijäämä myydään sähköverkkoon. Mikäli taloyhtiön paikallinen energiantuotanto on mitoitettu yhtiössä ja osakehuoneistoissa käytettäväksi, myynnistä ei koidu veroseuraamuksia.

Aiemmin taloyhtiöiden aurinkosähköjärjestelmät mitoitettiin pelkän kiinteistösähkön mukaan, koska ylijäämää ei käytännössä voinut jakaa huoneistoihin verottomasti. Vuoden 2021 alussa voimaan tullut hyvityslaskentaa koskeva lainsäädäntö moninkertaistaa kerros- ja rivitalojen aurinkopaneeliston keskikoon, jolloin suuruuden ekonomia laskee osaltaan energian hintaa. Aurinkosähkön tarjoaminen osakehuoneistoille edellyttää, että jakeluyhtiö pystyy hyvittämään tuotetun sähkön osakehuoneistoille edellä mainitulla tavalla oikeassa suhteessa hyvityslaskennalla. Useat suuret jakeluyhtiöt pystyvät tekemään tämän. Osa pienistä jakeluyhtiöistä odottaa vielä sähköalan yhteistä tiedonvaihtojärjestelmää, joka mahdollistaa hyvityslaskennan kaikille taloyhtiöille. Suunnitelmien mukaan hyvityslaskenta mahdollistuu kaikille taloyhtiöille vuonna 2023, jolloin se on tarkoitus siirtää Suomen kantaverkkoyhtiö Fingridin tuottamaksi palveluksi.

luovutusjärjestelmän täydellisen korjauksen kanssa ei vielä ylitä 25 %:n kynnystä. Rakennuksen vakuutusmatemaattisen arvon laskentaan yleisesti käytetyn laskurin perusteella kaikkien teknisten järjestelmien korjaaminen vastaa keskimäärin noin 13 %:ia rakennuksen arvosta (osoite?). Sen sijaan, kun edellä mainittuun ulkovaipan kaikkien osien korjaukseen lisätään käyttövesiverkoston, viemäriverkoston ja vesi- ja viemärikalustuksen täydellinen korjaus, 25 %:n kynnyks ylittyy.

² Verotuskysymykset liittyvät erityisesti useamman taloyhtiön yhteisiin autohalleihin ja erillisiin autopaikkayhtiöihin, jonka omistavat ja joka palvelee useata asunto-osakeyhtiötä. Kyse on erityisesti siitä, mistä sähkönsyöttö tulee ja käyttävätkö autopaikkoja ja latausta "oman yhtiön" osakkaiden ja asukkaiden lisäksi myös muut ulkopuoliset.

Kiinteistösähkön yli menevän aurinkosähkön jako huoneistoille tehdään hyvityslaskentapalvelussa automaattisesti ja osakkeiden tuottamien oikeuksien perusteella eli yleensä osakeomistusten suhteessa. Taloyhtiö ilmoittaa jakoperusteen hyvityslaskentapalveluun. Hyödyn huoneistoille jyvitetystä aurinkosähköstä saa se taho, jonka nimissä huoneiston sähkösopimus on. Jos huoneisto vuokralla, hyödynsaaja on käytännössä huoneiston sähkösopimuksen tehnyt vuokralainen. Hyödyn voi ottaa huomioon esimerkiksi vuokrasopimuksessa. Nykykäytäntö on, että hyvityslaskennassa sähköverkkoon myyty aurinkosähkön osuus eli niin sanottu ylijäämä sähkö muodostuu huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston sähkökulutuksen yli menevästä aurinkosähkön osuudesta. Eli jos huoneistolle jyvitetty aurinkosähkö ylittää tarkasteltavan tasejakson aikana huoneiston sähkökulutuksen, yli menevä sähkö myydään sähköverkkoon.³

Myös taloyhtiön yksittäinen osakas tai osakasryhmä voi hankkia omaan henkilökohtaiseen käyttöön oman aurinkosähköjärjestelmän. Tähän tarvitaan käytännössä kuitenkin taloyhtiön lupa ja on tarpeen sopia muassa järjestelmään liittyvistä vastuista, huollosta ja kunnossapidosta.

Tuulivoiman ja aurinkoenergian tuotannon arvioidaan kasvavan ja energian kuluttajat ovat yhä useammin myös sen tuottajia. Maalämpö, ilmalämpöpumput ja sähköautojen lataus lisäävät sähkön kulutusta, mikä vaikuttaa kullekin taloyhtiölle tarkoituksenmukaisen aurinkovoimalan mitoittamiseen.

Sähkömarkkinoiden kehityksen lisäksi muun muassa taloyhtiön rakennusten laatu, koko, järjestelmät ja sähkökulutus huoneistoissa vaikuttavat aurinkosähköjärjestelmään investoinnin kannattavuuteen. Hyvityslaskenta parantaa yleensä kaikkien taloyhtiöiden aurinkosähköjärjestelmien kannattavuutta, koska se mahdollistaa entistä suuremman aurinkosähköjärjestelmän asentamisen ilman verkkoon myytävän sähkön osuuden kasvamista.

Taloyhtiön rakennuksen rakenteista ja sijainnista riippuen aurinkokennojen asentaminen saattaa edellyttää esim. rakenteiden, laitteiden ja sopimusten muutoksia, jolloin on ratkaistava myös rakennuksen ja muutoksen elinkaaren aikaiset rahoitus-, kunnossapito- ja vastuukysymykset.

Koska jakeluverkkoyhtiöt eivät toimi kilpaillussa ympäristössä, ne voivat käytännössä vyöryttää aurinkosähkön piiriin siirtyneiden yhtiöiden maksujen vähenemisestä syntyviä tulojen menetyksiä maksujen korotuksina niille, jotka eivät ole ottaneet käyttöön omaa voimalaa. Tämä voi aikaa myöten ohjata myös muita taloyhtiöitä ottamaan käyttöön oman energiantuotannon pitääkseen kustannuksensa hallinnassa.

EU:n neuvoston käsiteltävänä olevan direktiiviehdotuksen ehdotuksen (Euroopan parlamentin ja neuvoston uudelleen laadituksi direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta COM(2021)802 final, energiatehokkuusdirektiiviehdotus) taustalla ovat EU:n ilmastolailla asetetut velvoitteet vähentää EU:n nettokasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 %:lla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä sekä saavuttaa ilmastoneutraalius EU-tasolla vuoteen 2050 mennessä. Komission mukaan rakennusten rooli on merkittävä EU:ssa. Rakennuksissa kulutetaan energiaa EU-tasolla 40 % energian kokonaiskulutuksesta ja aiheutetaan 36 % energiaperäisistä kasvihuonekaasupäästöistä. Direktiivi voi vaikuttaa merkittävästi asunto-osakeyhtiöiden rakennusten kunnossapito- ja muutostarpeisiin ja niiden toteutukseen.

Aurinko- ja tuulienergian tuotantoon, maa- ja ilmalämmön talteenottojärjestelmiin ja muuhun taloyhtiön oman energiahankinnan laatuun, mitoittamiseen asentamiseen ja toimintaan sekä kustannusten ja hyödyn jakamiseen sovelletaan AOYL:n säännöksiä yhtiön tarkoituksesta, yhtiölle sallitusta toiminnasta, yhtiövastikkeista, vastuunjaosta yhtiön ja osakkaiden kesken ja uudistuksia koskevasta yhtiön päätöksenteosta sekä varojenjaosta.

Yhteiskäyttökulkuneuvot ja -palvelut

³ Käytännössä on tavallista, että valoisimpiin vuodenaikoihin keväästä alkusyksyyn merkittävä osa huoneistoista on kuukausia tyhjänä tai vajaakäytöllä, joten näissä huoneistoissa ei voida tuolloin hyödyntää täysimääräisesti taloyhtiön pienvoimalan sähköntuotantoa, jota yhtiö ei voi varastoidakaan, jolloin yhtiön oman tarpeen ylittävä sähkö voitaisiin käyttää kokonaan valoisalla kaudella asutetuissa huoneistoissa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen olisi myös sellainen aurinkosähkön jakelu, jossa taloyhtiö tarjoaa kiinteistön sähkötarpeen ylittävän sähkön huoneistoille osakeomistusten suhteessa ja näin käyttämättä jäävän sähkö voitaisiin käyttää muissa huoneistoissa (periaatteessa edelleen näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden suhteessa). Näin ulosmyytävän, veroilla ja siirtomaksuilla rasitetun, sähkön osuus jää mahdollisimman pieneksi ja AOYL:n periaatteita noudattaen. Tällaisen palveluvaihtoehdon lisääminen edellyttänee kuitenkin ainakin laskenta- ja mittarointimallien tarkistusta.

Asumisen helpottamista ja kestävyuden parantamista tavoitellaan lisäksi uusilla yhteiskäyttöratkaisuilla, kuten yhteiskäyttöautoilla, muilla yhteiskäyttökulkuneuvoilla ja niiden pysäköintijärjestelyillä.⁴ Muita jo käytössä olevia yhteiskäyttötoimintoja ovat kiinteistöpesuloiden ja –saunojen ja pyörien, lastenvaunujen ja muiden vastaavien kulkuneuvojen säilytystilat, yhteisen piha-alueen leikkipaikat, oleskeluryhmät, tuuletustelineet jne. Uusia yhteiskäyttötoimintoja ovat myös taloyhtiön rakennukseen tai kiinteistölle sijoitettavat postipalveluautomaatit, joihin voi vastaanottaa ja palauttaa esimerkiksi verkkokauppaostoksia, kauppakasseja tai pyykkiä. Automaateilla helpotetaan asumisessa yleisten ulkoisten palveluiden käyttöä ja varaudutaan postinjakelun ja hyödykkeiden jakelun muutoksiin. Yhteiskäyttöauto tai –autot voivat käytännössä mahdollistaa taloyhtiölle kaavan perusteella niin merkittävän vähennyksen autopaikkavaatimuksissa, että sillä voi olla huomattava merkitys uusien asuntojen myyntihinnankin kannalta.

Myös yhteiskäyttöpalveluita koskevista yhtiövastikkeella katettavista uudistuksista päätettäessä on otettava huomioon AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate ja säännökset yhtiökokoukseen päätökseen vaadittavasta enemmistöstä ja tietyissä tilanteissa lisäksi vaadittavasta osakkaiden suostumuksesta. Päätökseen sovellettavaan enemmistövaatimukseen vaikuttaa uudistuksen tavanmukaisuus ja palvelun käytön vaikutus yhtiölle aiheutuviin kustannuksiin. Joissakin tapauksissa enemmistöpäätöksen lisäksi vaaditaan myös tiettyjen osakkaiden suostumus. Päätösvaatimukseen vaikuttaa myös se, siirretäänkö aiemmin kunkin osakkaan vastuulla ollut toimi yhtiön hoidettavaksi tai toisin päin (AOYL 1 luvun 10 § sekä 6 luvun 31 – 33 § ja 35 §).

1.1.3 Osuustoiminnallinen asuminen

Hallitusohjelman mukaan valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö (2. Tuetaan kestävästä kaupunkikehitystä ja lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla/Omistusasumisen uudet muodot ja hinta).

Tällä hetkellä kaupparekisterissä on noin 100 asunto-osuuskuntaa, joista noin puolet on toimivia. VTT:n arvion mukaan koko maan usean asunnon asuinrakennuksista 65 prosenttia ja asunnoista noin 70 prosenttia on asunto-osakeyhtiöiden tai asunto-osuuskuntien omistuksessa (käytännössä asunto-osuuskuntien osuus näistä on hyvin pieni). Varsinkin kasvukeskusten asunto-osakeyhtiöissä myös muut kuin asumiseen tarkoitetut osakehuoneistot ovat tavallisia eri syistä. Esimerkiksi tiiviisti rakennetuilla alueilla kerrostalojen katutasen osakehuoneistot ovat yleisesti liike- tai muussa toimitilakäytössä. Lisäksi autopaikat yleisesti osakkeistetaan, jotta autottomien osakkaiden ei tarvitsisi osallistua autopaikkojen kustannuksiin. Vastaavia tarpeita tulee olemaan myös asunto-osuuskunnissa, jos niiden rakennukset sijaitsevat vastaavilla paikoilla. Toimitilahuoneistojen erityistarpeiden (esimerkiksi ravintola) voi edellyttää sellaisia rahoitusjärjestelyitä, joihin tarvitaan siirtokelpoista huoneiston hallintaoikeutta (esim. vakuustarkoituksessa).

Uutta osuustoiminnallista asumista toteutetaan eri muodoissa, kuten osuuskunnan jäsenyyden ja jäsenen ja osuuskunnan välisen vuokrasopimuksen yhdistelmänä niin, että osuuskunnan osuuksia voivat omistaa vain jäsenet ja jäsenellä on oikeus vuokrata tietty asunto kiinteistöä ja rakennusta hallitsevalta osuuskunnalta. Vuokrilla rahoitetaan osuuskunnan hoitomenot sekä kunnossapito- ja muutostyöt. Vuokrasuhteeseen sovelletaan huoneenvuokralakia, joten osuuskunta vastaa lähtökohtaisesti myös jäsen-vuokralaisen huoneiston sisäosien kunnossapidosta, kuten huoneiston sisäpintojen ja kiinteiden kalusteiden kunnossapidosta. Osuuden voi periaatteessa luovuttaa, mutta osuuden luovutuksensaajalla on yleensä oikeus vain osuusmaksun palautukseen, jos häntä ei hyväksytä jäseneksi. Jäsenyyden ja osuuden omistamisen yhdistäminen vuokrasuhteeseen mahdollistaa suuremman julkisen takaustuen, mikä mahdollistaa uusrakentamisen velkarahoituksen 90 %:iin asti, jolloin osuuskunnan jäsenten omarahoitusosuudeksi riittää 10% (vastaa tietyt edellytykset täyttävien vuokralojen rakentamisen velkarahoitusta).

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 27.10.2020 julkaistu arviomuistio, jossa kartoitettiin ja arvioitiin 60 muutostarvetta.⁵

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 kestävästä kehityksestä mukaisten uudistusten (esim. taloyhtiön uusiutuvan energian

⁴ On arvioitu, että yhteiskäyttöauto voi vähentää yksityisautojen tarvetta, mikä vähentää vastaavasti pysäköintitilan tarvetta ja lisää yksityisautojen käyttöastetta.

⁵ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

tuotanto, sähköautojen latauspisteet ja yhteiskäyttökulkuneuvot) toteuttamisen helpottamista enemmistö päätöksellä, ikääntyvien ja liikkumisrajoitteisten 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. Mainittujen asiakokonaisuuksiin liittyen lausunnonantajien kantoja merkittävästi jakoi vain arvio, jonka mukaan esteettömyyden parantamista vastikerahoituksella yksittäisen osakkaan tarpeita varten ei ehdoteta säänneltäväksi. Lausuntopalautteen yhteenvedo julkaistiin 10.11.2021.⁶

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

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Voimassa oleva lainsäädäntö

2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki

2.1.1.1 Asunto-osakeyhtiön tarkoitus, toiminta ja päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiön rakennuksen omistaa asunto-osakeyhtiö, mutta yhtiön osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus vastaa hyvin pitkälti omistusoikeuden tuottamaa hallintaoikeutta. Asunto-osakeyhtiö on keskinäinen yhtiö, väline monihuoneistoisen rakennuksen tai kiinteistön eri huoneistojen ja muiden tilojen hallintaoikeuksien ja kustannusvastuun jakautumisen järjestämiseen osakkeenomistajien kesken.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE 24/2009 vp, jäljempänä myös HE, s. 50). Sama koskee vastaavasti muiden osakehuoneistojen omistajien osalta yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö huolehtii esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, peruskorjaukset mukaan lukien, sekä rakennusten ja kiinteistön kehittämisestä yhtiökokouksen päätösten mukaisesti ja siten kuin asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.

Asunto-osakeyhtiön toiminnan tavoitteena on erityisesti yhtiön omistukseen tulevien rakennusten rakentaminen sekä taloyhtiön vastuulle määritellyn käytön, kunnossapidon ja uudistusten toteuttaminen ja rahoittaminen yhteishankinnalla mahdollisimman edullisesti ja omakustanteisesti yhtiövastikkeilla rahoitettavasti. Asunto-osakeyhtiö ei tarjoa asumispalveluita osakkaille vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi majoitusliike, muu tilavuokrausta tarjoava yritys tai yhteisö, oppilaitoksen asuntola tms., joka tarjoaa asumispalveluita yleisölle tai tietyille kohderyhmälle.⁷ Mainitun tarkoituksen ja toiminnan lisäksi asunto-osakeyhtiö voi suoraan AOYL:n perusteella vuokrata hallussaan olevia tiloja. Yhtiöjärjestyksessä toiminta voidaan määrätä pääsääntöä laajemmaksi, jos yhtiölle tulevat tehtävät liittyvät kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Yhtiöjärjestysmääräyksellä voidaan laajentaa yhtiön toimintaa esimerkiksi siten, että asunto-osakeyhtiömuotoisen palvelutalon tehtäviin kuuluu terveydenhoito-, turva- ja ruokailupalveluiden tarjoaminen osakkeenomistajille (HE s. 50 – 51).

Yhtiön tarkoituksen ja toiminnan sääntelyllä pyritään turvaamaan osakkaiden hallintaoikeuden säilymistä siten, että rajoitetaan yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon. Taloyhtiön tilojen vuokraamista lukuun ottamatta

⁶ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600?show=full>

⁷ AOYL 3 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan yhtiövastiketta voidaan käyttää tietyin edellytyksin myös kiinteistön ja rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankintaan. Säännös koskee sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön liittyviä hyödykkeitä, joiden vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista (esimerkiksi huoneistojen lämmitys, vesi- ja jätehuolto ja tietyt ohjelma- ja tietoliikennepalvelut). Yhteishankinnan kautta palvelu voidaan monissa tapauksissa hankkia edullisemmin siten, että säästö vaikuttaa asumiskustannuksiin (HE s. 73). Uuden palvelun tai muun hyödykkeen vastikerahoitteista yhteishankintaa koskevasta päätöksestä säädetään 6 luvun 31 ja 33 §:ssä.

yhtiö saa harjoittaa liiketoimintariskipitoista toimintaa vain kaikkien osakkaiden suostumuksella (AOYL 1 luvun 5 § ja HE s. 50—51).

Asunto-osakeyhtiössä päätöksenteon yleistoimivalta on yhtiökokouksella, toisin kuin osakeyhtiössä, jossa hallitus on yleistoimivaltainen elin (AOYL 6 luvun 1 § vrt. osakeyhtiölain, 624/2006, OYL, 6 luvun 2 §). Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää isännöitsijän valintaa lukuun ottamatta kaikista tärkeimmistä yhtiön asioista. Yhtiökokous päättää esimerkiksi peruskorjauksista ja -perusparannuksista, lisärakentamisesta sekä kiinteistön ja rakennusten luovuttamisesta ja hankkimisesta. Yhtiökokouksen enemmistö- tai määräänemmistöpäätöksen lisäksi joissakin tapauksissa päätökseen tarvitaan tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumus (AOYL 6 luvun 35 ja 37 §). Yhtiökokouksella on rakentamista koskevien vaatimusten rajoissa päätösvalta tarkoituksenmukaisuusasioissa, kuten siitä, milloin vastikerahoitteisiin yhtiön vastuulla oleviin kunnossapitotoimiin ja uudistuksiin ryhdytään ja mihin tavanomaisuuden rajoissa olevaan tasoon toimet tehdään.

Asunto-osakeyhtiölain lähtökohta on, että yhtiön osakkeet hankkiessaan osakkeenomistaja hyväksyy sen, että yhtiön rakennuksen ja kiinteistön rakenteet ja muu varustus ovat hankintahetken mukaiset ja että vastuu kunnossapidosta ja sen kustannuksista jakautuu AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti (HE s. 55). Asunto-osakeyhtiölain kannalta katsottuna jokainen osakkeenomistaja vastaa siten itse siitä, että asunnoksi hankittu osakehuoneisto vastaa hänen kulloisiakin tarpeitaan.

Yhtiökokouksen päätöksiin sovelletaan päätöksenteon muotovaatimusten (AOYL 6 luku) lisäksi päätösten sisältöön vaikuttavia säännöksiä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja toiminnasta (1 luvun 2 ja 5 §), osakkaiden yhteydenvertaisuudesta (1 luvun 10 § ja 6 luvun 28 §), yhtiövastikkeesta (3 luku), peruskorjauksista ja muusta kunnossapidosta (4 luku ja 6 luvun 30 §), perusparannuksista ja muista muutostöistä (5 luku ja 6 luvun 31—33 §), osakkaan hallintaoikeudesta (1 luvun 3 ja 13 § sekä 6 luvun 35 §) sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osan luovutuksesta (6 luvun 37 §).

2.1.1.2 Yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike

AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan yhtiövastikkeella rahoitettavaan peruskorjaukseen ja uudistukseen lähtökohtaisesti siten, että kaikki osakehuoneistot korjataan alkuperäiseen tasoon, toimenpiteen toteutusajankohdan perustasoon tai uudistetaan muuhun ajankohdan tavanomaiseen tasoon. Samalla yhtiö vastaa peruskorjauksen ja uudistuksen vuoksi poistettujen tai vaurioituneiden osakehuoneiston sisäpintojen, kalusteiden ja laitteiden ennallistamisesta taloyhtiön perustasoon (AOYL 4 luvun 2 §:n 2 momentti ja 3 §). Osakas vastaa itse ennallistamiskuluista siltä osin kuin ne ylittävät taloyhtiön perustason ja oman muutostyön aiheuttamista merkittävistä ylimääräisistä purkukuluista (KKO 2003:80). Esimerkiksi taloyhtiön LVIS-korjauksia silmällä pitäen osakkaan on huoneistonsa tason parannusta harkitessaan tai tavanomaista tasoa paremmin varusteltua huoneistoa hankkiessaan otettava huomioon, että myöhemmin yhtiön peruskorjauksen yhteydessä pinnat, rakenteet ja laitteet korjataan lähtökohtaisesti vain perustasoon yhtiön kustannuksella.

Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla osakas voi myös luottaa siihen, että yhtiön vastike- ja muita varoja ei käytetä vain joidenkin osakehuoneistojen arvoa lisääviin uudistuksiin.

Yhtiövastike on osakkaan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista, se ei ole korvausta huoneiston käyttöoikeudesta, eikä sitä rinnasteta vuokraan.⁸

2.1.1.3 Osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella ja yhteisten tilojen käyttöoikeudet

AOYL:n perusteella osakas voi tehdä muutoksia osakkeiden perusteella hallitsemansa osakehuoneiston tai muun tilan ulkopuolella vain yhtiön suostumuksella (5 luvun 8 §). Yhtiön ei tarvitse perustella kieltäytymistään, vaikka osakas maksaisi kaikki muutostyön ja sen kunnossapidon kulut eikä muutoksesta

⁸ Arjasmaa – Kuhanen 2005 s. 47, Kyläkallio ym. 2003 s. 575, ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala, 2019, s. 164. AOYL 3:2.1 §:n kohdan mukaan yhtiövastiketta voidaan käyttää tietyin edellytyksin myös kiinteistön ja rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankintaan. Säännös koskee sellaisia kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön liittyviä palveluita, joiden vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanomaista (esimerkiksi huoneistojen lämmitys rakennuksen yli rakennuksen kunnon säilyttämiseksi tarpeellisen, huoneistojen vesi- ja jätehuolto ja tietyt ohjelma- ja tietoliikennepalvelut). Yhteishankinnan kautta palvelu voidaan monissa tapauksissa hankkia edullisemmin siten, että säästö vaikuttaa asumiskustannuksiin (HE s. 73). Uuden palvelun tai muun hyödykkeen vastikerahoitteista yhteishankintaa koskevasta päätöksestä säädetään 6 luvun 31 ja 33 §:ssä.

aiheutuisi haittaa muille osakkaille tai yhtiölle. Osakas ei voi edes vedota yhtiön passiivisuuteen eli siihen, että hän ei saa lainkaan vastausta.

AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla kaikilla osakkailla on yhtäläiset oikeudet taloyhtiön yleisten tilojen käyttämiseen sellaisessa kunnossa kuin ne ovat. Jos tilojen kysyntä ylittää tarjonnan, taloyhtiön on järjestettävä tilojen käyttö AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti: esimerkiksi jonotusjärjestelmällä tai arpomalla käypää hintaa edullisemmin annettavien tilojen käyttöoikeudet lyhyehkön määräajan kestäviksi kausiksi tai käyvällä hinnalla annettava tilat toistaiseksi jatkuviksi kausiksi.

AOYL:ssa ei säädetä osakkaan tai asukkaan liikuntarajoitteeseen tai muuhun henkilökohtaiseen ominaisuuteen perustuvasta etusijasta taloyhtiön varastotilojen, pysäköintipaikkojen tai muiden yhteisten tilojen käyttämiseen. Yhtiöjärjestyksessä tällaisista oikeuksista voidaan määrätä, käytännössä lähinnä yhtiön perustamisen yhteydessä. Tiedossa ei ole tällaisia määräyksiä. Tällainen etusija voi vaikuttaa taloyhtiön kaikkien osakehuoneistojen käytettävyyteen ja siten myös huoneistojen käypiin arvoihin.

Käytännössä liikkumista helpottavien sairaanhoitopiirien apuvälineiden luovutuskäytännöt ja -ohjeistukset edellyttävät osana luovutussopimusta, että sähköiset liikkumisen apuvälineet (mm. sähkömopo) säilytetään lämpimässä tilassa. Suuressa osassa taloyhtiöitä on rajoitetusti lämpimiä yhteiskäytössä olevia varasto- ja vastaavia tiloja ja usein nämä tilat eivät ole helppokulkuisia liikkumisrajoitteiselle tai suuremman kantamuksen kanssa (vanhoissa taloissa yleensä kellarissa tai vintillä). Lisäksi rakennuksen turvallisuutta koskevat määräykset kieltävät tai rajoittavat varastointia porrashuoneissa ja käytävissä. Muun muassa näiden syiden vuoksi helppokulkuisten lämpimien varastotilojen kysyntä ylittänee usein merkittävästi käytettävissä olevat tilat.

2.1.1.4 Päätöksenteko asumisen kestävyttä lisäävästä yhtiön kunnossapidosta ja uudistuksesta

Yleistä

AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen ja vastikerahoituksen edellytysten kannalta katsottuna asumiseen liittyvät taloyhtiöiden järjestämät toiminnot eroavat siten, että osaa toiminnoista käytetään yleisesti ja jatkuvasti kaikissa taloyhtiön huoneistoissa, kuten huoneiston lämmitys ja huoneistossa käytettävä sähkö, jätehuolto ja postinjakelumahdollisuus. Toisaalta osa tällaisista toiminnoista, kuten yhteiskäyttöauto sekä kiinteistöpesula ja hiekkalaatikko, ovat sellaisia, että niitä ei käytetä lainkaan osassa huoneistoista, koska osa osakkaista tai asukkaista ei tarvitse sitä tai haluaa oman auton tai pesukoneen taikka heillä ei ole ajokorttia tai leikki-ikäisiä lapsia. Jälkimmäiseen ryhmään kuuluvat toiminnot voivat olla sellaisia, että niistä ei aiheudu merkittäviä kuluja uudistuksen toteutuksen lisäksi (esim. keinu, hiekkalaatikko) ja osa on sellaisia, että niistä voi aiheutua myös merkittäviä käyttö- ja huoltokustannuksia (esim. yhteiskäyttöauto ja kiinteistöpesula ja -sauna).

Perustamisvaiheessa yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräyksiä myös kestävästä asumista edistävästä taloyhtiön tarkoituksen ja toiminnan laajenuksista, jotka täyttävät yhtiön toimintaa koskevat AOYL 1 luvun 5 §:n vaatimukset. Perustamisvaiheessa yhtiöjärjestykseen voidaan siten ottaa esim. määräyksiä sähköautojen latauspisteistä ja niiden käyttömaksuista sekä taloyhtiön omasta energian tuotannosta, yhteiskäyttökulkuneuvoista ja niiden käyttömaksuista. Tietävästi tällaisten laajennusten poistamisen edellytyksistä ja kustannusten jaosta poistotilanteissa ei ole määräyksiä yhtiöjärjestyksissä (esim. jos yhteiskäyttöautolle ei ole enää kysyntää).

Vanhassa taloyhtiössä kestävästä asumista edistävän uudistuksen AOYL:n mukaisuuden arvioinnissa merkitystä on sillä, miten tavanomainen kyseinen uudistus on ja miten se vaikuttaa osakehuoneistojen arvoon (AOYL 6 luvun 31 §). Arvioinnissa ei oteta huomioon kunkin osakkaan subjektiivista käsitystä uudistuksen tarpeellisuudesta ja hyödyllisyydestä hänen kannaltaan. Pääasiassa kertaluonteisia kustannuksia aiheuttavien yhteiskäyttöisten uudistusten vaikutus huoneistojen markkina-arvoon on yleensä varsin helppo arvioida. Käytännössä sama koskee yleensä myös sellaisia käyttökulujakin aiheuttavia toimintoja, joita pidetään taloyhtiöiden perusvarustuksena ja joiden käytön kustannuksissa ei ole merkittävää käyttäjäkohtaista vaihtelua (esim. kiinteistöpesula ja -sauna). Toisin on esimerkiksi yhteiskäyttökulkuneuvojen osalta, koska niiden vuokrauksesta tai omistuksesta aiheutuu jatkuvasti kuluja, jotka perustuvat yleensä kokonaan tai pääosin käyttöaikaan ja kuljetun matka pituuteen (ja omistusvaihtoehdossa on otettava huomioon myös huolto- ym. käyttökulut).

Arvioitaessa uudistukseen soveltuvia AOYL:n päätösvaatimuksia on otettava huomioon, miten mahdollinen vastaava toiminto on päätöshetkellä järjestetty taloyhtiössä ja miten uudistus vaikuttaa toiminnosta kullekin osakkaalle aiheutuviin vastike- ja muihin kuluihin. Esimerkiksi huoneistot lämmitetään usein taloyhtiön

järjestämällä keskuslämmityksellä ja huoneistojen sähkön käyttö perustuu huoneistokohtaisiin sopimuksiin sähköyhtiöiden kanssa myös sähkölämmityksen osalta.

Aurinkosähkö ja taloyhtiön muu oma energiatuotanto

Aurinkosähkön tuotannon aloittamisen kannalta vanhan taloyhtiön päätöksentekoa koskevien vaatimusten kannalta merkittävää on myös se, tuottaako aurinkosähköä taloyhtiö vai osakas, tuottaako taloyhtiö sähköä omaan käyttöönsä vai lisäksi myös osakehuoneistoissa käytettäväksi, miten tuotanto toteutetaan (esim. aurinkosähköpaneelien ym. laitteiden asennus), miten taloyhtiön sähkön käyttömahdollisuus ja kulut jaetaan huoneistoissa käytettävän sähkön osalta, huoneistojen erilaiset käyttötarkoitukset ja huoneistoissa käytettävän sähkön tuotantoon tarkoitettujen investointien mitoitus sekä periaatteessa myös yhtiön tarkoitus (liiketoimintariskin ottamista koskeva rajoitus).

Kaikista taloyhtiön omaan energian tuotantoon liittyvistä yhtiövastikkeella katettavista uudistuksista päätettäessä on otettava huomioon myös AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate ja säännökset yhtiökokoukseen päätökseen vaadittavasta enemmistöstä ja tietyissä tilanteissa lisäksi vaadittavasta osakkaiden suostumuksesta. Päätökseen sovellettavaan enemmistövaatimukseen vaikuttaa uudistuksen tavanmukaisuus (AOYL 6 luvun 31 – 33 § ja 35 §).

Taloyhtiön oman energiatuotannon toteuttaminen yleisesti käytössä olevilla järjestelyillä ja mitoittaen yhtiön kiinteistön ja osakehuoneistojen tavanomaisiin tarpeisiin on lähtökohtaisesti yhtiön tarkoituksen mukaista ja yhtiölle suoraan AOYL:n perusteella mahdollista toimintaa. Tällainen uudistus ei siten edellytä toimintamuotojen laajentamista tarkoittavaa yhtiöjärjestysmääräystä.

Taloyhtiöiden monihuoneistoissa rakennuksissa yhtiö huolehtii yleensä myös osakehuoneistojen lämmitysjärjestelmistä ja huoneistojen lämmityksen kustannukset katetaan kaikilta osakkailta perittävällä hoitovastikkeella riippumatta siitä, minkä suuruinen lämmityskustannus kunkin huoneiston lämmityksestä aiheutuu esim. huoneiston sijainnin ja asukkaiden elintapojen vuoksi. Tätä vakiintunutta järjestelyä on pidetty AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena, vaikka siitä ei määrätä yhtiöjärjestyksessä. Toisaalta osakkaat vastaavat yleensä huoneistojensa sähkölämmityksen kustannuksista omien sähkösopimustensa perusteella. Osakkeiden ostaja voi havaita lämmitysjärjestelmän ja siihen liittyvän kustannusvastuun jaon osakkeita ostaessaan ja näin hänen katsotaan hyväksyneen järjestelyn.

Vastaavasti kaukokeskuslämmityksen korvaavan tai sitä täydentävän yhtiön maalämpöjärjestelmän kustannukset ja hyödyt vaikuttavat rakennuksen huoneistojen käyttökustannuksiin lähtökohtaisesti yhtiövastikkeiden kautta ja myös tällaista uudistusta pidetään lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisena, jos se on toteutukseltaan tavanomainen.

Toisaalta alun perin huoneistokohtaisen, osakkaiden omiin sopimuksiin perustuvan sähkölämmityksen korvaaminen yhtiövastikkeella rahoitettavalla keskuslämmityksellä voi vaikuttaa osakkaiden maksuvelvollisuuteen ja mahdollisuuteen vaikuttaa omiin asumiskuluihinsa niin, että päätökseen tarvitaan käytännössä kaikkien osakkaiden suostumus.

Viimeksi mainituissakin tapauksessa taloyhtiöllä on sähkösopimus yhtiön vastuulla olevien lämmitys-, kiinteistön valaistus- kiinteistöpesula ja –saunatilojen ja muiden yhteisten tilojen, mahdollisen maalämpöjärjestelmän ja muita vastaavia yhteisiä tarpeita varten. Tällöin enemmistöpäätöksellä voidaan päättää uudistuksesta, joka tarkoittaa aurinko- tai muun sähkön paikallista tuotantoa mainittuihin yhtiön omiin tarpeisiin.

Taloyhtiön osakehuoneistoissa käytettävän sähkön osalta käytäntö poikkeaa lämmityksestä siten, että lähes aina kullakin osakkaalla taikka yhtiön tai osakkaan vuokralaisella on oma sähkösopimus sähköyhtiön kanssa ja hän maksaa kulutuksensa mukaisesti sähköstä suoraan sähköyhtiölle. Vanhan taloyhtiön omaa sähköntuotantoa koskevasta vastikerahoitteisesta uudistuksesta voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, jos uudistuksen toteutus on tavanomainen ja voidaan olettaa, että huoneistoissa käytettävän sähkön hinta ei nouse uudistuksen vuoksi. Tällaisen pitkävaikutteisen investoinnin hyödyllisyyden arvioinnissa voidaan myös ottaa huomioon esimerkiksi paikallisen energiatuotannon teknologian ja palveluiden nopea kehityssuunta ja investointiin saatavana olevien julkisten tukien ehdot, energiamarkkinoiden kehityksen epävakaus ja vaikea ennustettavuus sekä ilmaston ja ympäristön suojeluun liittyvät yleiset tavoitteet, joiden arvioidaan vaikuttavan energian saatavuuteen ja hintaan.

Koska osakkaan ja tämän vuokralaisen vastuu ainakin vanhojen rakennusten huoneistoissa käytettävästä sähköstä perustuu lähes poikkeuksetta huoneistokohtaisiin sopimuksiin ja huoneistokohtaiseen käyttöön, taloyhtiön oman energiantuotannon etujen jaossa on otettava huomioon AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate ja

osakkeiden tuottamat oikeudet yhtiössä. Näiden vaatimusten mukaista yleensä on, että kussakin osakehuoneistossa voidaan hyödyntää yhtiön oman paikallisen energiatuotannon sähköä huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistuksen suhteessa.

Sähköautojen latauspisteet

Latauspisteen asentamiseen tarvittavan putkituksen asentaminen (latauspistevalmius) ei ole AOYL:ssa tarkoitettu kunnossapitotoimi edes yhtiön sähköverkon kunnossapidon tai uudistamisen yhteydessä.⁹ Taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissakin latauspistevalmiuden ja latauspisteen toteuttamisessa on kysymys taloyhtiön muutostyöstä. Kunnossapitoa ja uudistusta koskevien AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisen kannalta ei ole merkitystä sillä, että muun lainsäädännön perusteella latauspistevalmius on toteutettava yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä. Näistä syistä latauspistevalmiuden rakentamiseen ja latauspisteen asentamiseen sovelletaan AOYL:n säännöksiä yhtiön ja osakkaan toteuttamista uudistuksista.

AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin mukaan vanhassa asunto-osakeyhtiössä yhtiökokous voi tavallisella enemmistöpäätöksellä toteuttaa vastikerahoitteisesti kiinteistön ja rakennuksen uudistamisen vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia (1 kohta) ja päättää vastikerahoitteen uuden asumispalvelun käyttöönotosta, jos vastikerahoitteinen palvelun yhteishankinta on jo tavanomaista uudessa asunto-osakeyhtiöiden rakennuskannassa (2 kohta). Lisäksi kummassakin tilanteesta edellytetään, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Momentin 1 kohdassa tarkoitettujen yhtiövastikkeella kustannettavissa olevat uudistukset voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteiden muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Tällainen uudistus voi olla myös kiinteistön tai huoneiston liittäminen uuden palvelun piiriin. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä etua kaikille osakehuoneistoille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä. Toisaalta tietyt sinänsä tavanomaiset uudistukset voivat olla sellaisia, että ne eivät tuota osakehuoneistoille etua edes arvonnousun muodossa (HE 24/2009, s. 33 – 34). AOYL:n kannalta tällainen uudistus voi olla esimerkiksi sähköautojen latauspistevalmiuden toteuttaminen taantuvan alueen syrjäseudulla, jossa ei ole lainkaan sähköautoja tai jonka asukkaiden saatavissa olevien sähköautojen ominaisuudet eivät riitä asukkaiden liikkumistarpeisiin.

Uuden palvelun piiriin liittäminen tavanomaisuutta arvioidaan palvelutyypin lisäksi myös palvelun tehokkuuden tai muun palvelun laatuun liittyvän, uudistuksesta yhtiölle aiheutuvien kulujen määrään vaikuttavan seikan perusteella. Esimerkiksi erilaisesta käyttötarkoituksesta johtuen taloyhtiön joissakin osakehuoneistoissa sähkön kulutus voi olla moninkertainen verrattuna kulutukseen keskimääräisessä asuinhuoneistossa ja tavanomaisuusvaatimus lähtökohtaisesti rajoittaa tuotantokapasiteetin rakentamista taloyhtiön toimesta eniten kuluttavien tarpeiden kattamiseksi.

Yhtiökokouksen enemmistön oikeus päättää myös järjestelmää käyttäen hankittavan palvelun käytön rahoittamisesta vastikkeella ratkaistaan erikseen momentin 2 kohdan perusteella sen mukaan, onko myös palvelun vastikerahoitteinen yhteishankinta tavanomaista (HE 24/2009, s. 133 ja 134). Lisäksi yhtiöllä voi olla oikeus päättää hankkia osakkaiden tai asukkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden tyydyttämiseksi tarpeellinen palvelu niiden osakkaiden suostumuksella, jotka palvelusta maksavat (HE 24/2009, s. 51) Myös asumispalvelun vastikerahoitteen yhteishankinnan tavanomaisuuden arvioinnissa voidaan siten käyttää apuna arvioita siitä, miten yhteishankinta vaikuttaa mahdollisten osakkeenostajien asumiskuluihin ja sen myötä yhtiön osakkeiden arvoon (HE 24/2009, s. 134). Käytännössä palveluiden ja niiden vastikerahoitteen yhteishankinnan tavanomaisuus muuttua aikaa myöten. Esimerkiksi postipalveluiden tarjonta älyposti- ja vastaavilla palveluilla voi muodostua tavanomaiseksi perinteisten postipalveluiden muutoksen myötä ja verkkokaupan syrjäyttäessä perinteiset kauppapaikat.

Edes huoneiston käytön kannalta välttämättömän palvelun vastikerahoitteinen hankinta ei ole aina tavanomaista lain esitöiden mukaan, jos esimerkiksi palvelun käyttö vaihtelee olennaisesti osakkaiden kesken (HE 24/2009, s. 134). Viimeksi sanottu koskee lähinnä tilannetta, jossa palvelun käytöstä osakkaalle aiheutuvat kustannukset eivät riipu siitä, miten hän käyttää palvelua. Esimerkiksi yhteiskäyttöauton tai muun osakkaiden ja asukkaiden käyttämän kulkuneuvon hankinta yhtiön omistukseen ei lähtökohtaisesti täytä tavanomaisuuden vaatimusta sen vuoksi, että osakkaiden käyttötarpeet ovat yksilöllisiä. Toisaalta yhtiön autopaikan varaaminen palveluntarjoajan yhteiskäyttöautolle ohi autopaikkajonon voi olla tavanomaista.

⁹ Yhtiön toiminnan aikana osakashallinnassa olevien tilojen tason nostaminen yhtiökokouksen päättämällä toimilla on AOYL:n mukaan mahdollista tietyssä määrin yhtiön kunnossapitotoimen yhteydessä (ks. YmVM 10/2009, s. 19, esim. kylpyhuoneiden uudistaminen märkätilojen pinnat rikkovassa linjasaneerauksessa).

Tällaisen autopaikan vuokraehtojen tavanomaisuuteen voi vaikuttaa se, millä edellytyksillä, esim. käytön varaaminen, käyttöajat ja käyttökorvaus, yhteiskäyttöauto on osakkaiden ja näiden vuokralaisten käytössä).

Jos tavanomaisen tason mukainen uudistus kohdistuu ja tuottaa etua vain tiettyihin osakehuoneistoihin, yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että uudistusta varten peritään vastiketta vain näiden osakehuoneistojen omistajilta. Päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkaiden annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy (AOYL 6:32.5 § ja HE 24/2009, s. 142). Tällainen uudistus voi liittyä esimerkiksi sähköauton latauspisteiden toteutukseen osakashallinnassa oleville autopaikoille.

Yhteiskäyttökulkuneuvot, -tilat ja -palvelut

Perinteisten yhteiskäyttötilojen ja –palveluiden (esim. kiinteistöpesula ja -sauna sekä pyörä-, lastenvaunu- jne. varastot, yhteisen pihan leikkialue- ja muu oleskeluvarustus) osalta lähtökohtana on, että niitä koskevat tavanomaista tasoa oleva uudistus voidaan toteuttaa tavallisella enemmistöpäätöksellä. Myös päätös autopaikan varaamisesta yhteiskäyttöautolle tai muille yhteiskäyttökulkuneuvoille ohi yhtiön soveltaman autopaikkojen varausjärjestelyn on yleensä ongelmaton yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta. Yleensä yhtiö voi harkintansa mukaan vuokrasopimustensa ehtojen rajoissa päättää vähentää vuokrattavien autopaikkojen ja muiden vuokralle antamiensa tilojen määrää ja ottaa näin vapautuvan tilan yhteiskäyttöön.

Yhteiskäyttökulkuneuvojen osalta AOYL:n soveltamisen kannalta olennaisia kysymyksiä ovat esimerkiksi taloyhtiön autopaikka- ja muiden säilytystilojen varaaminen yhteiskäyttökulkuneuvoille ja niitä tarjoaville palveluntarjoajille, yhteiskäyttökulkuneuvojen hankkiminen taloyhtiölle ja taloyhtiön sopimukset palveluntarjoajien kanssa sekä tällaisten kulkuneuvojen käyttökustannusten jakaminen.

Käytännössä merkittäviä investointeja tai säännöllistä ylläpitoa tarvitsevat uudet yhteiskäyttöjärjestelyt toteutetaan yleensä sopimusteitse ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta (esim. yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus). Yhteiskäyttöauton hankkimista taloyhtiön omistukseen ei nykyisin voida pitää tavanomaisena uudistuksena ja tavallisella enemmistöllä päätettävänä asiana.

Yhteiskäyttöauton käyttöoikeuden hankkimiseen taloyhtiön toimesta osakkaiden ja asukkaiden käyttöön vaikuttaa järjestelyn tavanomaisuus. Arvioinnissa otetaan mukaan sopimuksen mukaisten käyttö- ja muiden kustannusten jakautuminen yhtiön, osakkaiden ja näiden vuokralaisten kesken sekä yhtiön rakennusten sijainti ja alueella liikkumisen käytännöt, joihin voivat vaikuttaa esimerkiksi osakkaiden ja vuokralaisten käytettävissä olevien autopaikkojen määrä, kaavoitus ja joukkoliikenneyhteydet. Sama koskee pysäköintipaikan varaamista yhteiskäyttöautolle taloyhtiön hallinnassa olevista tiloista.

Käytännössä yhteiskäyttöautoja ja muita yhteiskäyttöpalveluita käytetään palvelun järjestävän yrityksen verkkosovelluksella käytön helpottamiseksi ja hallintokulujen minimoiseksi. Taloyhtiöille aiheutuvia kuluja ja riskiä voidaan myös jakaa siten, että useamman taloyhtiön osakkaat ja asukkaat käyttävät samaa palvelua (esimerkiksi useamman taloyhtiön sopimus, joka mahdollistaa yhteiskäyttöauton tai –autojen käytön niiden asukkaille ja osakkaille).

Käytännössä edellä mainittuja uudistuksia voidaan toteuttaa yhtiön, osakkaan, osakasryhmän tai ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta. Uudistuksen toteutukseen liittyvä laitteet ym. voivat olla yhtiön, osakkaan tai ulkopuolisen palveluntarjoajan omistuksessa. Uudistuksen toteutus ja käytön kustannukset voidaan rahoittaa yhtiövastikkeella, osakkaiden omarahoituksella tai palveluntarjoajan rahoituksella. Käytännössä myös vastikkeena maksettavat uudistuksen käytön kustannukset (esim. lataussähkö ja osakehuoneistojen aurinkosähkö) on lähtökohtaisesti laskutettava käytön mukaan yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi.

Vanhassakin taloyhtiössä yhteiskäyttöautopaikkaa ja –autoa koskevan uudistuksen tarkoituksena voi olla autopaikkojen määrää vähentämällä vapautuvan tilan saaminen muuhun käyttöön. Tällöin yhteiskäyttöautoon liittyvänkin päätöksen teossa on yleensä asianmukaista ottaa huomioon koko uudistuksen vaikutukset.

2.1.1.5 Osuustoiminnallinen asuminen asunto-osakeyhtiömuodossa

AOYL:n säännökset asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta (1 luvun 5 §), osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteesta (1 luvun 10 §), yhtiön johdon tehtävästä (1 luvun 11 §), osakkeiden tuottamista oikeuksista (1 luvun 13 § ja 2 luvun 1 §), yhtiövastikkeesta (3 luku), yhtiön kunnossapitovastuusta (4 luku) ilmentävät pääosaa osuustoiminnallista periaatteista, joille osuuskuntalakikin (421/2013) perustuu. Käytännössä asunto-osakeyhtiö toimii pitkälti osuustoiminnallisina periaattein, kun yhtiö tarjoaa osakkailleen

omakustannuseriaatteella kiinteistön, rakennuksen ja osakkaiden hallitsemien huoneistojen hoitoa, kunnossapitoa ja yhteisiä uudistuksia.

Merkittävimmin AOYL poikkeaa osuuskuntalaista seuraavilta osin:

- Asunto-osakeyhtiön osakkaan äänimäärä on lähtökohtaisesti omistettujen osakkeiden lukumäärän mukainen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa vain yhden äänen, jolloin useamman osakeryhmän (osakehuoneiston) omistajalla on yhtä monta ääntä kuin hänellä on osakeryhmiä. Osuuskunnan jäsenellä on lähtökohtaisesti yksi ääni omistamiensa osuuksien lukumäärästä riippumatta, jollei säännöissä määrätä useammasta äänestä (jäsenten suurin sallittu äänivaltaero on 1:20).
- Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat lähtökohtaisesti vapaasti vaihdettavia, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä lunastuslausekkeesta, jonka perusteella yhtiöllä tai toisella osakkaalla on oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osakeryhmä (osakehuoneisto). Muut uudet vaihdannan rajoitukset eivät ole sallittuja, joten yhtiöjärjestykseen ei voi enää ottaa esimerkiksi osakehankintaan tarvittavaa taloyhtiön hyväksyntää edellyttävä suostumuslausekettä eikä määräästä, jonka mukaan osakkeiden arvonnousu kuuluisi kokonaan tai osittain asunto-osakeyhtiölle. Osuuskunnan osuudet ovat periaatteessa vapaasti vaihdettavia, mutta käytännössä ne tuottavat vain rajoitetusti oikeuksia ennen kuin osuuskunnan hallitus yleensä harkintansa mukaan hyväksyy uuden omistajan jäseneksi. Säännöissä voidaan määrätä osuuden uuden omistajan oikeudesta päästä jäseneksi, mutta tällaiset määräykset ovat harvinaisia. Osuuskunnan säännöissä voidaan määrätä vapaasti erilaisista osuuskunnon luovutus- ja hankintarajoituksista, kuten jäseneksi pääsemisen edellytyksistä ja siitä, että osuuskunnalla on oikeus kokonaan tai osittain osuuden arvonnousuun.
- Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta ja osuuskunnan säännöissä voi määrätä jäsenen lisämaksuvelvollisuudesta osuuskunnan toiminnan aikana. Asunto-osakeyhtiössä osakkeiden uusi omistaja vastaa suoraan lain nojalla tiettyyn rajaan aiemman osakkaan maksamattomasta vastikkeesta ja osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiökokouksen päätöksellä yhtiön hallintaan vuokrattavaksi yhtiön lukuun maksamattomien vastikkeiden suorittamiseksi. Osuuskuntalaissa ei ole viime mainittua vastaavia säännöksiä.
- Asunto-osakeyhtiössä yleistöimivalta on osakkaiden yhtiökokouksella, joka päättää mm. osakkaiden maksuvelvollisuuteen ja asumiseen olennaisista vaikuttavista asioista, kuten yhtiövastikkeista, talousarviosta ja merkittävistä taloyhtiön kunnossapito- ja muutostöistä. Osuuskunnassa yleistöimivalta on hallituksella, joka yleensä päättää myös viimeksi mainituista asioista.
- Päivittäin sovellettavan sääntelyn osalta asunto-osakeyhtiölaki painottuu kiinteistön, rakennusten ja osakehuoneistojen käyttöä, kunnossapitoa ja muutostöitä ja yhtiön kulujen kattamista koskevien osakkaiden ja yhtiön velvollisuuksien ja vastuun sääntelyyn, jollaista ei ole osuuskuntalaissa. AOYL:ssa on tällaista, osuuskuntalaista poikkeavaa, sääntelyä yli 60 pykälässä. Kummassakin yhteisömuodossa voidaan rajoittaa osakkaan tai jäsenen oikeutta yhtiön varoihin ja yhtiön tai osuuskunnan mahdollisuuksia jakaa ylijäämää tai muita varoja osakkaille tai jäsenille.

Asunto-osakeyhtiömuotoon viitataan suuressa määrässä muuta lainsäädäntöä. Esimerkiksi ”asunto-osakeyhtiö*” –hakusanoilla Finlexistä löytyy viittaus 68 lakiin.

2.1.2 Yhdenvertaisuuslainsäädäntö ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisut

2.1.2.1 YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista

Vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevan YK:n yleissopimuksen (27/2016, vammaisyleissopimus) perusteella sopimusosapuolet toteuttavat asianmukaiset toimet mm. varmistaakseen vammaisille henkilöille muiden kanssa yhdenvertaisen pääsyn fyysiseen ympäristöön, kuljetukseen, tiedottamiseen ja viestintään, muun muassa tieto- ja viestintäteknologiaan ja -järjestelmiin, sekä muihin yleisölle avoimiin tai tarjottaviin järjestelyihin ja palveluihin sekä kaupunki- että maaseutualueilla. Näitä toimia, joihin sisältyy saavutettavuuden esteiden tunnistaminen ja poistaminen, sovelletaan muun muassa rakennuksiin, teihin, kuljetukseen sekä muihin sisä- ja ulkotiloihin, koulut, asunnot, terveydenhuoltoyksiköt ja työpaikat mukaan lukien (9 artikla, esteettömyys ja saavutettavuus, artiklan 1 kohta ja sen a alakohta).

2.1.2.2 Yhdenvertaisuuslaki

Yhdenvertaisuuslailla (1325/2014) toteutetaan osaltaan YK:n vammaisyleissopimuksen sopimuspuolia koskevia velvoitteita. Lakia sovelletaan lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiöiden toimintaan, koska asunto-osakeyhtiön sekä sen osakkaiden, vuokralaisten ja muiden yhtiön rakennusten ja kiinteistön käyttäjien välisissä suhteissa ei ole kysymys lain 2 §:n 2 momentissa tarkoitettusta yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvasta toiminnasta.

Yhdenvertaisuuslain 8 §:n 1 momentin mukaan ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden,

terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Syrjintä on kielletty riippumatta siitä, perustuuko se henkilöä itseään vai jotakuta toista koskevaan tosiseikkaan tai oletukseen. Välittömän ja välillisen syrjinnän lisäksi laissa tarkoitettua syrjintää on häirintä, kohtuullisten mukautusten epääminen sekä ohje tai käsky syrjiä. Kohtuullisten mukautusten määritelmän osalta hallituksen esityksen perusteluissa viitataan YK:n jäsenvaltioiden välisen vammaisyleissopimuksen 2 artiklaan, jonka mukaan sopimuksen tarkoittamaa syrjintää on myös vammaisten ihmisten yhdenvertaisen kohtelun edellyttämien kohtuullisten mukautusten epääminen. YK:n sopimus velvoittaa sen hyväksyneitä valtioita, joiden tulee sopimuksen velvoitteet täyttääkseen muuttaa muun muassa kansallinen lainsäädäntönsä sopimuksen mukaiseksi. Sopimus ei suoraan velvoita yksityisten omistamaa asunto-osakeyhtiötä muuttamaan rakennusta vammaisen osakkaan tai vuokralaisen pyynnöstä hänen kannaltaan esteettömäksi.

Lain 8 §:n 2 momentin mukaan välittömän ja välillisen syrjinnän lisäksi laissa tarkoitettua syrjintää on häirintä, kohtuullisten mukautusten epääminen sekä ohje tai käsky syrjiä. Lakiehdotuksen eduskuntakäsittelyssä momentin sisältöä selvennettiin perusteluilla. Valiokunnan mietinnön mukana yksityisten osapuolien välisiin suhteisiin ulotettua määritelmää oli tarpeen selventää hallituksen esitykseen verrattuna siten, että ilmaisu "kohtuulliset mukautukset" on vakiintunut ja ilmaisua käytetään myös muualla lainsäädännössä, kuten esimerkiksi ns. työelämädirektiivin 2000/78/EY 5 artiklassa. Mietinnön mukaan kohtuullisten mukautusten sisältö ilmenee yhdenvertaisuuslain 15 §:stä, ja sen sisältö seuraa edellä mainituista direktiivistä ja yleissopimuksesta (TyVM 11/2014 vp, s. 5). Eduskuntakäsittelyn aikana perustuslakivaliokunta oli sillä kannalla, että termiä oli syytä selventää ja määritellä se tarkemmin, koska sitä koskeva velvoite kohdistuu 15 §:n mukaan kaikkiin koulutuksen järjestäjiin, työnantajiin sekä tavaroiden tai palveluiden tarjoajiin (PeVL 31/2014 vp). Lain esitöiden perusteella 8 §:n 2 momenttia on tulkittava niin, että kohtuullisten mukautusten epääminen voi olla syrjintäperuste vain, jos mukautus olisi tarpeen 15 §:ssä tarkoitettua vammaisen kannalta ja mukautuksen toteuttamiseen velvollinen on viranomainen, koulutuksen järjestäjä, työnantaja taikka tavaroiden tai palvelujen tarjoaja.

Asunto-osakeyhtiön toiminnassa välitöntä syrjintää (yhdenvertaisuuslain 10 §) on esimerkiksi se, että yhtiö ei lainkaan vuokraa autopaikkoja vammaiselle henkilölle. Välillisestä syrjinnästä voi puolestaan olla kysymys esimerkiksi silloin, kun muodollisesti AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiset autopaikkasäännöt saattavat tosiasiallisesti vammaisen henkilön muita epäedullisempaan asemaan siksi, koskapyörätuolilla liikkuva ei pysty käyttämään hänelle vuokrattavaa autopaikkaa (11 §). Viimeksi mainitussa tapauksessa on toisaalta mahdollista, että esimerkiksi autopaikkojen jaosta aiemmin tehtyjen vuokrasopimusten ehdot vaikeuttavat autopaikkojen vaihtoa esimerkiksi pyörätuolia käyttävän osakkaan tarpeita vastaavasti.

Lain 13 §:ssä säädetään välillisen syrjinnän kiellosta. 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. Lain esitöiden mukaan ilmaisulla "käytäntö" viitataan muun muassa siihen, miten esimerkiksi koulutus ja erilaiset palvelut sekä pääsy niihin on käytännössä järjestetty. Lain esitöistä ei voi päätellä, että syrjivällä käytännöllä tarkoitettaisiin muun kuin 15 §:ssä tarkoitettua toiminnan osalta sitä, että rakennuksen omistaja ei kustannuksellaan esimerkiksi muuta rakennuksen kulkuyhteyksiä esteettömiksi vammaisen osakkaan, vuokralaisen tai rakennuksen muun käyttäjän pyynnöstä tai oma-aloitteisesti.

Lain 13 §:n esitöiden mukaan pykälässä tarkoitettu sääntö, peruste tai käytäntö ei ole syrjivä, jos se perustuu lakiin tai sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja tavoitteen saavuttamiseksi käytetyt keinot ovat asianmukaisia ja tarpeellisia (HE 19/2014 vp, s. 77). AOYL:ssa säädetty yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa sitä, että kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet kaikkiin taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella saa kattaa vain AOYL:sta ilmenevät edellytykset täyttävien muutosten kuluja, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lisäksi AOYL:sta ilmenee, että osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia osakehuoneistonsa ulkopuolella eikä oikeutta vaatia taloyhtiön maksavan muutostöidensä kustannuksia. Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden ja kunnossapitovastuun jakautumisen osalta asunto-osakeyhtiölain esitöistä ja oikeuskäytännöstä ilmenevä periaate on, että yhtiön osakkeiden ostajan katsotaan lähtökohtaisesti hyväksyneen taloyhtiön ja huoneistojen rakenteet sellaisina ne ovat osakkeita hankittaessa. Esimerkiksi parvekkeetonta tai hissiyhteyttä vailla olevaa huoneistoa hallitsevan osakkaan katsotaan suostuneen siihen, että häneltä perittävää yhtiövastiketta käytetään yhtiön vastuulla olevien toisten porrashuoneiden hissien ja muiden huoneistojen parvekkeiden hoito- ja kunnossapitokuluihin.

Lain 15 §:ssä säädetään viranomaisen, koulutuksen järjestäjän, työnantajan sekä tavaroiden tai palvelujen tarjoajan velvollisuudesta tehdä asianmukaiset ja kulloisessakin tilanteessa tarvittavat kohtuulliset mukautukset, jotta vammaisen henkilö voi yhdenvertaisesti muiden kanssa asioida viranomaisissa sekä saada koulutusta, työtä ja yleisesti tarjolla olevia tavaroita ja palveluita samoin kuin suoritua työtehtävistä ja edetä työuralla. Mukautusten kohtuullisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vammaisen ihmisen tarpeiden lisäksi

edellä mainitun toimijan koko, taloudellinen asema, toiminnan luonne ja laajuus sekä mukautusten arvioidut kustannukset ja mukautuksia varten saatavissa oleva tuki. Pykälässä säädettyt vallitsevien olosuhteiden muuttamiseen velvoittavat vaatimukset koskevat pykälässä rajattua toimijajoukkoa ja toimiin on ryhdyttävä vain vammaisena pidettävän henkilön yhdenvertaisuuden järjestämiseksi. Säännöksen sanamuodon ja sen esitöiden perusteella asunto-osakeyhtiötä ei voi yleensä pitää 15 §:ssä tarkoitettuna toimijana. Yhtiön tilat ja toiminnot eivät ole yleisesti tarjolla olevia tavaroita ja palveluita (HE 19/2014 vp, s. 79-82¹⁰). Asunto-osakeyhtiö on väline monihuoneistoisen rakennuksen tai kiinteistön omistavan yhtiön osakkaiden omakustanteisen yhteisomistuksen järjestämiseksi (ks. 1.1.1.1-2 kohdat).

Toisaalta asunto-osakeyhtiö voi olla yhdenvertaisuuslain 15 §:ssä tarkoitettu palveluntarjoaja lähinnä silloin, kun yhtiö tarjoaa vuokralle tilojaan, kuten asuin- ja liikehuoneistoja, autotalleja ja autopaikkoja. Tällöinkin on kuitenkin otettava huomioon, että mainittu 15 § ei koske kaikkea yhtiön tilojen vuokrausta. Esimerkiksi autopaikkojen vuokraamiseen on voitu päätyä, kun kaikille osakehuoneistoille ei voida tarjota omaa autopaikkaa. Tällöin yhtiön osakkaille ja näiden vuokralaisille tarjottava vuokrausjärjestely on tarpeen asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. Yleensä tällaiset vuokrasuhteet ovat määräaikaista ja vuokran määrä vastaa enintään omakustannushintaa. Autopaikkojen vuokraaminen myös muille ulkopuolisille voi kuitenkin olla yhdenvertaisuuslain 15 §:ssä tarkoitettua palvelun tarjoamista näiden autopaikkojen osalta. Asunto-osakeyhtiötä ei voi pitää 15 §:ssä tarkoitettuna palveluntarjoajana yhtiökokousjärjestelyiden ja osakkaan oikeuksien käyttämisen suhteen, koska asunto-osakeyhtiön yhtiökokoukset ovat suljetun osakspiirin yksityisiä tilaisuuksia. Asunto-osakeyhtiön ei siten tarvitse esimerkiksi järjestää toimintarajoitteisen osakkaan tarvitsemia erityisvälineitä yhtiökokouksen seuraamiseen sekä puhe- ja äänioikeuden käyttämiseen. Taloyhtiön isännöitsijä huolehtii yhtiön toimeksiannosta yhtiökokouksen järjestämisestä yhtiötä koskevien velvoitteiden mukaisesti. Yhtiön yhdenvertaisuuslakiin perustuvat velvollisuudet eivät laajene sillä perusteella, että yhtiö käyttää yhtiökokouksensa järjestämiseen ammattimaisia palveluntarjoajia, kuten ammatti-isännöitsijää ja ammattimaista kokoustilojen tarjoajaa.

Tilojen vuokraaminen voi myös olla satunnaista, kuten annettaessa vuokralle osakehuoneisto, joka on otettu yhtiön hallintaan (AOYL 8 luvun 2 §). Toisaalta yhtiön hallinnassa olevan huoneiston vuokraaminen työsuhde-etuna huoltohenkilölle saattaa täyttää yhdenvertaisuuslain 15 §:n soveltamisedellytykset kyseisen vuokrasuhteen osalta.

Asunto-osakeyhtiöiden suoraan AOYL:n nojalla osakkaiden ja asukkaiden omaan käyttöön tarjoamat pesula-, varasto- ja saunatilat eivät täytä yhdenvertaisuuslain 15 §:n määritelmää palveluntarjoamisesta. Toisaalta yhdenvertaisuuslain 15 §:n mukaista asunto-osakeyhtiön palveluntarjontaa voivat olla esimerkiksi senioritaloyhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella tarjoamat lisäpalvelut, kuten hoiva-, ateria- ja siivouspalvelut.

Muissa EU- ja ETA-valtioissa ei ole asunto-osakeyhtiötä vastaavaa osakeyhtiömuotoista yhteisomistujajärjestelyä, joten mainituissa valtioissa mahdollisesti muotoutuneita tulkintoja ei voi sellaisenaan soveltaa asunto-osakeyhtiöön.

2.1.2.3 Asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhdenvertaisuuslautakunnan ratkaisut liikkumisen esteettömyyden parantamisesta

Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan kolme hakijoille myönteistä ratkaisua vuodelta 2021 koskivat taloyhtiön ja huoneiston sisäänkäynnin esteettömyyttä ja esteetöntä autopaikkaa liikkumisesteisten kannalta. Ratkaisut koskivat pyörätuolia käyttävän vammaisen pyyntöä taloyhtiön sisäänkäyntiin pysyvästi asennettavasta kulkuluiskasta ja ovenavauslaitteesta hänen hankkimallaan rahoituksella ja huoltositoumuksella (813/2020), rollaattoria tarvitsevan liikuntavammaisen osakkaan esteetöntä pääsyä kiinteistöltä huoneistoonsa taloyhtiön katto- ja salaojaremontin aikana (647b/2019) ja liikuntavammaisen

¹⁰ HE 19/2014 vp: ”Mukautusten tarkoituksena on, että vammaiset ihmiset voivat yhdenvertaisesti muiden henkilöiden kanssa asioida viranomaisissa sekä saada koulutusta, työtä ja yleisesti tarjolla olevia tavaroita ja palveluita samoin kuin suoriutua työtehtävistä ja edetä työuralla. Tarkoituksena on siten edistää vammaisten ihmisten muihin verrattuna yhdenvertaisia mahdollisuuksia sekä tukea heidän itsenäistä ja täysimääräistä osallistumistaan.” (s.81) --- ”Mukautusten kohtuullisuutta arvioitaessa lähtökohtana on vammaisen ihmisen tarve kyseisessä yksittäisessä tilanteessa. Toisaalta etenkin laajaa toimintaa harjoittavalta tavaroiden tai palvelujen tarjoajalta voidaan edellyttää jonkinasteista, yleisen elämäkokemuksen perusteella ennakoitavissa olevaa varautumista mahdollisiin yleisimpinä pidettäviin mukautustilanteisiin, kuten esimerkiksi liikunta- ja näkövammaisten asiointiin. Koska vammaisten ihmisten mukautustarpeet ja -tilanteet vaihtelevat, mukautustarve ilmenee toimijalle usein siten, että vammaisen ihmisen pyytää mukautusta kun katsoo sitä tarvitsevänsä. Toimijan koolla viitataan säännöksessä esimerkiksi henkilöresursseihin, liike- ja toimitilojen kokoon ja muihin toimijan käytännöllisiin mahdollisuuksiin toimeenpanna tarvittavia mukautuksia.” (s. 82) Säännöskohtaisten perusteluiden esimerkit liittyvät työelämään, koulutukseen, ravintola- ja vastaaviin palveluihin.

hakijan oikeutta vaihtaa autopaikkaa oman autopaikkansa viereistä autopaikkaa vuokraavan henkilön kanssa (859/2020).

Ratkaisuista ei ilmene, millä perusteella asunto-osakeyhtiön olemassa olevan rakennuksen sisäänkäynnin rakenteita pidettäisiin yhdenvertaisuuslain 13 §:ssä tarkoitettuna välillisesti syrjivänä perusteena tai käytäntönä.¹¹ Ratkaisuista ei myöskään ilmene, millä perusteella asunto-osakeyhtiön tulkittiin olevan ratkaistavana olleessa tilanteessa yhdenvertaisuuslain 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimija, jonka velvollisuutena olisi kohtuullisten mukautusten tekeminen rakennukseensa ja kiinteistöllään myös oma-aloitteisesti. Asunto-osakeyhtiö on väline monihuoneistaisen rakennuksen tai kiinteistön omistavan yhtiön osakkaiden omakustanteisen yhteisomistuksen järjestämiseksi (ks. 1.1.1.1-2 kohdat). Yhdenvertaisuuslain säännöksen sanamuodon ja sen esitöiden perusteella asunto-osakeyhtiötä ei voi yleensä pitää lain 15 §:ssä tarkoitettuna toimijana (ks. edellä kohdassa 2.1.2.2 yhdenvertaisuuslain säännöksen esittely).

Ratkaisuista ei myöskään ilmene, mitä mukautuksen kohtuullisuuden arvioinnissa yhdenvertaisuuslain 15 §:n 2 momentin mukaan huomioon otettavalla toimijan koolla, taloudellisella asemalla ja toiminnan luonteella ja laajuudella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiössä. Näitä seikkoja koskevat esimerkit säännöksen esitöissä liittyvät lähinnä yritystoimintaan. Yleensä asunto-osakeyhtiöllä ei ole vuosittain budjetoitujen yhtiön hoito-, kunnossapito- ym. menojen kattamiseksi osakkailta perittävien yhtiövastikkeiden lisäksi muita tuloja, yhtiö toimii omakustanteisesti voittoa tuottamatta ja asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen lukumäärä ei osoita yhtiön vapaasti käytettävissä olevien varojen määrää. Lisäksi taloyhtiön remontin aikaisia kulkuyhteyksiä koskevasta ratkaisusta ei ilmene, oliko rakentamisen aikaiset kulkuyhteydet järjestetty rakentamisvaatimusten mukaisesti. Rakentamista koskevista vaatimuksista, kuten työmaan ja kulkureittien turvallisuudesta, säädetään rakentamislainsäädännössä.¹² Autopaikan vaihtamista koskevan ratkaisun selosteesta eivät ilmene hakijan haluaman autopaikan haltijan ja taloyhtiön välisen vuokrasopimuksen ehdot.¹³

¹¹ Ratkaisu 813/2020: Pyörätuolia käyttävä vammaisen asianomistaja oli pyytänyt taloyhtiön rakennuksen sisäänkäyntiin pysyvästi asennettavaa tarvitsemaansa pysyvää kulkuluiskaa ja ovenavauslaitetta, jonka asennukseen, huoltoon ja tarvittaessa poistoon hän saisi julkisen rahoituksen ja sitoumuksen. Vastaajat vetosivat mm. paloturvallisuuteen ja rakennuksen ulkonäön säilyttämiseen. Lautakunnan ratkaisun mukaan ei ollut aihetta olettaa, että muutoksista aiheutuisi merkittävää haittaa muiden osakkaiden kulkemiselle, sairaankuljetukselle ja muuttoliikkeelle. Paloturvallisuuteen liittyvää tavoitteen saavuttamiseksi käytettyjä keinoja ei pidetty asianmukaisina eikä tarpeellisina yhdenvertaisuuslain 13 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Lautakunta katsoi vastaajan välillisesti syrjineen asianomistajaa hänen vammaisuutensa perusteella yhdenvertaisuuslain 8 §:n syrjinnän kiellon vastaisesti ja uhkasakolla kielsi vastaajaa jatkamasta tai uusimasta asianomistajaan kohdistuvaa syrjintää. Ratkaisun julkaistuissa perusteluissa on kiinnitetty huomiota myös esteettömyyden parantamista tarvinneen osakkaan saatavilla olevan julkisen tuen ehtoihin (esim. julkisen tuen kattama toteutuskeino).

Ratkaisusta ei ilmene, oliko hakija osakas vai yhtiön tai osakkaan vuokralainen. Lain esitöiden mukaan 13 §:n säännös saa pääasiallisen sisältönsä syrjintä- ja työsyryntädirektiivien vastaavista säännöksistä. Ilmaisulla ”peruste” tarkoitetaan esitöissä muun muassa päätöksiä ja määräyksiä, jotka voivat olla yleisiä tai yksittäisiä henkilöä koskevia ja jotka ovat esimerkiksi oppilaaksi ottamista koskevia koulutuksen järjestäjän asettamia vaatimuksia ja päätöksiä. Ilmaisulla ”käytäntö” viitataan esitöissä siihen, miten esimerkiksi koulutus ja erilaiset palvelut sekä pääsy niihin on käytännössä järjestetty (HE 19/2014 vp, s. 76 ja 77).

¹² Ratkaisu 647b/2019: Lautakunnan mukaan vastaajien oli tullut varmistua siitä, että huoneistoon pääsy urakan aikana onnistuu turvallisesti myös vammaisilta henkilöiltä. Vastaajien asemaa yhtiössä ei ole mainittu, mutta ratkaisun perusteluiden pykäläviittausten perusteella vastaajina olivat hallituksen jäsen ja isännöitsijä. Lautakunta katsoi, että vastaajien toteuttamat toimenpiteet eivät olleet yhdenvertaisuuslain esitöissä tarkoitettulla tavalla hakijalle asianmukaisia. Lautakunta katsoi, että hakija ei ollut voinut remonttien aikana käyttää turvallisesti asuntonsa sisäänkäyntiä. Sisäänkäynnille asetettu ramppi ja takaoven käyttö eivät olleet hakijalle turvallisia (kunnan sosiaalityöntekijän arvio) ja tarkoituksenmukaisia kohtuullisia mukautuksia. Asiassa oli myös otettu huomioon, että kunnan vammaispalvelu oli myöhemmin rakennuttanut hakijalle esteettömän sisäänkäynnin. Lautakunta myös katsoi, että vastaajien olisi tullut ryhtyä kommunikoimaan hakijan kanssa ja aktiivisemmin selvittää kohtuullisen mukautuksen tarvetta. Lautakunta katsoi, että hakijan tarvitsema mukautus, kuten turvallisen kulkemisen mahdollistava ramppi, olisi ollut kohtuullinen ottaen huomioon vastaajien koko, taloudellinen asema, toiminnan luonne ja laajuus. Vastaajien tekemät toimenpiteet eivät olleet olosuhteisiin nähden soveltuvat ja asianmukaiset. Lautakunta katsoi vastaajien evänneen hakijalta kohtuulliset mukautukset ja näin syrjineet hakijaa yhdenvertaisuuslain 8 §:n vastaisesti. Jutussa oli kysymys myös siitä, tehdäänkö mukautukset hakijan vai taloyhtiön kustannuksella. Ratkaisun perusteluiden mukaan mukautuksia tarvitseva vammaisen oli yhtiön osakas, joka hallitsi huoneistoaan osakeomistuksen perusteella.

Ratkaisun perusteluissa viitataan YK:n vammaisyleissopimuksen hyväksyneitä jäsenvaltiota sitovaan sopimukseen ja sopimukseen perustuvan YK:n elimen ratkaisuun jossa sopimusvaltion viranomaiset eivät olleet arvioineet riittävästi vammaisen henkilön erityisiä tarpeita. Tämän seurauksena ei ollut otettu huomioon viranomaispäätösten moniulotteisia vaikutuksia vammaisen henkilön saavutettavuutta koskeviin oikeuksiin, jolloin vammaisen henkilön perheelle oli jäänyt vastuu järjestää vammaiselle henkilölle pääsy hänen kotiinsa ja hänen jokapäiväisessä elämässään tarvitsemiinsa ulkoisiin palveluihin. Ratkaisun perusteluista ei ilmene, millä perusteella olemassa olevan rakennuksen omistavan asunto-osakeyhtiön tulisi YK:n yleissopimuksen perusteella toteuttaa yhtiön - viime kädessä sen kaikkien osakkaiden - tulisi toteuttaa ja rahoittaa tarvittavat mukautukset. Perustuslain mukaan asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista on säädettävä lailla.

¹³ Ratkaisu 859/2020: liikuntavammaisen hakijan oikeus vaihtaa autopaikkaa oman autopaikkansa viereistä autopaikkaa vuokraavan henkilön kanssa. Ratkaisusta ei ilmene, oliko liikuntavammaisen yhtiön osakas vai osakkaan tai yhtiön vuokralainen. Lautakunta katsoi, että hakijalta oli

2.1.3 Rakennusten esteettömyyttä koskeva lainsäädäntö

Laki maankäytöstä ja rakentamisesta

Rakentamislainsäädännön mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä: 1) rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta, 2) tasoeroista sekä 3) kokoontumistiloista ja majoitustiloista Laki maankäytöstä ja rakentamisesta, 132/1999, MRL, 117 e §).

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä

Rakennuksen esteettömyyttä koskevista vaatimuksista säädetään yksityiskohtaisesti valtioneuvoston asetuksessa (241/2017, jäljempänä esteettömyysasetus). Asetuksen vaatimukset koskevat luvanvaraisen uuden asuinrakennuksen rakentamista sekä asuinkerrostalon yleisten tilojen korjaus- ja muutostyötä, laajentamista, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista (1 §). Kaikki vanhaa kerrostaloa koskevat soveltamistilanteet ovat sellaisia, että kunnossapito- tai muutostyö perustuu taloyhtiön päätökseen, johon perustuu mm. hankkeen toteutuksen sisältö ja ajoitus. Asetuksen vaatimuksia sovelletaan vain korjattavaan tai muutettavaan osaan, ei koko rakennukseen. Asetusta sovelletaan vain rakennuslupaa edellyttäviin toimenpiteisiin, eli toimenpidelupaa edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä asetusta ei sovelleta. Tarkoituksenmukaisuus viittaa sekä rakennuksen käytettävyyteen että taloudellisuuteen; mitä yleisemmässä käytössä rakennus on, sitä enemmän arvioinnissa painottuu yhdenvertaisen käytön mahdollistaminen. Toisaalta mitä rajatumman joukon käytössä rakennus on, sitä enemmän taloudellisilla näkökohdilla on merkitystä. On myös mahdollista, että osassa korjaus- tai muun toimenpiteen kohteena olevista tiloista esteettömyyden parantaminen on eri seikat huomioiden tarkoituksenmukaista ja osassa ei. Tarkoituksenmukaisuusarviointiin vaikuttavia rakennuksen ominaisuuksia ovat esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoitus ja kulttuurihistorialliset arvot. Samalla on otettava huomioon MRL 117 § 4 momentin edellytys rakennuksen ominaisuuksien ja erityispiirteiden huomioimisesta sekä rakennuksen soveltuvuudesta aiottuun käyttöön ja MRL 118 §:n säännökset rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimisesta (esittelymuistio).

2.1.4 Huoneiston ulkopuolella tehtävien osakkaan muutosten omistus- ja hallintaoikeudet

Osakkaan huoneistonsa ulkopuolelle tekemien muutosten omistus- ja hallintaoikeuteen sovelletaan lähtökohtaisesti yleisiä esine- ja velvoiteoikeudellisia sääntöjä ja AOYL:ia, jollei muuta ole sovittu yhtiön ja osakkaan tai osakkaiden kesken. Esimerkiksi rakennuksen ulko-ovelle tuleva kiinteä kulkuluiska ja sähköinen ovenavausjärjestelmä tulevat kiinteistöä hallitsevan ja rakennuksen omistavan taloyhtiön omistukseen ja hallintaan näiden yleisten sääntöjen mukaisesti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että myös muut osakkaat ja rakennuksen käyttäjät voivat käyttää tällaisia muutoksia, jollei taloyhtiön kanssa ole sovittu muusta järjestelystä (esim. henkilönostimen tai ovenavausjärjestelmän kaukosäädin on vain jollakin tai joillakin asukkailla). Taloyhtiön omistus- ja hallintaoikeudesta seuraa myös, että järjestelyä ei saa poistaa ilman yhtiön suostumusta (käytännössä esim. henkilönostimen asentamista, huoltoa ja kunnossapitoa koskevan kunnan sitoumuksen ehtona voi olla, että nostin palautetaan käyttötarpeen päätyttyä). Toisaalta AOYL:n yleisten periaatteiden mukaista on, että osakas vastaa tällaisen muutoksen aiheuttamista ylimääräisistä hoito- ja kunnossapitokuluista sekä järjestelyn poistamisen ja tilan ennallistamisen kuluista.

2.1.5 Korjausavustuslainsäädäntö

Esteettömyyttä parantavat muutokset

evätty kohtuulliset mukautukset, kun taloyhtiön puolelta (isännöitsijä ym.) ei oltu riittävästi kommunikoitu hakijan kanssa esteettömän autopaikan järjestämisestä, eivätkä ryhtyneet riittäviin toimenpiteisiin kohtuullisen mukautuksen toteuttamiseksi, Vastaajat eivät varmistaneet hakijalle esteetöntä autopaikkaa hänen omassa asuintalossaan. Lautakunta katsoi vastaajien syrjineen hakijaa yhdenvertaisuuslain 8 §:n syrjinnän kiellon vastaisesti ja kielsi vastaajia jatkamasta tai uusimasta hakijaan kohdistuvaa syrjintää. Ratkaisuselosteesta ei voi päätellä, että autopaikkojen vaihtamisesta olisi aiheutunut kustannuksia tai muuta haittaa toisen paikan vuokraaneelle. Hakijan haluamasta autopaikasta aiemmin taloyhtiön ja autopaikan haltijan välillä solmitun vuokrasopimuksen ehdot eivät ilmene ratkaisuselosteesta. Ratkaisuselosteen mukaan hakija ja hänen haluamansa autopaikan haltija olivat riitautuneet. Ratkaisun perusteella asunto-osakeyhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen vuokrausehdot on suositeltavaa laatia niin, että taloyhtiöllä on oikeus yksipuolisesti vaihtaa vuokraamansa autopaikan sijaintia, jos muutoksesta ei aiheudu kustannuksia tai muuta merkittävää haittaa vuokralaiselle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää avustusta yli 65-vuotiaille tai vammaisille henkilöille heidän omakotitalonsa tai omistamansa asunnon, kuten asunto-osakeyhtiön osakehuoneiston, korjaamiseen. Avustus on yleensä enintään 50 avustukseen piiriin kuuluvan toimenpiteen kuluista. Erityisestä syystä, kuten vammaisuuden perusteella, avustus voi olla 70% kuluista. Avustusta myönnetään vain ympärivuotisessa käytössä olevan kodin korjauksiin, ei esimerkiksi mökin korjaamiseen. Avustus on tarkoitettu parantamaan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia kotona asumiseen. Avustusten myöntämisessä sovelletaan lakia asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista (1087/2016), valtioneuvoston asetusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista (1373/2016) sekä valtionavustuslakia (688/2001). Näiden säännösten perusteella asunto-osakeyhtiössä avustusta voidaan myöntää sellaisiin korjauksiin, joista hakijalla on vastuunjakotaulukon tai yhtiöjärjestyksen mukaan korjausvastuu. Taloyhtiön vastuulle kuuluvia korjauksia ei avusteta. Taloyhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset ovat pääasiassa rakenteisiin liittyviä korjauksia. Näitä ovat esimerkiksi käyttövesi- ja viemäriputkien uusiminen, ikkunoiden uusiminen, salaojajärjestelmän- ja antennijärjestelmän uusiminen sekä julkisivuremontit. Taloyhtiön yhteisten tilojen uudistustoimet, kuten porrashissin ja kulkuluiskien rakentaminen ovat taloyhtiön kunnossapitovastuun alueella ja näihin korjauksiin ei voi hakea tätä avustusta. Myös huoneistoparvekkeille johtavien kynnysten poistaminen tai muu vastaava toimenpide, jolla edistetään asukkaan pääsyä parvekkeelle, on taloyhtiön vastuualueella. Tuen myöntävällä viranomaisella on valtionapuviranomaisen harkintavalta kustannusten kohtuullisuudessa ja hyväksyttävyydessä. Tuen myöntämisessä otetaan huomioon esimerkiksi sellaisen rakentamisen laatutaso, johon voi saada julkista tukea.¹⁴

Em. säännöksiä sovelletaan myös esteettömyysavustukseen eli sellaiseen avustukseen liikkumisesteen poistamiseksi, jonka ARA myöntää asunto-osakeyhtiölle ja jolla tehdään mahdolliseksi liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin ja yhteistiloihin. Avustettavia toimenpiteitä liikkumisesteen poistamiseksi voivat olla esimerkiksi ulko-ovien esteettömyyden parantaminen, ulko-ovien automatisointi, hissien esteettömyyskorjaukset sekä luiskien-, kaiteiden- tai porrashissin rakentaminen. Avustuksen suuruus on enintään 45 % hyväksytyistä kustannuksista (2020).¹⁵

Vaikeasti vammaisen hakija voi saada rahoituksen vamman tai sairauden vuoksi välttämättömiin korjaustoimenpiteisiin vammaispalvelulain (Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista 380/1987) perusteella. Näitä korjaustoimenpiteitä voidaan avustaa edellä mainitun korjausavustuslain perusteella vain, jos kunta on tehnyt toimenpiteiden avustamisesta ensin kielteisen päätöksen. Vammaispalvelulain mukaan kunnan on korvattava vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta hänelle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos hän vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee näitä toimenpiteitä suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista (vammaispalvelulain 9 §). Vammaispalvelulain perusteella on mahdollista saada edellytysten täytyessä omaan kotiin hissi tai muu nostolaite. Ne voidaan asentaa rakennuksen sisätiloihin tai sisäänkäynnille. Vammaispalvelulain perusteella on mahdollista korvata porrashissi tms. asuinkerrostalon sisäänkäynnille ulkoportaisiin, jos se on toimivampi vaihtoehto kulkuluiskalle. Lain tarkoituksena ei kuitenkaan ole niiden haittojen poistaminen, jotka aiheutuvat asumisesta hissittömässä tai osittain hissittömässä kerrostalossa. Kerrostalon porraskäytävään hissiä ei tarvitse korvata.

Energian paikallisen tuotannon tuet

¹⁴ ARA:n ohjeet iäkkäiden ja vammaisten korjausavustuksista: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Korjausavustukset/Korjausavustus_iakkaiden_ja_vammaisten_henkiloiden_asuntoihin

¹⁵ Avustettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi: kulkuluiskien rakentaminen, kynnyskorkeuksien madaltaminen (myös asunnon parvekkeelta), askelmien poistaminen, oviaukkojen leventäminen, käsijohteiden (kaiteiden) asentaminen, portaiden liukuesteet, ulko-oven automatisointi (sähkötoiminen kääntöoven avaja), ulko-oven mobiilikäyttöinen tai digitaalinen lukitusjärjestelmä, porraskäytävän valaistuksen parantaminen ja uusiminen liiketunnistimella toimivaksi, hissien tai hissikuilun laajentaminen ylös tai alaspäin esimerkiksi yhteisiin tiloihin (hissin pysähdystasot), oviaukkojen lisääminen kerrostasolle, hissien kääntöovien muuttaminen automaattisiksi liukuoviksi (ks. "Olemassa olevan hissien esteettömyyteen sekä muut vastaavat toimet, joilla mahdollistetaan liikuntaesteisen pääsy asuinrakennukseen, asuinrakennuksessa oleviin asuntoihin tai yhteisiin tiloihin. Piha-alueella sekä yhteistiloissa, kuten saunassa, tehtävät esteettömyyskorjaukset eivät kuulu esteettömyysavustuksen piiriin. file:///C:/Users/O3087272/Downloads/Hissi-%20ja%20esteett%C3%B6myysavustusohje_2022.pdf

ARA myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020-2022. Tuen ehtona korjaushankkeelle on rakennuksen E-luvun paraneminen määritetyllä kertoimella verrattuna rakentamisen aikaiseen E-lukuun.

Tuettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen asennus. Myös kaikki avustettavien toimenpiteiden vaatimat suunnitteluun, lupiin, rakennuttamispalveluihin ja valvontaan liittyvät kustannukset ovat kokonaisuudessaan avustuskelpoisia. Kustannuksiin voi sisällyttää muitakin energiaremontin kannalta välttämättömiä toimenpiteitä: esimerkiksi sähkökeskuksen uusiminen, jos maalämpöpumpun asennus edellyttää sitä. Energia-avustuksen osuus korjauskustannuksista vaihtelee korjaustoimenpiteittäin.¹⁶

Työ- ja elinkeinoministeriön energiatuella pyritään edistämään erityisesti uuden energiateknologian käyttöönottoa ja markkinoille saattamista. Ministeriö voi myöntää hankekohtaisen harkinnan perusteella energiatukea yritysten, kuntien ja muiden yhteisöjen aurinkosähköhankkeille. Ohjeellinen tukiprosentti hyväksyttävistä kustannuksista 1.5.2019 alkaen on 20 prosenttia.¹⁷

2.2 Asunto-osakeyhtiökäytäntö

Kaupparekisterissä oli 3.1.2022 90 521 asunto-osakeyhtiötä. Verohallinnon tiedot asunto-osakeyhtiöistä vaihtelevat muun muassa sen mukaan onko yhtiö toimiva vai toimimaton, omistaako yhtiö kiinteistön ja onko yhtiön osakeryhmiä myyty. Seuraavassa on esitetty tietoja noin 76 000 Verohallinnon tiedossa olevan asunto-osakeyhtiön jakautumisesta maantieteellisesti sekä perustamisajankohdan ja kokoluokan mukaan:

Sijainti	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen)	24 %
Tampere	4 %
Turku	4 %
Oulu	3 %
Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %

Perustamisajankohta	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
1896–1930	2 %
1931–1950	2 %
1951–1960	4 %
1961–1970	10 %

¹⁶ https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus/Taloyhtiot

¹⁷ <https://tem.fi/energiatuki>

1971–1980	21 %
1981–1990	33 %
1991–2000	11 %
2001–2010	13 %
2011–2016	4 %

Kokoluokka	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Yksi osakehuoneisto	7 %
Kaksi osakehuoneistoa	12 %
3–5 osakehuoneistoa	20 %
6–10 osakehuoneistoa	21 %
11–20 osakehuoneistoa	20 %
21–30 osakehuoneistoa	10 %
31–40 osakehuoneistoa	5 %
41–50 osakehuoneistoa	3 %
yli 50 osakehuoneistoa	4 %

Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä 7 %:ssa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Noin neljännes liikehuoneistoista (26 %) on pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taloyhtiöissä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinrakennusta) 13 % ja asuntokannasta (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) 49 % oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa).

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa asunto-osakeyhtiöiden asuinrakennuksissa asui yhteensä 2,2 miljoonaa ihmistä. Näistä 33 % asui pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 24 % muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa).

Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väestö kasvaa seitsemän prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Kasvu keskittyy Helsingin (nykyinen väestö 1 498 100; kasvuennuste 19 %), Oulun (nykyinen väestö 245 000; kasvuennuste 19 %), Tampereen (nykyinen väestö 394 700; kasvuennuste 16 %), Vaasan (nykyinen väestö 101 500; kasvuennuste 12 %), Kuopion (nykyinen väestö 134 000; kasvuennuste 11 %), Turun (nykyinen väestö 322 600; kasvuennuste 10 %) ja Jyväskylän (nykyinen väestö 181 100; kasvuennuste 10 %) seutukunnille. Suhteellisesti suurin väestökasvu on Helsingin ja Oulun seutukunnissa, missä väestö kasvaa viidenneksellä. Pääkaupunkiseudun väestön on arvioitu vuoteen 2040 mennessä lisääntyvän lähes 300 000 ihmisellä. Ennuste perustuu edellisvuosien toteutuneeseen kehitykseen ja antaa

kaupunkien väestökehityksestä varovaisen arvion. Kansantalouden tilan takia työperäinen liikkuvuus on ollut viime vuosina melko vähäistä, mutta mikäli talouden tila kohenee ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy, voi suurille kaupunkiseuduille keskittyä edellä esitettyä suurempi osuus väestöstä.

Suomessa asui Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden (2015 lopussa noin 1,12 miljoonaa vähintään 65-vuotiasta, joista noin 480 000 vähintään 75-vuotiasta)¹⁸. Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennusteen mukaan vuonna 2030 vähintään 65-vuotiaita on noin 1,48 miljoonaa ja vähintään 75-vuotiaita noin 0,81 miljoonaa. Vähintään 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 20 prosentista 25,6 prosenttiin vuodesta 2015 vuoteen 2030. Vähintään 75-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa ennusteen perusteella 8 prosentista 14 prosenttiin vastaavana aikana.

Vammaisten henkilöiden määrää Suomessa on vaikea arvioida, sillä vammaisuuden esiintyvyydestä ei juuri ole tarkkaa tilasto- tai tutkimustietoa. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämiskeskus vuonna 2006 julkaisemassa raportissa (Ilka Haarni: Keskenikäistä yhdenvertaisuutta, vammaisten henkilöiden hyvinvointi ja elinolot Suomessa tutkimustiedon valossa, Stakesin raportteja 6/2006) todetaan, että arvio vammaisten henkilöiden määrästä riippuu vahvasti käytetystä määritelmästä. Raportin perusteella vammaisia henkilöitä voidaan arvioida olevan Suomessa noin 210 000–250 000, eli noin 3,8–4,6 prosenttia väestöstä. Prosenttiosuuden voidaan arvioida pysyvän jorkeenkin samana myös tulevaisuudessa. Käytetyn määritelmän merkitystä vammaisten henkilöiden määrän arvioinnissa kuvaa, että esimerkiksi vuoden 2012 eurooppalaisen terveydellistä ja sosiaalista integraatiota koskevan tutkimuksen (European Health and Social Integration Survey) mukaan EU:n jäsenvaltioiden 15–64 -vuotiaista kansalaisista 12,8 prosenttia ja Suomen kansalaisista 14,6 prosenttia on vammaisia. Mainitussa tutkimuksessa sovelletaan Maailman terveysjärjestön (WHO) käyttämää vammaisen henkilön määritelmää, jonka mukaan vammaisen henkilö on henkilö, joka johtuen pitkäaikaisesta terveydellisestä ongelmasta tai perustoiminnon vaikeudesta kohtaa esteitä jollekin elämän osa-alueelle osallistumisessa.¹⁹

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 Suomessa oli yhteensä 1 157 821 asunto-osakeyhtiössä asuvaa asutokuntaa, joista vain 5,1% asui nykyisten rakentamisen esteettömyyttä koskevien vaatimusten voimaantulon jälkeen eli vuonna 2018 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa.²⁰ Asutokunnan vanhimman asukkaan²¹ mukaan laskettuna asunto-osakeyhtiöissä on 65 – 74 vuotiaiden ikäluokalla yhteensä 178 235 asutokuntaa ja yli 74 vuotiaiden ikäluokalla 189 946 asutokuntaa. Kummassakin ikäluokassa suurin osa (noin 81 prosenttia) asuu ennen vuotta 2000 rakennetuissa asunnoissa. Kaikkiaan asunto-osakeyhtiöissä asuvista noin 32 prosenttia ovat 65 vuotiaita tai vanhempia.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Esteettömyyden parantaminen osakkaan osakehuoneiston ulkopuolella asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisissä tiloissa

Tarve esteettömyyteen kasvaa väestön ikääntymisen myötä. Asuntopolitiikan tavoitteena on edistää ikääntyvien ja muuten liikkumis- tai toimintarajoitteisten ihmisten asumista kotona. AOYL:n mukaan osakkaalla on tietyn edellytyksin oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossaan ja yhtiön kieltäessä tai rajoittaessa perusteettomasti työn, osakas voi saattaa asian tuomioistuimen käsiteltäväksi. Toisaalta osakkaalla ei ole oikeutta teettää huoneistonsa ulkopuolella edes sellaisia esteettömyyttä parantavia muutostöitä, joista ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille tai asukkaille. Yhtiön ei tarvitse perustella tällaisen muutostyön kieltämistä eikä tuomioistuin tai muu viranomainen voi oikeuttaa muutostyötä AOYL:n perusteella. Tietävästi asuinrakennusten esteettömyyden parantamiseen varattua julkista tukea on jäänyt käyttämättä asunto-osakeyhtiöiden rakennuksissa, vaikka tuen antaja sitoutuisi vastaamaan myös muutoksen hoidosta, kunnossapidosta ja poistamisesta.

Kaikissa osakkaan toteuttamissa uudistuksissa otetaan huomioon yleensä varsin helposti havaittavien kustannusvaikutusten lisäksi mahdollinen muu haitta yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Käytännössä haitan arviointi huoneiston ulkopuolisissa muutoksissa voi olennaisesti poiketa vastaavasta arvioinnista huoneiston

¹⁸ Tiedot ovat päivitettyinä.

¹⁹ Tiedot esteettömyysasetuksen 241/2017 esittelymuistiosta 27.4.2017 - file:///C:/Users/03087272/Downloads/Muistio_esteett%C3%B6mys.pdf

²⁰ Liitteenä Tilastokeskuksen tiedot asutokuntien asuntojen valmistumisajankohdista myös alueellisesti.

²¹ Osakkaita ja vuokralaisia ja näiden perheenjäseniä.

sisällä tehtävissä muutoksissa. Huoneiston ulkopuolisissa muutoksissa haitan arviointi voi käytännössä perustua henkilökohtaisiin käsityksiin, koska yhtiön ei tarvitse perustella kielteistä kantaansa. Näissä tilanteissa hallituksen jäsenten, isännöitsijän tai yksittäisten osakkaidenkin omilla mieltymyksillä voi olla huomattava vaikutus taloyhtiön kannan muodostukseen.

Kaikkien osakkaiden asumiskustannusten ennakoitavuuden parantamiseksi, asumiskustannusten määrän (mukaan lukien yhtiön hallintokulut) rajoittamiseksi ja taloyhtiöiden maallikkohallinnon huomioon ottamiseksi AOYL:n lähtökohta on, että jokainen osakas vastaa itse tarvitsemansa muutoksen toteutuksesta ja sen kustannuksista sekä muutoksen hoidosta ja kunnossapidosta, mukaan lukien taloyhtiön kunnossapidon ja uudistuksen yhteydessä aiheutuvat lisäkulut.

Käytännössä taloyhtiön kunnossapito- tai muutostöiden yhteydessä toteutetaan osakkaiden vastuulla olevia kunnossapito- ja muutostöitä yhtiön harkinnan mukaan (esim. märkätilojen kunnostus ja uudistaminen linjasaneerauksen yhteydessä). Suunnitelmallisen kiinteistönpidon ja kustannusten säästämisen kannalta on lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista, että taloyhtiö voi päättää osakehuoneistojen ulkopuolella tehtävien muutosten toteutuksen aikataulun ja ottaa osakkaiden yksittäiset korjaus- ja muutostarpeet harkintansa mukaan huomioon esimerkiksi laajemmissa peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa. Toisaalta on myös sellaisia yksittäisten osakkaiden tarvitsemia uudistuksia yhteisissä tiloissa, jotka voidaan toteuttaa osakkaan tarvitsemana aikana aiheuttamatta kustannuksia tai häirtää yhtiölle tai toisille osakkaille. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kiinteistön ja rakennuksen kulkuyhteyksien esteettömyyden parantamiseksi tehtävät muutokset.

Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten yleisistä tiloista hyvin suuri osa, mahdollisesti suurin osa, ei täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia ja liikkumisrajoitteisten ikääntyvien asukkaiden määrä kasvaa merkittävästi myös tulevaisuudessa. Väestö ikääntyy erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella, missä asuntojen arvon aleneminenkin on yleistä. Näillä alueilla asukasosakkaiden maksuvara on usein pienempi ja kaikkien rakennuksissa tehtävien uudistusten myönteinen vaikutus asuntojen hintoihin on usein vähäinen verrattuna kasvukeskuksiin. Tällaisissa oloissa edellä mainituilla asunto-osakeyhtiölain periaatteilla on erityisen suuri merkitys kaikkien osakkaiden asumiskulujen ja taloyhtiön maallikkohallinnon jatkamisen kannalta.

Edellä mainitut asunto-osakeyhtiölain periaatteet ja yhtiökäytäntö on otettu huomioon rakentamisen esteettömyyden sääntelyssä, joka koskee vanhan taloyhtiön velvollisuutta parantaa esteettömyyttä taloyhtiön oman suuremman peruskorjauksen tai perusparannuksen yhteydessä. Rakentamista koskevassa lainsäädännössä on otettu huomioon esteettömyyttä parantavien toimien ajoitus, kohdennus ja mahdollisuus kustannusten säästöön taloyhtiön suuren peruskorjauksen tai –parannuksen yhteydessä.

Rakentamisen esteettömyyden sääntely ja asunto-osakeyhtiölain sääntely kunnossapito- ja muutostöistä ovat sellaista erityissääntelyä, jolla voidaan poiketa yhdenvertaisuuslaista siinä tarkoitettulla tavalla. Asunto-osakeyhtiö ei yleensä ole sellainen palveluiden tarjoaja, johon sovelletaan yhdenvertaisuuslain 15 §:n säännöksiä velvollisuudesta tehdä omalla kustannuksellaan vammaisen ihmisen tarvitsemia kohtuullisia mukautuksia. Jos AOYL:ssa säädettäisiin yhdenvertaisuuslain 15 §:ää vastaavasti taloyhtiön velvollisuudesta tehdä ja rahoittaa esteettömyyttä parantavia muutoksia yksittäisen osakkaan tai asukkaan tarpeiden mukaan, velvoite rasittaisi suhteellisesti enintään kasvukeskusten ulkopuolisia, ikääntyvän väestön omistamia ja asuttamia taloyhtiöitä ja niiden kaikkia osakkaita. Velvoitteen kustannusrasite osakkaille ja vaikutus osakkaiden asuntojen arvoon vaihtelisi siten merkittävästi alueellisesti. AOYL:ssa ei säädetä yhtiön ja yhtiön tai osakkaan vuokralaisen välisistä suhteista, joihin sovelletaan huoneenvuokralainsäädäntöä. Yhdenvertaisuuslain 15 §:ää vastaavan velvollisuuden laajentaminen kattamaan myös vuokralaisten tarpeet edellyttäisi AOYL:n soveltamisalan laajentamista kattamaan tältä osin myös vuokrasuhteet, mikä ei ole tarkoituksenmukaista oikeusjärjestyksen johdonmukaisuuden kannalta.

Valmistelussa on harkittu myös tarvetta säännellä AOYL:ssa esteettömyyttä parantavan muutoksen kustannusten jakamista parannuksesta hyötyvien osakkaiden kesken. Tällaista säännöstä ei kuitenkaan ehdoteta, koska toisen osakkaan kustannusvastuuta ei voi perustaa siihen, että hänen huoneistonsa käytettävyys paranee liikkumisrajoitteisten kannalta. Vaikka kumpikin osakkaista olisi liikkumisrajoitteinen, vain toinen heistä voi olla oikeutettu esteettömyyden parantamiseen tarjolla olevaan tukeen. Liikkumisrajoitteisten osakkaiden taloudellinen asema voi olla hyvin erilainen. Osakkaan suoraan lakiin perustuva kustannusvastuu toisen osakkaan aikataulussa hänen tarpeiden täyttämiseksi tehtävän muutoksen kustannuksista olisi vaikea tai mahdoton ennakoita ja voisi olla osakkaalle taloudellisesti ongelmallista. Jos kumpikin esteettömyyden parantamisesta hyötyvä osakas on oikeutettu samaan julkiseen tukeen, tämä voitaneen ottaa viranomaistoiminnassa huomioon julkisen tuen myöntämisessä ja parannuksen toteutuksessa. Parannuksesta hyötyvät osakkaat voivat myös yhteistyössä valmistella ja toteuttaa parannuksen ja sopia omavastuuosuuden jaosta ja muista tarvittavista yksityiskohdista.

Perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten. Ei myöskään ole perusteita säätää AOYL:ssa voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä velvollisuuksia asunto-osakeyhtiöille liikkumisrajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.

2.2.2 Asumisen kestävyys ja yhteiskäyttöpalvelut

Taloyhtiön yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voidaan päättää vain sellaisesta vastikerahoitteisesta uudistuksesta, joka on jo yleistynyt tavanomaiseksi vastaavassa uudisrakentamisessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vasta yleistymässä olevia uudistuksia ei lähtökohtaisesti voi toteuttaa uudisrakentamisen kanssa samassa tahdissa olemassa olevien taloyhtiöiden olemassa olevissa rakennuksissa ja kiinteistöillä vaikka ulkoisten olosuhteiden muutoksen huomioon ottaminen sitä edellyttäisi. Käytännössä yleistyminen kestää vähintään useita vuosia.

Toisaalta erityisesti ilmastonmuutoksen ja biodiversiteetin vähenemisen torjumiseksi asumisen kestävyttä on parannettava kiireellisesti. Ei ole perusteltua odottaa vuosia hyvin yleisesti asumisen kestävyttä näiltä osin merkittävästi parantavana pidettyjen uudistuksen toteutusten yleistymistä uudessa rakennuskannassa ennen kuin samasta uudistuksesta voidaan päättää vanhoissa taloyhtiöissä.

Asumisen kestävyden parantamisen lisäksi vanhoilla taloyhtiöillä voi olla tarve päättää uustuotannon kanssa samassa tahdissa yhtiön ja osakkaiden kannalta tarkoituksenmukaisista teknologiseen ja kaupalliseen läpimurtoon perustuvista asumisen muutokseen liittyvistä uudistuksista. Tällaiset uudistukset voivat kokonaan tai osittain edistää kestävästä asumista. Esimerkiksi aurinko-, maa-, ilma-, vesi- tai tuulienergian paikallinen tuotanto yhtiössä ja osakehuoneistoissa käytettävän sähkön tuottamiseksi voi olla tällainen uudistus. Myös yhteiskäyttöpalvelu, kuten yhteiskäyttöauton käyttömahdollisuus, voi olla asumisen kestävyttä edistävä palvelu tilanteesta ja järjestelystä riippuen. Toisaalta postinjakelua ja verkkopalveluiden käyttöä helpottava rakennuksen älypostijärjestelmä on ainakin osittain vain asumista ja huoneistojen muuta käyttöä helpottava järjestely. Sama yhteiskäyttöpalvelu voi tilanteesta ja käyttäjästä riippuen yhtäältä säästää luontoa (esimerkiksi yhteiskäyttöauto voi vähentää henkilöautojen lukumäärää ja lisätä käyttöastetta) ja toisaalta myös lisätä kulutusta (yhteiskäyttöauto voi lisätä henkilöautoilua edullisen vuokra-auton saatavuuden ja käytettävyyden parantumisen myötä).

Vanhoissa taloyhtiöissä on tarve päättää enemmistöpäätöksellä uusrakentamisen kanssa yhtä nopeasti myös sellaisesta yhtiön tarkoituksen ja toiminnan mukaisesta uudistuksesta, joka alentaa kaikkien huoneistoissa asumisen tai muun käyttötarkoituksen mukaisia kustannuksia osakkeiden yhtiössä tuottamien varallisuusosuuksien suhteessa. Tällaiset uudistukset vaikuttavat lähtökohtaisesti saman suuntaisesti taloyhtiön kaikkien osakehuoneistojen arvoon.²² Tällainen uudistus voi olla esimerkiksi taloyhtiön paikallinen energiatuotanto yhtiön ja osakehuoneistojen tarpeisiin sekä esimerkiksi ja älypostijärjestelmän käyttömahdollisuus. Siltä osin kuin tällaisesta uudistuksesta aiheutuvat kulut riippuvat merkittävästi uudistuksen käytöstä, on yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista, että uudistusta käyttävät maksavat yhtiölle käytön perusteella laskettavaa vastiketta tai käyttömaksua tai että heillä on omat sopimukset hyödykkeen käytöstä palveluntarjoajan kanssa. Tällainen tavanomaisena pidettävä yhteiskäyttöpalvelu on esimerkiksi tietyin tavoin toteutettu taloyhtiön paikallinen energiatuotanto osakehuoneistojen tarpeisiin ja ainakin alueellisesti myös yhteiskäyttöauton ja älypostilaitikon käyttömahdollisuus.

Kun sallitaan enemmistöpäätöksellä myös edellä mainitut vastikerahoitteiset uudistukset, on huolehdittava siitä, että AOYL:n tavoitteet toteutuvat myös asumiskulujen ennakoitavuuden suhteen. Tämä edellyttää, että uudistus yleisen käsityksen mukaan edistää selvästi asumisen kestävyttä tai alentaa selvästi

²² Tavanomaisten parannusten ja uudistusten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen arvioidaan huoneiston arvon kehityksenä ilmenevän huoneiston käytettävyyden kannalta (HE 24/2009 vp, s. 136). Ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavien uudistusten keskinäinen tärkeysjärjestys ja hyöty vaihtelevat osakkaiden keskuudessa. Voi olla, että millään esillä olevista hankkeista ei ole osakkaalle käyttöä. Toisaalta sanotut hankkeet korottavat yleensä kaikkien huoneistojen arvoa, minkä vuoksi hankkeet voivat olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia (HE 201/2000 vp s. 3). Kaikki ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavat parannukset ja uudistukset eivät kuitenkaan hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Yhdenvertaisuusperiaate saattaa vaikuttaa päätöksen sisältöön myös silloin, kun osakas on jo itse suorittanut huoneistossaan toimenpiteen, joka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa. Yhdenvertaisuusperiaatteesta voi seurata, että osakasta ei voi velvoittaa yhtiövastikkeella osallistumaan toimenpiteen toteuttamiseen muiden huoneistojen osalta (AOYL 6 luvun 32 §:n 1 momentti).

asumiskustannuksia edellä mainituin tavoin. Toimenpiteen kestävä kehityksen mukaisuus tai vaikutus asumiskuluihin ei siten voi perustua taloyhtiön johdon tai yhtiökokouksen enemmistön arvioon. Lisäksi uudistuksen ja sen käyttöehtojen tulee olla taloudellisesti tarkoituksenmukainen yhtiön ja osakkaiden kannalta investoinnin käyttöönsä kuluessa, muun muassa asumiseen ja rakentamiseen odotettavissa olevat toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen. Usein viimeksi mainitun edellytyksen toteutumista osoittaa uudistuksen myönteinen vaikutus kaikkien osakehuoneistojen arvoon.

Käytännössä edellä mainittujen uudistusten tavanmukaistumista voidaan edistää myös sääntelyllä, viranomais määräyksillä ja -ohjeilla sekä julkisilla tuilla, jotka nykyisin koskevat esimerkiksi energian paikallista tuotantoa ja sähköautojen latauspistevalmiutta ja latauspisteiden asennusta. Nämä julkiset kannustimet ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että nykyisin yleisissä muodoissa esimerkiksi energian paikallinen tuotanto ja latauspisteiden asennusvalmius ja latauspisteiden asentaminen täyttävät jo tavanomaisuusvaatimuksen. Toisaalta julkiset kannusteet eivät yksin osoita, että uudistuksesta voisi kaikissa taloyhtiöissä ja kaikilla toteutusvaihtoehdoilla päättää tavallisella enemmistöllä. Muuhun lainsäädäntöön perustuvat julkiset kannustimet eivät siten sivuuta asunto-osakeyhtiölain periaatteita ja yksityiskohtaista sääntelyä.

Esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaate (AOYL 1 luvun 10 §) sekä yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat vaatimukset (AOYL 6 luvun 34 ja 35 §) on otettava huomioon päätösvaatimuksissa, jotka koskevat esimerkiksi sähköautojen latauspistevalmiuden ja latauspisteiden asentamista yhtäältä yhtiön hallinnassa oleville autopaikoille ja toisaalta osakashallinnassa oleville autopaikoille sekä lataukseen tarvittavien laitteiden hoito-, kunnossapito- ja käyttökustannusten jakoa. Lisäksi taloyhtiön päätöstä koskeviin vaatimuksiin voi vaikuttaa se, tarkoittaako uudistus aiemmin kunkin osakkaan vastuulla olleen palvelun, laitteen tai rakenteen siirtämistä yhtiön vastuulle tai toisin päin, mitä on käsitelty edellä nykytilan kuvauksessa.

Jo yleistyneiden paikallisen energiatuotannon tapojen ja autojen latauspisteiden lisäksi jo lähiaikoina voi nopeastikin yleistyä asumisen kestävyttä merkittävästi lisääviä ja yleisesti saataville tulevia uudistuksia, joita asumisen kestävyystavoitteiden saavuttamiseksi tulee voida ottaa käyttöön samaan tahtiin vanhoissa rakennuksissa ja uustuotannossa edellä mainitut asumiskustannusten ennustettavuuteen ja kehitykseen liittyvät periaatteet huomioon ottaen.

Moni mahdollinen uudistus voi muun ohessa parantaa asumisen kestävyttä jossain määrin. Asumiskulujen ennakoitavuuteen ja kulujen määrän rajoittamiseen liittyvät osakkaiden oikeutetut odotukset huomioon ottaen vähäinen asumisen kestävyden parannus ei riitä nykyisin kaikkiin enemmistöllä päätettäviä uudistuksia koskevan tavanomaisuusvaatimuksen sivuuttamiseen niin, että enemmistö päätös riittäisi jo aiemmin. On edellytettävä, että nopeutettua päätöksentekoa voidaan soveltaa vain uudistukseen, joka parantaa merkittävästi asumisen kestävyttä. Merkittävyttä on arvioitava yhtiön rakennusten ja kiinteistön ja niiden käytön kannalta, kuten aiheutuvien päästöjen määrän tai uusiutumattomien luonnonvarojen kulutuksen vähennyksenä tai energiatehokkuuden parannuksena. Merkittävyden arviointi ei perustu yhtiön, osakkaiden tai asukkaiden rahamääräiseen säästöön, jota ei oteta huomioon tässä tarkoitettussa arvioinnissa. Asumisen kestävyden parantumisen lisäksi voidaan vastaavasti ottaa huomioon myös osakehuoneistojen muun käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan kestävyden parantuminen.

Kestävyden parantumisen merkittävyttä ei voi ilmaista yhdellä kaikkiin parannuksena pidettäviin uudistuksiin soveltuvalla tunnusluvulla tai muulla määrittelyllä. Esimerkiksi energiatehokkuuden parantamisen osalta tunnuslukuna voidaan kuitenkin lähtökohtaisesti käyttää energia-avustusten edellytyksenä olevia tunnuslukuja. Lisäksi energiatehokkuutta parantavankin uudistuksen toteutuksessa on otettava AOYL:n perustuvat vaatimukset edellä nykytilan kuvauksen ja arvioinnin kohdalla esitetyllä tavalla.

Asumisen kestävyttä parantavista uudistuksista osa vaikuttaa suoraan ja helpommin ennakoitavalla tavalla ja osa välillisesti ja vähemmän ennakoitavalla tavalla. Esimerkiksi ilmaston lämpenemisen rajoittamiseksi tarvitaan nopeasti vaikuttavia toimia lämpenemistä aiheuttavien päästöjen rajoittamiseksi ja asuminen on päästölähde. Asuinrakennusten lämmityksen ja viilennyksen ja rakennuksessa käytettävän sähkön tuotantotavan muuttaminen vähemmän päästöjä aiheuttavaksi ja tarvittavan energian määrän vähentäminen vaikuttavat välittömästi päästöjen määrään ja kestävyteen. Toisaalta autojen ja muiden kestokulutushyödykkeiden yhteiskäytön vaikutus asumisen kestävyteen ei ole yleensä kaikilta osin vastaavalla tavalla välitön vaan ilmenee näiden hyödykkeiden määrän vähennyksen seurauksena luonnonvarojen säästymisenä. Vielä välillisempi vaikutus asumisen kestävyteen on esimerkiksi logistiikan yhteiskäyttöpalveluilla (esimerkiksi älypostijärjestelmä), jotka voivat jossain määrin vähentää kuljetusten määrää ja siten vähentää kuljetuksiin tarvittavia kulkuneuvoja ja niiden käyttämiseen tarvittavaa energiaa ja niistä aiheutuvia päästöjä.

Sellaisia uusia asumisen kestävyyttä parantavia innovaatioita, jotka tulisi voida ottaa käyttöön yhtä nopeasti vanhoissa ja uusissa taloyhtiöissä, voi edelleen syntyä esimerkiksi taloyhtiön paikallisen energiatuotantoon ja energian käytön tehostamiseen liittyen sekä muina luonnonvarojen käyttöä säästävinä ja tehostavina toimina (kuten kierrätys ja muu uusiokäyttö sekä jätehuollon kehitys). Lisäksi esimerkiksi vähäpäästöisten robottiautojen kehitys saattaa merkittävästi lisätä yhteiskäyttöautojen tarvetta sekä vähentää olennaisesti yksityisautojen ja niille rakennettavien pysäköintitilojen tarvetta ja asukkaiden liikennepäästöjä.

Näistä syistä on tarpeen nimenomaisesti helpottaa myös vanhoissa taloyhtiöissä sellaisten vastikerahoitteisten uudistusten toteuttamista, jotka edellä mainituin tavoin merkittävästi edistävät asumisen kestävyyttä, mutta ovat uustuotannossakin vasta yleistymässä.

Huoneistojen talousveden kustannusten jaon muuttamisesta AOYL:ssa on jo ympäristön suojelulla perusteltu poikkeussäännös, jonka mukaan vesikustannusten jakamiseen mittaroinnin perusteella riittää enemmistöpäätös vaikka muihin yhtiöjärjestyksen muutoksiin vaaditaan 2/3 määräänemmistöpäätös (AOYL 6 luvun 34 §:n 1 momentti).

On myös tarpeen helpottaa vastaavien uudistusten toteuttamista joidenkin osakkaiden toimesta siten, että uudistuksesta ei aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Näin alennetaan kestäväen kehityksen mukaisten asumisratkaisujen käyttöönottokynnystä ja edistetään moniarvoisempaa asumista.

Myös asumisen kestävyyttä edistäviin uudistuksiin on sovellettava asumiskustannusten ennakoitavuuden ja kohtuullisen varmistamiseksi säädettyä AOYL:n yleistä periaatetta, jonka mukaan enemmistöpäätöksellä päätettävästä uudistuksesta osakkaille aiheutuva maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 6 31 §:n 2 momentin johdanto).

Tavanmukaisuuden arvioinnin tasoa ei ole tarkoituksenmukaista yleisesti madaltaa. Tällainen muutos avaisi oven vaikeasti ennakoitavissa olevalle asumiskulujen kasvulle, joka on nimenomaisesti haluttu estää asumisurvallisuuden edistämiseksi vastikkeen käyttökohteiden sääntelyllä. Voimassa olevan AOYL:n valmistelussa tavoitteena oli, että asumispalveluiden hoitovastikerahoitteinen yhteishankinta enemmistöpäätöksellä ei voisi koskea sellaisten asumispalveluiden yhteishankintaa, jossa osakkaiden ja asukkaiden tarpeet (palvelun laatu ja määrä) vaihtelevat paljon. Vaatimuksilla uudistuksen toteutuksen ja asumispalvelun yhteishankinnan tavanomaisuudesta varmistetaan myös sitä, että uudistusta pidetään asuntomarkkinoilla yleensä taloudellisesti kannattavana osakkaiden kannalta.

Uudistuksen ja vastikerahoitteisen asumispalvelun käyttöönoton yleissäännöksen täydennykseksi on tarpeen erityissäännös, jonka perusteella yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voisi päättää myös sellaisen asumispalvelun yhteishankinnasta, joka yleisen käsityksen mukaan merkittävästi edistää asumisen kestävyyttä. Erityissäännös nopeuttaa ympäristöä suojelevien uudistusten toteutusta myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, joissa on valtaosa osakehuoneistoista. Järjestelyn ympäristöystävällisyyden tulisi perustua kulloinkin yleisiin käsityksiin eikä esimerkiksi yhtiön johdon tai enemmistöosakkaiden näkemyksiin. Myös tällaiselta uudistukselta edellytetään taloudellista kannattavuutta.

Olenainen on myös kysymys siitä, milloin huoneistoihin tarjottavan sähkön ja muun energian paikallinen tuotanto on taloyhtiön tarkoitusta ja toimintaa koskevan sääntelyn mukaista (AOYL 1 luvun 5 §). Tältä osin energian tuotannon ja jakelun edellyttämät investoinnit ja toimintaan liittyvät liiketoimintariskit ovat lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölle sallittuja, jos energiaa tuotetaan käyttövaihtelupuskuri huomioon ottaen lähtökohtaisesti vain taloyhtiön, sen osakkaiden ja vuokralaisten tavanomaisiin tarpeisiin. Jos yhtiössä on esimerkiksi erilaisen käyttötarkoituksen vuoksi olennaisesti muita osakehuoneistoja enemmän sähköä kuluttavia osakehuoneistoja, näiden tarpeisiin mitoitettavaan sähkön tuotanto voi ylittää taloyhtiölle sallitun toiminnan rajat. Selvyyden vuoksi tällaisesta mittavammasta energian paikallisesta tuotannosta voi olla tarpeen määrätä yhtiöjärjestyksessä (AOYL 1 luvun 5 §:n 2 momentti).

Tarjoamansa sähkön ja muun energian huoneistokohtaisesta kulutuksesta taloyhtiö voi periä osakkaalta kulutukseen perustuvan sähkövastikkeen tai käyttömaksun. Sähkövastike on yhtiön kannalta käyttäjään liittyvän perintä- ja luottotappioriskin kannalta turvallinen ratkaisu, kun laiminlyönnin perusteella huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan. Taloyhtiö voi periaatteessa tarjota kumpaankin mallia yhtä aikaa, esimerkiksi vastike-mallia asukas-osakkaille ja käyttömaksu-mallia vuokralaisille.

Joissakin tapauksissa yhtiössä noudatetun toimintatavan korvaava muu uudistus voi vähentää kaikkien osakehuoneistojen käytön kustannuksia tai yhtiön menoja hyödyttäen kaikkia osakkaita yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, ilman merkittävää riskiä yhtiölle ja niin, että uudistuksesta ei aiheudu lisäkuluja tai muuta haittaa osakkaille. Tällainen uudistus voi olla taloudellisesti tarkoituksenmukainen yhtiön

kaikkien osakkaiden kannalta jo ennen kuin siitä tulee tavanomainen. Sen käyttöönottoa vanhoissa taloyhtiöissä ei ole kuitenkaan tarpeen erikseen helpottaa, koska siitä tulee käytännössä nopeasti tavanomainen.

2.2.3 Osuustoiminnallinen asuminen

Historiallisesti huomattava osa 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella perustettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennushankkeista toteutettiin kokonaan tai osittain nykyisiä osuustoiminnallisia periaatteita soveltaen ryhmärakentamishankkeina, aluksi osakeyhtiömuodossa ja vuodesta 1920-luvulta lähtien osakeyhtiön pohjalta yhtiökäytännön perusteella muokatussa asunto-osakeyhtiömuodossa, jota koskeva ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1926.

Nykyisin esimerkiksi RS-järjestelmä ja muu asutorahoitusjärjestelmä, asuntokauppa-, ryhmärakentamis- ja verolainsäädäntö ja sijoitusympäristön kehitys edistävät asunto-osakeyhtiömuodon käyttämistä siten, että asunto-osakeyhtiöiden perustajat ja rakennuttajat ovat kiinteistöalan yrityksiä ja aiempaa suurempi osa kasvukeskusten osakehuoneistoista päätyy sijoittajien omistukseen. Nämä kehityssuunnat eivät johdu asunto-osakeyhtiölaista ja asunto-osakeyhtiön käyttämisestä kiinteistön ja rakennuksen omistuksen ja hallinnan ja huoneistojen omistus- ja käyttöoikeuksien toteuttamisen välineenä.

Viime aikaisten uusien osuustoiminnallisiksi kutsuttujen monihuoneistoisten asumisyhteisöjärjestelyiden yksi keskeinen tavoite on pienentää jäsenten omistamisosuutta. Tavoite on saavutettavissa siten, että yleishyödylliseen vuokrataloyhtiöön rinnastettava osuuskunta voi saada suuremman valtioneuvoston rakennusaikaiselle rahoitukselle. Näin yhtäältä alennetaan omistusasunnon hankkimisen omistamiskynnystä ja toisaalta valtio pyrkii rajoittamaan kotitalouksien velkaantumista taloyhtiölainojen rahoitusosuutta rajoittamalla. Ensin mainitun tavoitteen toteuttamisen on katsottu edellyttävän osuuskunnan jäsenyydestä, osuuden omistuksesta ja vuokrasopimuksesta koostuvaa järjestelyä, minkä kokonaisuuden eri ulottuvuuksien ymmärtäminen voi olla haastavaa huomattavalle osalle yleisöstä.

Asunto-osakeyhtiömuoto on ensisijassa tarkoitettu monihuoneistoisen rakennuksen huoneistoja hallitsevien osakkaiden välisten suhteiden ja yhteisiä asioita koskevan päätöksenteon järjestämiseen. Yhtiömuodon tavoitteena on rakennuksen hoito, kunnossapito ja kehittäminen osakkaiden enemmistöpäätöksillä ja omakustannushintaan. Nämä piirteet ovat myös osuustoiminnalle tunnusomaisia.

Osuuskuntamuodossa asunto-osakeyhtiö eroaa lähinnä siten, että asunto-osakeyhtiössä useamman huoneiston hallintaan oikeuttavat osakesarjat omistavalla osakkaalla on aina vähintään osakesarjojen lukumäärän mukainen äänimäärä, kun osuuskunnassa lähtökohtana on jäsen ja ääni –periaate. Lisäksi asunto-osakeyhtiön osakkeiden vapaa vaihdanta on lähtökohta ja osakkeiden uudella omistajalla on suoraan lain nojalla oikeus saada osakehuoneisto hallintaansa ja käyttää kaikkia osakkeiden tuottamia oikeuksia, jollei yhtiö tai toinen osakas ole oikeutettu lunastamaan osakkeita yhtiöjärjestyksessä määrätyllä ja AOYL:ssa säännellyllä tavalla. Myös osuuskuntalaissa osuuksien vapaa vaihdanta on lähtökohta, mutta uudella omistajalla ei yleensä ole oikeutta päästä jäseneksi ja hänellä on yleensä vain oikeus vaatia osuuksista osuuskunnalle maksetun osuusmaksun palautusta. Yleensä osuuskunnan hallitus päättää sääntöjen ja harkintansa mukaan uuden omistajan ottamisesta jäseneksi, jolla on oikeus käyttää kaikkia osuuksien tuottamia oikeuksia osuuskunnassa.

Ei ole tarkoituksenmukaista säätää kattavaa lakia asunto-osuuskunnasta, ottaen huomioon osuustoiminnallisen rakentamisen ja asumisen suhteellisen vähäinen määrä sekä asuntorakentamisen, asuntokaupan ja niiden rahoittamisen, kiinteistövälityksen, isännöinnin ja muiden hallintopalveluiden, ja muun asumiseen vaikuttavan lainsäädännön, viranomaiskäytäntöjen ja palvelutarjonnan keskittyminen asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen.

Edellä mainitut osuustoiminnalliset piirteet, joita nykyinen AOYL ei mahdollista, voidaan toteuttaa lisäämällä sopimusvapautta asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen laatimisessa. Muutetaan AOYL:ia siten, että yhtiöjärjestyksessä voi määrätä osakas ja ääni –periaatteesta ja osuuskuntalain lähtökohtaa vastaavasta yhtiön suostumuksesta osakkeiden siirtymiseen uudelle omistajalle ja luovutuksensaajan oikeudesta vaatia lunastusta, jollei häntä hyväksytä osakkaaksi.

Ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön osakeomistuksen yleisyys sekä merkitys osakkaan talouden, asumisen ja muutenkin jokapäiväisen elämän kannalta, on tarpeen edelleen suojata asunto-osakkeiden ostajia niin, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden vaihdantaa voi rajoittaa nykyisten lunastuslausekkeiden lisäksi vain vastaavan tasoisesti AOYL:ssa säänneltävällä suostumuslausekkeella, joka on jo käytössä OYL:ssa.

Osuuskuntalain perusteella osuuskunnan säännöissä voi vapaasti rajoittaa osuuksien vaihdantaa ja määritellä jäseneksi pääsemisen edellytykset. Vastaava valinnanvapaus AOYL:ssa voisi johtaa tarpeettomiin

väärinkäsitykseen ja väärinkäytöksiin. Riittävän yhdenmukaisen rajoituskäytännön puuttuminen myös haittaisi tällaisten rajoituslausekkeiden rasittamien osakkeiden kauppaa ja sen rahoitusta sekä vakuuskäyttöä. Näistä syistä on tarpeen säännellä suostumuksen epäämiseen perustuva lunastusoikeus vastaavan suuntaisesti kuin voimassa olevassa AOYL:ssa säädetään vähemmistöosakkaan oikeudesta vaatia lunastusta silloin, kun hän ei kannata purkavaa uusrakentamista.

3 Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset

3.1 Ehdotuksen tavoitteet

Hallitusohjelman mukaisesti ehdotuksen tavoitteena on helpottaa esteettömyyden parantamista asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yleisissä tiloissa osakkaan aloitteesta. Lisäksi tavoitteena on nopeuttaa asumisen kestävyyttä merkittävästi parantavien uudistusten toteuttamista vanhoissa taloyhtiöissä siten, että uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksellä jo silloin, kun se on yleistymässä uustuotannossa. Tavoitteiden toteuttamisen keinoissa otetaan huomioon AOYL:n periaatteet, kuten kaikkien osakkaiden asumiskustannusten ennakoitavuus ja kustannusten kasvun rajoittamisen keinot, rakennuksen ja kiinteistön tilojen hallintaoikeuden jakautuminen ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate.

Osuustoiminnallista asumista edistetään siten, että mahdollistetaan osuustoiminnallisten piirteiden toteutus asunto-osakeyhtiömuodossa. Näin helpotetaan uuden yhteisöllisen asumisyhteisömallin käyttöönottoa, kun uuden yhteisöllisen asumismuodon sääntely vastaa mahdollisimman pitkälti yhteisöllisen omistusasumisen valtavirtaa ja mallien väliset erot ja yhtäläisyydet on mahdollisimman helppo havaita.

3.2 Sääntelyvaihtoehdot

Valmistelun yhteydessä on kartoitettu ja arvioitu sääntelyvaihtoehdot, jotka koskevat uudistuksia esteettömyyden parantamiseksi osakkaan huoneiston ulkopuolella, asumisen kestävyuden parantamiseksi ja muiden yhteiskäyttöpalveluiden tarjoamiseksi osakkaille ja asukkaille sekä osuustoiminnallisen asumisen edistämiseksi yhteisöläinsäädäntöä kehittämällä. Sääntelyvaihtoehdot on kartoitettu ja arvioitu oikeusministeriössä virkatyönä laaditussa arviomuistiossa (VN/3234/2020²³) ja siitä saatujen lausuntojen yhteenvedossa (OM 2021:36²⁴) sekä edellä nykytilan arvioinnissa.

3.3 Pääasialliset ehdotukset

3.3.1 Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella

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

Muutostyöllä voi parantaa osakkeenomistajan käytettävissä olevissa yhtiön yleisissä tiloissa liikkumisen esteettömyyttä tai toiminnallista esteettömyyttä. Muutostyö voi olla tarpeen osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta. Liikehuoneistojen käytön osalta muutos voi olla tarpeen asiakkaiden kannalta. Muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia. Muutostyöoikeus ei koske muita, esimerkiksi osakkaan itsensä esteettömyyttä parantavina pitämiä muutoksia.

Muutostyötä koskevaan ilmoitukseen, suostumukseen ja ehtoihin, muutostyön aloittamiseen ilmoituksen käsittelyyn, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja viranomaisen lupaan, muutostyöhön tuomioistuimen päätöksellä ja muutostyön valvontaan sovelletaan samoja säännöksiä kuin osakkaan muutostyöhön huoneistonsa sisällä.

Yhtiöllä ja toisilla osakkailla on oikeus asettaa ehtoja sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5 luvun 3 §:n sääntely osakkaan huoneistossa tehtävän muutostyön ehdoista).

²³ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

²⁴ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600>

Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja käytettävyyttä heikentävänä seikkana. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluisan tai portaikkoon asennettavan hissinn toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivaksi.

Yhtiön ja toisten osakkaiden oikeus ehtojen asettamiseen koskee yleisissä tiloissa tehtävien muutosten osalta luonnollisesti myös muutoksen ulkoasuun liittyviä, rakennuksen tai kyseisen tilan ulkonäköön merkittävästi vaikuttavia toteutuksen yksityiskohtia. Toisaalta muutostyöilmoituksen tekijä voi saattaa tällaistenkin ehtojen kohtuullisuuden tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tuomioistuimen kohtuullisuusarvioinnissa otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koitua hyöty.

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.

3.3.2 Asumisen kestävyyttä parantava yhtiön toteuttama muutos

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voidaan päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytettävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa.

Kestävyuden parantamisella tarkoitetaan asumisen kestävyuden lisäksi huoneistojen mahdollisen muun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kestävyuden parantamista. Käytöllä tarkoitetaan rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitamisen ja ylläpidon lisäksi kiinteistöllä, rakennuksessa ja huoneistoissa toimimista sekä huoneistojen käyttäjien tavanomaisia liikkumismuotoja, kuten autoilua ja pyöräilyä. Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitetaan yleisen käsityksen mukaan kestävyyttä parantavia toimia. Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijöiden tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyyttä. Parannuksen merkittävyys on yleensä arvioitava tapauskohtaisesti. Toisaalta esimerkiksi energiatehokkuutta parantavien uudistusten osalta on yleisesti käytössä olevia tunnuslukuja ja määrittäviä merkittävinä pidettävistä parannuksista.

Myös tällaiseen uudistukseen sovelletaan edellä nykytilan ja sen arvioinnin kohdalla estetyin tavoin AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta ja AOYL:n muita säännöksiä muun muassa uudistuksen vastikevaikutuksen kohtuullisuudesta, osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisestä ja osakkaan oikeudesta yhtiön varoihin sekä yhtiön tarkoituksesta ja toimintamuodoista.

Tällainen kestävyyttä parantava uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös siten, että se kohdistuu vain osaan osakehuoneistoista ja hyödyttä vain osaa osakkaista siten kuin AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentissa säädetään.

3.3.3 Osuustoiminnallisen asumisen helpottaminen asunto-osakeyhtiömuodossa

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku 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 lähtökohtaisesti yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.

Suostumuslausekkeen ja lunastuksen vaatimisoikeuden yhdistelmä vastaa jäsenyyden ja osuuden tuottamien oikeuksien siirtymistä koskevia osuuskuntalain pääsääntöjä. Uuden luvun 2 §:ssä säänneltävän suostumuslausekkeen mallina on osakeyhtiölain (1599/2006) 3 luvun 8 §:ssä säännelty suostumuslauseke siten muutettuna, että ehdotuksessa on otettu huomioon asunto-osakeyhtiömuodon erityispiirteet vastaavasti kuin AOYL:n 3 luvun 5 §:ssä säädetään lunastuslausekkeesta. Ehdotettava uusi sääntely poikkeaa osakeyhtiölain säännelystä myös siten, että asunto-osakeyhtiössä suostumusvaatimus koskee aina koko osakeryhmää ja yhtäältä suostumusvaatimuksen soveltamista rajoitetaan vastaavasti kuin lunastuslausekkeen soveltamista asunto-osakeyhtiössä ja toisaalta ehdotettu suostumusvaatimus koskee osakkeen hankkimista pakkohuutokaupasta tai konkurssipesästä.

Lunastusoikeutta koskevan uuden luvun 3 §:n mallina ovat puolestaan AOYL 6 luvun 42 §:n säännökset osakkeenomistajan oikeudesta vaatia lunastusta purkamisessa ja uusrakentamisessa siten muutettuna, että ehdotuksessa on otettu huomioon se, että osakkeen saajalla ei vielä ole kaikkia osakkeen tuottamia oikeuksia.

Osuustoiminnalliseen asunto-osakeyhtiöön sovelletaan muilta osin AOYL:n 1 – 27 luvun säännöksiä. Lisäksi toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että yhtiön toiminimestä on selvästi ilmevä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto.

4. Ehdotuksen vaikutukset

4.1 Pääasialliset vaikutukset

Ehdotuksen vaikutusten arviointi perustuu 1.2 kohdassa mainittuun arviomuistioon, siitä järjestelyllä lausuntokierroksella saatuun palautteeseen sekä Tilastokeskuksen väestötietoihin ja ehdotuksessa tarkoitettuihin toimenpiteisiin käytettävissä olevia julkisia tukia koskeviin ARA:n tilastotietoihin. Myös hallituksen esitysluonnoksesta järjestetyn lausuntokierroksen palaute on otettu huomioon vaikutusten arvioinnissa.

Ehdotus helpottaa esteettömyyden parantamista taloyhtiön yleisissä tiloissa ja asumisen kestävyuden parantamista asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa. Lisäksi ehdotus tarjoaa mahdollisuuden osuustoiminnallisen yhteisöllisen asumisen edistämiseen.

Ehdotuksen vaikutukset kohdistuvat asunto-osakeyhtiöihin, niiden osakkaisiin, yhtiön ja osakkaiden vuokralaisiin ja asiakkaisiin sekä sellaisille kestävästä asumisesta edistäviä ratkaisuja taloyhtiöille ja niiden osakkaille tarjoaviin yrityksiin. Vaikutukset ulottuvat kattavasti kaikkiin edellä mainittuihin.

Esteettömyyden ja kestävyuden parantamiseen vaikuttavan sääntelyn selventäminen on omiaan laskemaan kynnystä tällaisen muutosten ja uudistusten toteuttamiseen. Osuustoiminnallisten ominaisuuksien mahdollistaminen asunto-osakeyhtiömuodossa lisää asumisen järjestämisen vaihtoehtoja ja voi pidemmällä aikavälillä vaikuttaa asuntomarkkinoihin.

Ehdotuksen vaikutukset seuraavat yhtiön ja sen osakkaiden omista valinnoista. Ehdotuksen vaikutukset ovat ensi sijassa välittömiä, koska ehdotus vaikuttaa siihen, millä tavoilla kukin yhtiö ja sen osakkaat voivat toteuttaa mainittuja parannuksia. Välillisesti ehdotus vaikuttaa esteettömien vanhojen asuntojen saatavuuteen sekä siihen, miten parannusten suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä palvelutarjonta kehittyy. Vaikutusten keskinäiset suhteet ja yhteisvaikutus riippuvat osittain kustakin yhtiöstä ja sen osakaskunnasta,

Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset taloyhtiöille ja osakkeenomistajille

Ehdotuksen mukainen esteettömyyden parantaminen riippuu osakkaiden tarpeista, mahdollisuuksista ja aktiivisuudesta. Taloyhtiössä asumisen kestävyuden parantamisen nopeutuminen riippuu yhtiön omista päätöksistä sekä osakkaiden, vuokralaisten ja muiden rakennuksen ja kiinteistön käyttäjien omista valinnoista. Käytännössä esteettömyyden parantamisesta ei aiheudu yhtiölle tai muille osakkaille kustannuksia eikä muuta haittaa. Asumisen kestävyuden parantamisen nopeuttamisen osalta ehdotuksessa on otettu huomioon AOYL:n yleiset periaatteet ja säännökset vastike- ja muiden asumiskulujen ennakoitavuudesta, kohtuullisuudesta ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteesta. Hallituksen ja isännöitsijän yleisen huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden noudattaminen edellyttää, että uudistuksen toteutusvaihtoehdot ja niiden vaikutukset selvitetään kunkin yhtiön kannalta riittävällä tavalla etukäteen.

Esteettömyyden parantamisen helpottamisen kustannusten kohdistumisessa on otettu huomioon taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden alueelliset erot. Parannuksen toteutuksesta ei aiheudu kustannuksia yhtiöille eikä muille osakkaille, joten ehdotus lisää esimerkiksi taantuvien alueiden taloyhtiöiden kustannuksia eikä taloyhtiöiden esimerkiksi ikääntyvän väestön alueiden asukas- ja muiden osakkaiden kustannuksia.

Asumisen kestävyyttä parantavan uudistuksen nopeuttaminen voi lyhyellä aikavälillä yhtäältä lisätä uudistuksen suunnittelun ja toteutuksen valvonnan kustannuksia, jos toimintatavat ovat vasta vakiintumassa, ja toisaalta mahdollistaa uudistuksen toteutuksen muuten edullisemmin, jos tarjontaa vielä enemmän kuin kysyntää.

Vaikutukset muihin yrityksiin

Ehdotus helpottaa esteettömyyttä ja asumisen kestävyyttä parantavien muutosten ja uudistusten tekemistä vanhojen taloyhtiöiden rakennuksissa ja kiinteistöillä, mikä lisää muutosten suunnitteluun, toteutukseen, käyttöön ja rahoitukseen liittyvien palveluiden kysyntää.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Muutokset helpottavat esteettömyyden ja asumisen kestävyuden parantamista vanhoissa taloyhtiöissä. Tällaiset muutokset ja uudistukset lisäävät uustuotannossa tavanomaiset ja yleistyvät asumisvaatimukset täyttävien erilaisten asuntojen määrää aiemmin rakennetuilla alueilla, erityisesti kaupunkien keskustoissa ja vanhoissa lähiöissä.

Vaikutukset julkiseen talouteen ja kansantalouteen

Kotitalouksien varallisuudesta omistusasunto on edelleen merkittävin varallisuuserä. Esteettömyyden parantamisen helpottaminen lisää asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä, mikä on omiaan vähentämään väestön vanhenemiseen liittyvää sosiaali- ja terveydenhuollon kustannuspainetta ja tukee näiden palveluiden uudenlaisia toteutuksia. Asumisen kestävyuden parantamisen nopeuttaminen on tarpeen erityisesti ilmaston lämpenemisen hidastamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi tarpeellisten asumiseen liittyvien toimien nopeuttamiseksi. Vain noin 5% taloyhtiöistä on perustettu ja rakennettu viimeisen kymmenen vuoden aikana. Esimerkiksi paikallisen energiatuotannon tuet ja hankkeiden määrä ovat kasvaneet tasaisesti viime vuosina.²⁵

Ehdotus lisää esteettömyysavustusten ja asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten toteuttamiseen tarjolla olevien julkisten tukien kysyntää ja jossain määrin neuvonnan tarvetta. Ehdotus mahdollistaa julkisten resurssien tehokkaamman ja tuloksellisemman kohdennuksen esteettömyyden ja asumisen kestävyyttä parantamiseen kulloinkin julkisen talouden talousarvioissa päätettävällä tavalla. Ehdotus ei edellytä viranomaisten resurssien lisäämistä tai toimintatapojen muuttamista.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotus helpottaa jossain määrin vammaisille osakkaille myönnettävien esteettömyysavustusten tarkoittamien muutostöiden toteutusta sekä muutosten hoidon ja huollon järjestämistä. Ehdotus voi osaltaan edistää asumisen kestävyuden parantamista koskevan tutkimustoiminnan tulosten, ohjeistuksen ja tukien käyttöä sekä lisää neuvonnan tarvetta. Esimerkiksi ARA:n saamien sähköautojen latauspisteiden asennustukea koskevien hakemusten määrä kuusinkertaistui, latauspaikkojen määrä viisinkertaistui ja annetun tuen määrä kuusinkertaistui vuodesta 2019 vuoteen 2021. Voidaan olettaa, että yhtiön päätöksenteon selventäminen osaltaan lisää hakemusten määrää.

4.3 Ympäristövaikutukset

1960- ja 1970-luvuilla rakennetut asuinkerrostalot ovat energiatehokkuudeltaan keskimäärin kolme luokkaa heikompia kuin 2010 jälkeen rakennetut rakennukset. 1960- ja 1970 valmistuneiden rakennusten lämmittämiseen kuluu pinta-alayksikköä kohti energiaa yli kaksinkertaisesti verrattuna uudisrakennusten lämmittämiseen. Energiankulutus vaikuttaa suoraan kasvihuonekaasupäästöihin. Kulutettavan sähkön ja kaukolämmön tuotantoon voidaan käyttää joko fossiilisia polttoaineita tai uusiutuvia polttoaineita. Kaupungista riippuen maalämmön käyttö voi vähentää kasvihuonekaasujen päästöjä prosenttia, ilmanlämpöpumppujen käyttö prosenttia ja paikallinen aurinkoenergian tuotanto prosenttia.

²⁵ Energia-avustusta myönnetään aurinkoenergiajärjestelmien erilaisten lämpöpumppujärjestelmien asennuksiin (maalämpö, vesi-ilma- ja lämpöpumput). Suurin osa toimenpideluokan tuista kohdistuu kokemuksen perusteella nimenomaa lämpöpumppuhankkeisiin. Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen käytettävät laitteistot, tarvittavine kaapeli- ja putkivetoineen / kaikki myönnettyt eurot 2020: 12 186 111 € / 26 033 397 €, 2021: 28 099 319 € / 49 998 571 € ja 2022: 18 925 235 € / 31 353 795 € (10.6.2022 mennessä tehdyt päätökset). Tämän toimenpideluokan lisäksi aurinkoenergiajärjestelmiä voidaan avustaa myös luokissa Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatolle vesikaton uusimisen yhteydessä (2020: 1 842 529 €; 2021: 7 019 157 €; 2022: 3 408 508 €) ja Aurinkoenergiatuet, jotka ovat aurinkopaneeleiden tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia (2021: 4000 €). Vesikaton uusimisen yhteydessä harvemmin asennetaan aurinkopaneeleita, suurin osa tuon toimenpiteen kustannuksista kohdistuu yläpohjan lisälämmöneristämisiin.

Kaupungista ja alueesta riippuen yhteiskäyttöauto voi vähentää yksityisautojen tarvetta .

Vanhoiden kerrostalojen esteettömyyden parannuksesta seuraava monikäyttöisten asuntojen saatavuuden paraneminen vähentää tarvetta uusien esteettömien asuntojen rakentamiseen, mikä säästää luonnonvaroja. Esteettömyyden ja asumisen kestävyuden parantamisen helpotukset voivat jossain määrin vaikuttaa pidemmällä aikavälillä ainakin alueellisesti suhtautumista vanhan korjaamiseen ja uudistamiseen siten, että ympäristövaikutukset arvioidaan huolellisemmin harkittaessa vanhan rakennuksen purkamista uudisrakentamisen tieltä.

4.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset eri osakas- ja asukasryhmiin

Eri ikäisillä ja eri elämäntilanteissa olevilla osakkailla on käytännössä huomattavasti toisistaan poikkeavia yksilöllisiä asumistarpeita sekä erilaisia näkemyksiä asumisen kestävyuden edistämisestä ja mahdollisuuksia edistää kestävyyttä.

Ehdotus helpottaa esteettömyyden parantamista osakkaan toimesta hänen huoneistonsa ulkopuolella, mikä edistää taloyhtiön kaikkien liikkumis- tai toimintarajoitteisten osakkaiden yhdenvertaisia mahdollisuuksia käyttää osakehuoneistojaan ja taloyhtiön yhteisiä tiloja. Muutos edistää myös perusoikeuksien toteutumista. Ehdotus helpottaa vammaisten osakkaiden saatavana olevien esteettömyyden parantavien julkisten tukien käyttöä asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa. Vammaisten lisäksi helpotusta voivat hyödyntää myös muut osakkaat, joille taloyhtiön yhteisissä tiloissa liikkuminen on vaikeata. Käytännössä ikääntymisen myötä käytännössä kaikki olemme jossain vaiheessa ainakin liikkumisrajoitteisia.

Osakas voi toteuttaa parannuksen myös huoneistoa käyttävien perheenjäsentensä, muun lähipiirinsä, vuokralaistensa ja asiakkaidensa tarpeita varten. Muutos voi helpottaa liikkumis- tai toimintarajoitteisen osakkaan päivittäistä elämää, sosiaalisten suhteet. Muutos lisäävät myös huoneiston monikäyttöisyyttä. Useimmin tarvittava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella voi olla yleisissä tiloissa liikkumista helpottava kaide tai muu tukijohde tai kulkuluiska, joka helpottaa esimerkiksi rollaattoriavusteisesti liikkumista.

Asumisen kestävyuden parantamisen helpottamista koskeva ehdotus mahdollistaa vanhojen taloyhtiöiden kehittämisen uusien asumisvaatimusten mukaisesti. Ehdotuksessa on otettu huomioon myös osakkaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta, osakehuoneistossa asumisen ja muun käytön kustannuksia ja näiden ennakoitavuutta koskevat voimassa olevan AOYL:n periaatteet ja sääntely. Käytännössä nopeutetun päätöksenteon piiriin tulevien uudistusten on oltava myös taloudellisesti tarkoituksenmukaisia yhtiön ja osakkaiden kannalta ja uudistuksen kustannusten jaon on oltava yhdenvertaisuusperiaatteen ja nykyisin yleisesti hyväksytyjen yhteiskäyttöisten palveluiden kustannusten jaon periaatteiden mukainen.

Ajokortin hankkivien nuorten osuus vähenee jo osassa suurempia kaupunkeja. Tämä voi aikaa myöten vaikuttaa siihen, miten yhteiskäyttö- ja muuta yksityisautoilua edistävien vastikerahojteisten uudistusten katsotaan vaikuttavan osakehuoneistojen arvoon AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisessa ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteet huomioon otettavalla tavalla.

Osuustoiminnallisen asumisen järjestämisen helpottamisessa on kysymys uudesta yhteisöllisen asumisen järjestämisen vaihtoehdosta. Osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiöstä osakkeita hankkivan ja saavan asema on järjestetty voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain ja osuuskuntalain sääntelyä sisällöltään vastaavalla tavalla. Asunto-osakkeiden ostajien suojaamiseksi osuustoiminnallisista piirteistä on mainittava yhtiön toiminimessä, jotta osakkeiden ostamista harkitseva voi havaita äänioikeuden ja osakkaiden tuottamien kaikkien oikeuksien saamisen rajoitukset mahdollisimman helposti. Lainsäädännön täytäntöönpanossa on huolehdittava siitä, että myös Patentti- ja rekisterihallituksen ja ARA:n verkkosivuilla ja neuvonnassa on saatavana tietoa uudesta osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiömallista.

5 Lausuntopalaute

Hallituksen esityksen luonnoksesta järjestettiin avoin laaja lausuntokierros Lausuntopalvelussa pp.7.-31.8.2022. Ehdotuksesta saatiin __lausuntoa (lausuntopyyntöä). Lausuntotiivistelmä (OM /20122) julkaistiin pp.9.2022 ja arvio lausuntopalauteesta on ollut saatavana pp.10.2022 lähtien oikeusministeriön verkkosivulla (<https://...>).

Lausunnonantajat...

6 SÄÄNNÖSKOHTAISET PERUSTELUT

6.1 Asunto-osakeyhtiölaki

5 luku

Muutostyöt

8 §. Muutostyö yhtiön tiloissa. Pykälässä säädetään osakkaan muutostöistä osakehuoneistonsa ulkopuolella, yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tiloissa yhtiön rakennuksessa ja kiinteistöllä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi *uusi 2 momentti* osakkaan oikeudesta tehdä omalla kustannuksellaan tietyin ehdoin esteettömyyttä parantava muutos yhtiön tiloissa.

Muutostyöoikeuden tuottava parannus on sellainen, joka parantaa osakkeenomistajan käytettävissä olevissa yhtiön yleisissä tiloissa liikkumisen esteettömyyttä tai toiminnallista esteettömyyttä. Muutostyö voi olla tarpeen osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta. Liikehuoneistojen käytön osalta muutos voi olla tarpeen asiakkaiden kannalta. Muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia. Muutostyöoikeus ei koske muita, esimerkiksi osakkaan itsensä esteettömyyttä parantavina pitämiä muutoksia. Osakkaan vuokralaisella tai perheenjäsenellä tai yhtiön vuokralaisella tai muulla osakspiirin ulkopuolisella kiinteistön tai rakennuksen käyttäjällä ei ole AOYL:n perusteella oikeutta vaatia eikä tehdä muutostöitä yhtiön rakennuksessa ja kiinteistöllä.

Yhtiöllä ja toisilla osakkailla on oikeus asettaa ehtoja sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5 luvun 3 §:n sääntely osakkaan huoneistossa tehtävän muutostyön ehdoista).

Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja käytettävyyttä heikentävänä seikkana. Näin yhtiö voi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisättävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivaksi.

Yhtiön ja toisten osakkaiden oikeus ehtojen asettamiseen koskee yleisissä tiloissa tehtävien muutosten osalta myös muutoksen ulkoasuun liittyviä, rakennuksen tai kyseisen tilan ulkonäköön merkittävästi vaikuttavia toteutuksen yksityiskohtia. Esteettömyyden parannukseen saatavana olevan tuen käyttöehdot eivät suoraan määritä sitä, millä tavoin toteutettavan parannuksen tekemiseen osakas on oikeutettu²⁶. Toisaalta muutostyöilmoituksen tekijä voi saattaa tällaistenkin ehtojen kohtuullisuuden tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tuomioistuimen kohtuullisuusarvioinnissa otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koituva hyöty.

Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä.

Osa osakkaista voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhönsä julkista tukea, joka käytännössä rajoittaa hänen maksettavakseen henkilökohtaisesti jäävää maksuosuutta. Esteettömyyttä parantava uudistus voi olla myös sellainen, että se tarvitsee jatkuvaa hoitoa ja huoltoa, mitä koskeva sitoumus voi sisältyä julkiseen tukeen. Taloyhtiön luvan ja tuen ehtona voi myös olla, että laitteen tai rakenteen tarpeen lakattua tuen antaja poistaa sen kustannuksellaan.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti ehdotetaan siirrettäväksi *3 momentiksi* siten muutettuna, että momentissa säädetään myös osakehuoneiston ulkopuolella tehtävän osakkaan muutostyön osalta muutostyötä koskevasta menettelystä. Ehdotuksen mukaan muutostyötä koskevaan ilmoitukseen, suostumukseen ja ehtoihin, muutostyön aloittamiseen ilmoituksen käsittelyyn, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja viranomaisen lupaan, muutostyöhön tuomioistuimen päätöksellä ja muutostyön valvontaan sovelletaan samoja säännöksiä kuin osakkaan muutostyöhön huoneistonsa sisällä.

²⁶ Julkisen tuen ehtojen lähtökohtana on tavanomainen toteutus myös parannuksen ulkonäön ja muun toteutuksen suhteen, mikä voi keskimääräisestä kerrostaloasuntokannasta poikkeavassa rakennuksessa ja sen yleisissä tiloissa muuttaa merkittävästikin esimerkiksi rakennuksen sisääntulon tai porrashuoneen ulkonäköä tai käytettävyyttä.

6 luku

Yhtiökokous

31 §. *Päätös kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 kohta, jonka perusteella vanhassa taloyhtiössä voidaan helpottaa yhtiökokouksen päätöksentekoa taloyhtiön kiinteistöllä ja rakennuksessa asumisen kestävyyttä merkittävästi parantavan uudistuksen toteuttamista vastikerahotteisesti. Ehdotuksen perusteella vanhassa taloyhtiössä voidaan päättää tällaisesta uudistuksesta enemmistöpäätöksellä ajallisesti saman aikaisesti kuin uudistus otetaan käyttöön uustuotannossa.

Kestävyyden parantamisella tarkoitetaan asumisen kestävyuden lisäksi huoneistojen mahdollisen muun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kestävyuden parantamista. Käytöllä tarkoitetaan rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitamisen ja ylläpidon lisäksi kiinteistön, rakennuksen ja huoneistojen käyttötarkoituksen mukaista toimintaa, kuten asumiseen tavanomaisesti liittyviä toimintoja, mukaan lukien huoneistojen haltijoiden tavanomaiset liikkumismuodot, kuten yksityisautoilu ja pyöräily.

Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitetaan yleisen käsityksen mukaan kestävyyttä parantavia toimia. Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijöiden tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyyttä.

Parannuksen merkittävyys on lähtökohtaisesti arvioitava tapauskohtaisesti siten kuin nykytilan kuvauksessa ja arviossa on yksityiskohtaisesti selvitetty. Toisaalta esimerkiksi energiatehokkuutta parantavien uudistusten osalta on yleisesti käytössä olevia tunnuslukuja ja määrittäviä merkittävinä pidettävistä parannuksista. Usein viranomaisten tai muiden riippumattomien tahojen selvitykset ja tukitoimien ehdot voivat olla ainakin lähtökohta parannuksen merkittävyyden arvioinnille.

Myös tällaiseen uudistukseen sovelletaan edellä nykytilan ja sen arvioinnin kohdalla estetyin tavoin AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta ja AOYL:n muita säännöksiä muun muassa uudistuksen vastikevaikutuksen kohtuullisuudesta, osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisestä ja osakkaan oikeudesta yhtiön varoihin.

Tällainen kestävyyttä parantava uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös siten, että se kohdistuu vain osaan osakehuoneistoista ja hyödyttää vain osaa osakkaista siten kuin AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentissa säädetään. Nämä osakkeenomistajat vastaavat tällaisen uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokuluista AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti.

28 a luku

Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiöstä. Luvussa säädetään osuustoiminnallisuuden erityispiirteinä pidetyistä yhtiön ominaisuuksista, jotka eivät ole käytössä nykyisissä yli 90 000:ssa asunto-osakeyhtiössä. Näiden ominaisuuksien käyttöönotosta on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Muilta osin osuustoiminnalliseen asunto-osakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 1 – 27 luvun säännöksiä.

Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön erityispiirteiden sääntely ehdotetaan sijoitettavaksi erilliseen uuteen lukuun, jotta osuustoiminnallisen vaihtoehdon sääntely ei häiritse lain luettavuutta nykyisten asunto-osakeyhtiöiden ja niiden kanssa toimivien kannalta.

1 §. *Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö.* Pykälän 1 momentissa on osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön määritelmä. Ehdotuksen mukaan osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Voimassa olevan AOYL:n 6 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa osake ja ääni –periaatteesta niin, että jokainen osakeryhmä (osakehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet) tuottaa yhden äänen, mutta pidemmälle osakkaan äänimäärä ei voimassa olevan lain mukaan voi rajoittaa. Ehdotus mahdollistaa osakas ja ääni –periaatteen noudattamisen tällaisessa asunto-osakeyhtiössä osuuskuntalain pääsäännön mukaisesti (OKL 6 luvun 13 §:n 1 momentti).

Toinen osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön erityispiirre verrattuna muihin asunto-osakeyhtiöihin verrattuna on se, että uudelle omistajalle siirtyvien osakkeiden tuottamien hallinnollisten oikeuksien käyttäminen edellyttää yhtiön suostumusta (suostumuslauseke – vertaa OKL 3 luvun 1 §). Osuustoiminnallisen osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on oltava tällainen suostumuslauseke.

Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi ehdotetun 3 §:n mukaan vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet, joiden osalta suostumus on evätty. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta. Osakkeen saaneen oikeus vaatia lunastusta suostumuksen epäämisen perusteella on vastaava oikeus kuin osuuskunnan osuuden saaneen oikeus vaatia osuusmaksun palautusta, jos häntä ei hyväksytty osuuskunnan jäseneksi tai hänen ei jäsenyydestään huolimatta sallita lisätä osuuksiensa määrää.

Osakkaan äänimäärää tai osakkeiden vaihdantaa ei voida rajoittaa edellä mainituin tavoin tavallisessa asunto-osakeyhtiössä. Ehdotuksen perusteella ei ole sallittua määrätä yhtiöjärjestyksessä vain osakas ja ääni –periaatteesta tai suostumuslausekkeesta. Yhtiön lakiin perustuvaa lunastusvelvollisuutta sovelletaan vain osuustoiminnalliseen asunto-osakeyhtiöön.

Tavallinen asunto-osakeyhtiö voidaan muuttaa osuustoiminnalliseksi asunto-osakeyhtiöksi yhtiöjärjestystä muuttamalla. Muutokseen vaaditaan määräenemmistöpäätöksen lisäksi kaikkien osakkaiden suostumus, koska muutos rajoittaa kaikkien osakkaiden oikeutta osakkeidensa luovuttamiseen 6 luvun 35 §:n 1 momentin 3 kohtaa vastaavasti. Toisaalta osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön voi muuttaa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi yhtiöjärjestyksen muuttamiseen sovellettavalla määräenemmistöpäätöksellä, jollei yhtiöjärjestyksessä ole tiukempaa päätösvaatimusta.

Pykälän 2 momentin mukaan osuustoiminnalliseen asunto-osakeyhtiöön sovelletaan muilta osin AOYL:n 1 – 27 luvun säännöksiä. Lisäksi toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että yhtiön toiminimestä on selvästi ilmevä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto.

2 §. Suostumuslauseke. Pykälässä säädetään osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyvästä suostumuslausekkeesta. Pykälän 1 momentin mukaan osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, että osakkeen saantoon muulta omistajalta kuin yhtiöltä vaaditaan yhtiön suostumus. Lähtökohtaisesti suostumusvaatimusta sovelletaan kaikkiin saantoihin, kuten kauppaan, vaihtoon, lahjaan, apportiin, sulautumiseen ja jakautumiseen. Suostumuslauseketta ei sovelleta osakkeen vakuudeksi antamiseen, mutta käytännössä suostumuslauseke rajoittaa vakuuden rahaksi muuttamista.

Ehdotetun suostumuslausekkeen sääntelyn mallina on osakeyhtiölain (1599/2006) 3 luvun 8 §:ssä säännelty suostumuslauseke siten muutettuna, että ehdotuksessa on otettu huomioon asunto-osakeyhtiömuodon erityispiirteet vastaavasti kuin AOYL:n 3 luvun 5 §:ssä säädetään lunastuslausekkeesta. Ehdotettava uusi sääntely poikkeaa osakeyhtiölain säännelystä myös siten, että asunto-osakeyhtiössä suostumusvaatimus koskee aina koko osakeryhmää ja yhtäältä suostumusvaatimuksen soveltamista rajoitetaan vastaavasti kuin lunastuslausekkeen soveltamista asunto-osakeyhtiössä ja toisaalta ehdotettu suostumusvaatimus koskee myös osakkeen hankkimista pakkohuutokaupasta tai konkurssipesästä.

Suostumuksen epäämisestä huolimatta osakkeet saanutta merkitään omistajaksi osakehuoneistorekisteriin, mutta tämä ei saa yhtiössä kaikkia AOYL:n mukaisia osakeoikeuksia. Toisin sanottuna tällainen osakkeiden saaja on osakkeiden osakehuoneistorekisteriin merkitty laillinen omistaja ja rekisterimerkinnällä toteutuvat myös oikeudellisesti pätevän saannon esineoikeudelliset sivullisuojaikutukset (saanto ilmoitetaan ja kirjataan normaaliin tapaan osakehuoneistorekisteriin). Osake on esimerkiksi ulosmitattavissa osakkeen saajan velasta ja tämä voi vapaasti määrätä osakkeestaan haluamallaan tavalla ja erilaiset osakkeeseen ja/tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat kolmannen oikeudet ja rajoitukset voidaan toteuttaa osakehuoneistorekisterin kirjauksin ja merkinnöin.

Suostumuksen epäämisen oikeusvaikutukset poikkeavat lunastusmenettelystä siten, että osakkeet saaneella ei ole suostumuksen epäämisen jälkeen velvollisuutta vaatia osakkeensa lunastamista, vaan tämä voi tyytyä tilanteeseen (ts. rajoitettuihin oikeuksiin yhtiössä) ja/tai muuten halutessaan myydä osakkeet eteenpäin (ja tällainen saanto tietysti taas vuorostaan käsitellään osakehuoneistorekisterissä tavanomaiseen tapaan).

Pykälän 2 momentin mukaan suostumuslauseketta sovelletaan perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin vain, jos nämä saannot on nimenomaisesti mainittu yhtiöjärjestyksessä suostumuslausekkeen alaisina saantoina. Säännös vastaa sisällöltään AOYL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan ja 3 momentin säännöksiä.

Pykälän 3 ja 4 momentissa säädetään suostumuksen antamista koskevasta päätöksenteosta. Yhtiö saa tiedon saannosta huoneistotietojärjestelmän kautta. Jos suostumusta koskevasta ratkaisusta ei ole kirjallisesti ilmoitettu hakijalle²⁷ kahden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä

²⁷ Pykälässä säädettyssä tilanteessa ei ole kyse osakkeen luovutuksen rajoittamisesta (vrt. lunastuslauseke) huoneistotietojärjestelmänsäädännössä tarkoitettulla tavalla. Osakkeen saajasta tulee suhteessa yhtiöön ja kolmanteen osakkeen laillinen ja lopullinen omistaja, joka ei kuitenkaan voi käyttää kaikkia osakkeen tuottamia

annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut suostumuksesta päättämistä varten tarvittavat tiedot, suostumus katsotaan annetuksi. Muut suostumuksesta päättämiseksi tarvittavat tiedot voivat käytännössä liittyä lähinnä seikkoihin, jotka voivat vaikuttaa mahdollisiin yhtiöjärjestykseen 3 momentin perusteella otettavien suostumuksen antamisen edellytysten arviointiin. Hallituksen ei lähtökohtaisesti tarvitse perustella suostumuksen antamista tai epäämistä. Asian käsittelyssä on luonnollisesti otettava huomioon mahdolliset yhtiöjärjestyksen määräykset suostumuksen antamisen edellytyksistä tai velvollisuudesta hyväksyä jäseneksi tietyt ehdot täyttävät osakkeiden saajat. Päätöksenteossa on lisäksi otettava huomioon yhtiön johdon yleiset velvollisuudet, kuten yhtiön edun huomioon ottaminen (1 luvun 11 §). Jos päätös suostumuksen antamisesta tai epäämisestä on yhtiöjärjestyksen vastainen, seuraamuksiin sovelletaan AOYL:n yleisiä periaatteita. Jos suostumus on evätty yhtiöjärjestyksen vastaisesti, myös osakkeen saajalla voi olla AOYL 23 luvun mukainen osakkaan kanne-oikeus ja 24 luvun mukainen osakkaan oikeus vahingonkorvaukseen.

Yhtiöjärjestyksessä voi määrätä, että suostumuksen antamisesta päättää yhtiökokous. Tällaista yhtiöjärjestyksen määräystä suunniteltaessa on kuitenkin otettava huomioon se, että suostumuksen antamisen määräaika on kaksi kuukautta ilmoituksen ja muiden tarpeellisten tietojen saamisesta, mikä voi olla haasteellista sovittava yhteen yhtiökokouksen valmistelua ja koolle kutsumista koskevien vaatimusten kanssa. Päätösvaltaa ei voi delegoida hallituksen alaiselle toimielimelle, kuten isännöitsijälle.

Yhtiön päätös koskee kaikkia samalla saannolla saatuja osakkeita.

Momentti eroaa OYL:n 3 luvun 8 §:n 2 momentista siten, että ehdotuksessa on otettu huomioon asunto-osakeyhtiön osakkeiden siirtäminen huoneistotietojärjestelmään. Käytännössä osuustoiminnallisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden kaikki saannot on kirjattava osakehuoneistorekisteriin.

Pykälän 5 *momentin* 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. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. Etuoikeuden nojalla saatu osake ei ilman yhtiön suostumusta tuota tätä parempaa oikeutta. Säännös vastaa lunastusmenettelyn kohteena olevien osakkeiden tuottamia oikeuksia asunto-osakeyhtiössä, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätään lunastuslausekkeesta (AOYL 2 luvun 5 §:n 4 momentti).

3 §. *Oikeus vaatia lunastusta suostumuksen epäämisen perusteella.* Pykälän 1 *momentissa* säädetään osakkeen saajan lakiin perustuvasta oikeudesta vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet, joiden osalta 2 §:n mukainen suostumus on evätty. Jos suostumuksen epääminen koskee useampia osakeryhmiä, lunastusta on vaadittava ainakin yhden osakeryhmän kaikkien osakkeiden osalta.

Pykälässä säädetään lunastusmenettelystä sekä lunastushinnasta ja muista lunastuksen ehdoista (mm. lunastettavien osakkeiden tuottaman huoneiston hallintaoikeuden päättymisen) ja lunastushinnan suorittamisesta. Pykälän mallina ovat voimassa olevan lain 6 luvun 42 §:n säännökset osakkaan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista, kun hän ei ole kannattanut päätöstä purkavasta uusrakentamisesta. Tässä tarkoitettun osakkeen saajan suoja on kuitenkin osin suppeampi, koska osakkeet ja huoneiston hallintaoikeuden saadessaan hänen on tullut ottaa huomioon se, että suostumus voidaan evätä.

Pykälän 2 *momentin* mukaan lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa. Yhtiöjärjestyksessä voi määrätä lunastushinnasta toisin. Laissa ei rajoiteta lunastushinnan määrittelyä. Jos lunastushinta on määriteltävä epäselvästi yhtiöjärjestyksessä, yleisten sopimusoikeuden periaatteiden mukaisesti lähtökohtaisesti yhtiöllä on riski epäselvän ehdon tulkinnasta. Jos osakkeen saaja ei ole ennestään yhtiön osakas, hänellä ei ole oikeutta ajaa kannetta lunastusta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistamiseksi (AOYL 6 luvun 36 §).

oikeuksia. Suostumuksen epäämisen seuraus on, että osakeoikeuksien käyttömahdollisuudet ”jäivät (osakehuoneistorekisteriin merkitsemisestä huolimatta) vajaaksi”, minkä vuoksi erillinen ilmoitus osakehuoneistorekisteriin ei ole tarpeen tässä vaiheessa. Suostumuksen epäämisen jälkeen osakkeenomistaja voi joko osakkeidensa lunastamista tai tyytyä siihen, että hänellä on osakehuoneiston hallintaoikeus sekä tietyt taloudelliset oikeudet, tai luovuttaa osakkeet vapaaehtoisella kaupalla ostajalle, jolla on tai voi olla paremmat mahdollisuudet täysien osakeoikeuksien edellyttämän suostumuksen saamiseksi. Jälkimmäinen mahdollisuus voi johtaa siihen, että yhtiössä on aikaa myöten suuri määrä käytännössä äänivallattomia ja muuten ”kontrollioikeudettomia” osakkeita, jotka voisivat olla alttiita pienemmän äänivaltaiseksi jääneen osakkeenomistajien armoilla.

Pykälän 3 momentissa säädetään koron maksamisesta lunastushinnalle. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisestä, kuitenkin aikaisintaan epäämispäätöksestä, lunastushinnan maksamiseen asti korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron suuruisena.

Pykälän 4 momentissa säädetään lunastusvaatimuksen esittämisestä ja lunastusasian saattamisesta vireille käräjäoikeudessa, kanteen vireille tulon ilmoittamisesta yhtiölle ja merkitsemisestä osakeluetteloon. Lisäksi momentissa säädetään lunastusmenettelyn kohteena olevien osakkeiden tuottaman osakehuoneiston hallintaoikeuden päättymisestä. Momentin mallina olleesta 6 luvun 42 §:stä poiketen huoneiston hallintaoikeus päättyy heti, kun lunastushinta on maksettu. Mallisäännöstä vastaavaan, lunastushinnan maksuajan ylittävään huoneiston hallinta-aikaan ei ole perusteita, koska osakkeen saajan on pitänyt ottaa suostumuksen epäminen huomioon viimeistään huoneiston hallintaoikeuden saadessaan.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kahden kuukauden kuluessa 4 §:n 3 momentissa tarkoitetusta epäämispäätöksen ilmoittamisesta hakijalle. Jos lunastuksesta ei sovita, osakkeen saajan on saatettava lunastusasia vireille käräjäoikeudessa neljän kuukauden kuluessa epäämispäätöksen tiedoksi saamisesta. Käräjäoikeuden on tarvittaessa ilmoitettava kanteen vireilletulosta yhtiölle. Kanteen vireillepanon jälkeen osakkeen saajalla on oikeus vain lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus lunastushinnan maksuun asti. Osakkeen saaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos osakkeen saaja ei ole vaatinut lunastusta tai saattanut kannetta vireille määräajassa, oikeus lunastukseen on menetetty, minkä jälkeen osakeoikeuksien käyttöön sovelletaan luvun 2 §:n 5 momenttia Tieto kanteen vireillä olosta on merkittävä osakeluetteloon, johon merkitään lain 2 luvun 15 §:n 5 momentin perusteella laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetty tiedot²⁸. Jos käräjäoikeus päättyy ratkaisussaan siihen, ettei osakkeen saajalla ole lunastusoikeutta, hän voi luovuttaa osakkeen edelleen uudelle omistajalle, jolla on oikeus vaatia lunastusta, jos hänenkin kohdallaan suostumus evätään.

Pykälän 5 momentin mukaan lunastushinta on maksettava kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Lunastushinta voidaan tallettaa ja sen maksamisesta voidaan antaa vakuus siten kuin 6 luvun 45 §:ssä säädetään. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 6 luvun 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin. Lunastushinnan maksua koskevat säännökset vastaavat 6 luvun 42 §:n säännöksiä.

Pykälän 6 momentin mukaan lunastaja on yhtiö. Edellä 2 §:n 4 momentissa tarkoitetussa epäämistä koskevassa päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että lunastaja on muu taho. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava muulle lunastajalle lunastusvaatimuksesta. Jos lunastajaksi määrätty muu taho ei maksa lunastushintaa, yhtiö on vastuussa lunastushinnan maksamisesta.

Käytännössä taloyhtiöillä on vain poikkeuksellisesti sellaisia jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen. Siksi ehdotetaan, että lunastaja voi olla muu suostumuksen epäämistä koskevassa päätöksessä määrätty taho. Tällaisissa tapauksissa yhtiön olisi viipymättä ilmoitettava päätöksessä mainitulle taholle yhtiölle pykälän 4 momentin mukaisesti esitetyistä lunastusvaatimuksista. Tarkoitus on, että myös muulla lunastajalla ja osakkeenomistajalla on mahdollisuus sopia lunastuksen ehdoista. Osakas voi vaatia suoritusta taloyhtiöltä heti sen jälkeen, kun muu lunastaja on laiminlyönyt lunastushinnan maksun.

Lunastajan saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin tavanomaiseen tapaan, joko aiemman omistajan suostumuksen tai lunastussaannosta esitettävän muun selvityksen perusteella.

Sääntelyn mallina olevasta 6 luvun 42 §:stä poiketen suostumuksen epäämistä tai lunastusta koskevan kanteen käsittelystä syntyvien oikeudenkäyntikulujen vastuunjakoon sovelletaan oikeudenkäymiskaaren yleisiä säännöksiä. Momentissa tarkoitetun lunastajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 5 §:n 2 momenttia.

6.2 Toiminimilaki

7 §. Pykälässä säädetään siitä, miten yritysmuoto on mainittava toiminimessä. Pykälän 1 momentin 4 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että 1. lakiehdotuksen 28 a luvussa säännellyn osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimestä on käytävä ilmi asunto-osakeyhtiömuodon ja kotipaikan lisäksi yhtiön

²⁸ Viitatus AOYL:n säännöksen mukaan osakeluetteloa pidetään osakehuoneistorekisterin kirjauksien perusteella, jolloin johdonmukaisempi sääntelytapa tässä (ja vastaavassa 6 luvun säännöksessä) olisi säätää tällaisen tiedon merkitsemisestä osakehuoneistorekisteriin (johon merkitään HTJ-lain mukaan muiota osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvia rajoituksia siten kuin muualla laissa säädetään).

osuustoiminnallinen luonne. Yhteisömuodon voi ilmaista esimerkiksi seuraavasti: ”Osuustoiminnallinen asoy NN Helsingin XX”. Tällaisen yhtiön osuustoiminnalliset erityispiirteet poikkeavat niin merkittävästi osakkaan äänivallasta ja osakkeiden omistuksen tuottamien hallinnoimisoikeuksien saamisesta tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä, että on tarpeen varmistua siitä, että yhtiön osakkeiden hankkimista ja vakuudeksi ottamista harkitsevat saavat helposti ja varmasti tiedon yhtiön erityispiirteistä. Yhtiömuodon erityispiirteiden ilmeneminen myös toiminimestä voi myös edistää tällaisen yhteisöllisen asumismuodon uuden tyyppisen rahoituksen kehittymistä ja suosiota erilaisia asumismuotoja vertailevien keskuudessa.

7 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

8 Suhde muihin esityksiin

(Huoneistotietojärjestelmän muuttamista koskeva hallituksen esitys annetaan syyskuussa 2022. Mahdollinen muu AOYL:n tai toiminimilain muutosehdotus, joka on samaan aikaan eduskunnan käsiteltävänä)

Lainmuutosten toteuttaminen ei edellytä kaupparekisterin tietojärjestelmien eikä muutakaan viranomaisten toiminnan muuttamista.²⁹ Ehdotus ei vaikuta valtion talousarvioon.

9 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Asunto-osakeyhtiön kiinteistön ja rakennusten yhteisten tilojen esteettömyyttä parantavaa osakkaan muutostyötä koskevan ehdotuksen vaikutukset yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta ja näiden mahdollisuudet vaikuttaa muutostyön ehtoihin vastaavat voimassa olevan lain sääntelyä osakkaan muutostyöstä huoneistonsa sisällä. Ehdotus on tältä osin perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan mukainen. Lisäksi ehdotus helpottaa esteettömyyden parantamista osakkaan toimesta hänen huoneistonsa ulkopuolella, mikä edistää taloyhtiön kaikkien liikumis- tai toimintarajoitteisten osakkaiden yhdenvertaisia mahdollisuuksia käyttää osakehuoneistojaan ja taloyhtiön yhteisiä tiloja. Muutos edistää myös perusoikeuksien toteutumista. Ehdotus ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännön vastainen.

Asumisen kestävyuden parantamisen helpottamista koskevassa ehdotuksessa on otettu huomioon osakkaan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta, osakehuoneistossa asumisen ja muun käytön kustannuksia ja näiden ennakoitavuutta koskevat voimassa olevan lain periaatteet ja sääntely. Ehdotus on näiltä osin perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan mukainen.

Osuustoiminnallisen asumisen järjestämisen helpottamisessa on kysymys uudesta yhteisöllisen asumisen järjestämisen vaihtoehdosta. Osuustoiminnallisesta asunto-osakeyhtiöstä osakkeita hankkivan ja saavan asema on järjestetty voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain ja osuuskuntalain sääntelyä sisällöltään vastaavalla tavalla. Ehdotus on tältä osin perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan mukainen.

Edellä esitetyin perustein ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perustuslain mukaisena.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

²⁹ Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön suostumuslausekkeeseen liittyvien menettelyiden toteuttaminen ei edellytä osakehuoneistorekisterin sääntelyn/menettelytapojen muuttamista. Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiömuotoa ei tarvitse erityisemmin ottaa huomioon HTJ-lain saannon kirjaamista koskevan sääntelyn/menettelyjen yhteydessä.

1.

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 5 luvun 8 §:n 2 momentti ja siirretään se uudeksi 3 momentiksi voimassa olevan 3 momentin siirtyessä muuttamattomana 4 momentiksi ja 6 luvun 31 §:n 2 momentti, sekä
lisätään 5 luvun 8 §:ään uusi 1 momentti ja lakiin uusi 28 a luku seuraavasti:

5 luku

Muutostyöt

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun muutostyöhön ja työtä koskevien tietojen säilyttämiseen sovelletaan 1 §:n 2–5 momenttia, hakemuksen sisältöön, tiedoksi antamiseen toiselle osakkeenomistajalle ja hakemuksen käsittelemisestä aiheutuviin kuluihin, mitä 2 §:ssä säädetään muutostyöilmoituksesta, muutostyön kieltämiseen ja lisäehtojen asettamiseen suostumuksen antamisen jälkeen 3 §:n 3 momenttia, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja tarvittavien lupien hakemiseen 5 §:ää sekä työn valvontaan 7 §:ää. Edellä 2 momentissa tarkoitettuun muutostyöhön sovelletaan 1 §:n 2 – 5 momenttia, 2 §:n 2 momenttia ja 3 – 7 §:ää.

6 luku

Yhtiökokous

31 §

Päätös kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta

Yhtiökokous päättää uudistuksesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

- 1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;
- 3) kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti;
- 4) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai
- 5) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

28 a luku

Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

1 §

Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella jokaisella osakkeenomistajalla on yksi ääni edellä 6 luvun 13 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä, osakkeen saantoa on rajoitettu yhtiöjärjestyksessä 2 §:ssä tarkoitetulla suostumuslausekkeella ja osakkeen saajalla on oikeus vaatia lunastusta 3 §:n mukaisesti.

Muilta osin osuustoiminnalliseen asunto-osakeyhtiöön sovelletaan 1 – 27 luvun säännöksiä.

2 §

Suostumuslauseke

Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, että osakkeen saantoon muulta omistajalta kuin yhtiöltä vaaditaan yhtiön suostumus.

Vaatimusta yhtiön suostumuksesta sovelletaan kuitenkin osakkeen saajana olevaan yhtiön nykyiseen osakkeenomistajaan ja edellisen omistajan perintökaaren (40/1965) 2 luvussa tarkoitettuun sukulaiseen ja aviopuolisooson sekä osakkeen testamentilla saaneeseen vain, jos siitä määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Suostumuksen antamisesta päättää hallitus, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräyksiä suostumuksen antamisen edellytyksistä. Jos samalla saannolla on hankittu useita osakkeita, kysymys suostumuksen antamisesta on ratkaista kaikkien niiden osalta samalla tavalla.

Jos suostumusta koskevasta ratkaisusta ei ole kirjallisesti ilmoitettu hakijalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen kirjaamista varten tarvittavat tiedot, suostumus katsotaan annetuksi.

Ennen suostumuksen antamista osakkeen saajalla ei ole yhtiössä muuta osakkeeseen perustuvaa oikeutta kuin oikeus hallita osakehuoneistoa sekä oikeus yhtiön varojen jaossa ja etuoikeus osakeannissa. Tänä aikana häneen sovelletaan osakkeenomistajaa koskevia yhtiöjärjestyksen määräyksiä yhtiövastikkeen maksamisesta. Etuoikeuden nojalla saatu osake ei ilman yhtiön suostumusta tuota tätä parempaa oikeutta.

3 §

Oikeus vaatia lunastusta suostumuksen epäämisen perusteella

Jos 2 §:ssä säädetyn suostumuksen antaminen evätään, osakkeen saajalla on oikeus vaatia näiden osakkaiden lunastusta.

Lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa. Lunastushinnasta voi määrätä toisin yhtiöjärjestyksessä.

Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisestä, kuitenkin aikaisintaan epäämispäätöksestä, lunastushinnan maksamiseen asti korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron suuruisena.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kahden kuukauden kuluessa 2 §:n 4 momentissa tarkoitetusta epäämispäätöksen ilmoittamisesta hakijalle. Jos lunastuksesta ei sovita, osakkeen saajan on saatettava lunastusasia vireille kärjäoikeudessa neljän kuukauden kuluessa epäämispäätöksen tiedoksi saamisesta. Kärjäoikeuden on tarvittaessa ilmoitettava kanteen vireilletulosta yhtiölle. Kanteen vireillepanon jälkeen osakkeen saajalla on oikeus vain lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus lunastushinnan maksamiseen asti. Osakkeen saaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos osakkeen saaja ei ole vaatinut lunastusta tai saattanut kannetta vireille määrääjässä, oikeus lunastukseen on menetetty. Tieto kanteen vireillä olosta on merkittävä osakeluetteloon.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Lunastushinta voidaan tallettaa ja sen maksamisesta voidaan antaa vakuus siten kuin 6 luvun 45 §:ssä säädetään. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 6 luvun 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin.

Lunastaja on yhtiö. Edellä 2 §:n 4 momentissa tarkoitetussa epäämistä koskevassa päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että lunastaja on muu taho. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava muulle lunastajalle lunastusvaatimuksesta. Jos lunastajaksi määrätty muu taho ei maksa lunastushintaa, yhtiö on vastuussa lunastushinnan maksamisesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä

kuuta 20 .

2.

Laki

toiminimilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,
muutetaan toiminimilain (128/1979) 7 §:n 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin se on laissa 48/1997, seuraavasti:

7 §

4) yksityisen osakeyhtiön toiminimessä tulee olla sana "osakeyhtiö" tai sitä vastaava lyhennys "oy" ja julkisen osakeyhtiön toiminimessä sanat "julkinen osakeyhtiö" tai niitä vastaava lyhennys "oyj" ja, jos kysymyksessä on asunto-osakeyhtiö *tai osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö*, tulee tämän seikan ja yhtiön kotipaikan selvästi ilmetä toiminimestä;

Tämä laki tulee voimaan päivänä

kuuta 20 .

Helsingissä päivänä

kuuta 20

Pääministeri