

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 250/2022 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Matleena Haapala, ympäristöministeriö
- lakimies Henrik Gustafsson, Invalidiliitto ry
- lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasiantuntija Virpi Hienonen, Suomen Kiinteistöliitto ry
- päälakimies Elina Skarra, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anni Lausvaara, Vanhustyön keskusliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- liikenne- ja viestintäministeriö
- Yhdenvertaisuusvaltuutetun toimisto
- Patentti- ja rekisterihallitus
- Rakennusteollisuus RT ry

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:

- valtiovarainministeriö

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista yhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisten tilojen esteettömyyden parantamisen helpottamiseksi osakkaan aloitteesta ja kustannuksella. Toiseksi ehdotetaan kestäväää asumista edistäviä uudistuksia koskevan yhtiön päätöksenteon helpottamista vanhoissa yhtiöissä siten, että vanhat yhtiöt voivat toteuttaa uusien yhtiöiden kanssa samassa tahdissa yleisesti kestäväää asumista edistävinä pidettäviä uudistuksia.

Valiokunnan mietintö YmVM 21/2022 vp

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 enemmistöpäätöksellä päättää yleisen käsityksen mukaan kestävästä asumista edistävästä uudistuksista 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.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Yleistä

Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta esittää lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Hallituksen ehdotuksen tavoitteena on helpottaa esteettömyyden parantamista asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yleisissä tiloissa osakkaan aloitteesta. Lisäksi tavoitteena on nopeuttaa asumisen kestävyttä merkittävästi parantavien uudistusten toteuttamista vanhoissa taloyhtiöissä siten, että uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksellä jo silloin, kun se on yleistymässä uustuotannossa. Valiokunta katsoo, että muutokset helpottavat esteettömyyden ja asumisen kestävyuden parantamista vanhoissa taloyhtiöissä. Muutokset ja uudistukset myös lisäävät uustuotannossa tavanomaisten ja yleistyvien asumisvaatimukset täyttävien erilaisten asuntojen määrää aiemmin rakennetuilla alueilla, erityisesti kaupunkien keskustoissa ja vanhoissa lähiöissä.

Valiokunta katsoo, että hallitusohjelmaan perustuva hallituksen esitys on valmisteltu huolellisesti ja laajasti sidosryhmiä kuunnellen ja osallistaen ja lainvalmisteluprosessi on dokumentoitu selkeästi ja läpinäkyvästi. Muutoksille on myös sekä lainvalmistelussa että valiokuntakuulemisessa ilmaistu myös lähes yksimielinen tuki.

Esteettömyyttä parantava muutostyö yhtiön tiloissa

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti). Toisin kuin muissa yhtiön hallinnassa olevia tiloja koskevissa muutostöissä, esteettömyyttä parantavissa muutostöissä ei siten tarvita yhtiön suostumusta. Muutostyöstä on kuitenkin ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle (5 luvun 8 §:n uusi 2 mom). Yhtiöllä ja muilla osakkaila on oikeus asettaa ehtoja

Valiokunnan mietintö YmVM 21/2022 vp

sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Asunto-osakeyhtiölain säännösten lisäksi muutostöissä on noudatettava rakentamista koskevaa lainsäädäntöä, kuten maankäyttö- ja rakennuslain olennaisia teknisiä vaatimuksia sekä hyvää rakennustapaa, johon asunto-osakeyhtiölaissakin (5 luvun 1 §:n 2 mom.) viitataan. Tämä on lähtökohtaisesti muutostyön toteuttajan eli osakkeenomistajan vastuulla. Valiokunta toteaa, että hyvällä rakennustavalla ymmärretään usein kunakin ajankohtana vallalla olevaa yleistä tietämystä ja käsitystä siitä, millainen rakentaminen sitovien sopimusten ja normien lisäksi täyttää rakentamiseen kohdistuvat odotukset, eli kuinka päästään hyvään ja laadukkaaseen lopputulokseen. Olennaista on käyttää hyväksyttäviä rakentamisen työmenetelmiä ja rakennustuotteita ja varmistaa, että rakennustyö tehdään ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Hyvä rakennustapa kohdistuu kuitenkin ennen kaikkea työn lopputulokseen, ei niinkään työsuoritukseen. Hyvä rakennustapa voi muuttua ajan kuluessa ja uusien rakennustapojen yleistyessä. Valiokunta käsittelee parhailaan hallituksen esitystä rakentamislaki (HE 139/2022 vp), jonka 4 luvun 29 § sisältää olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevat säännökset.

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

Valiokunta toteaa, että esteettömyyttä parantavia muutoksia on mahdollista toteuttaa myös yhtiön hankkeena ja vastikerahoitteisesti. Esimerkiksi parempi valaistus edesauttaa kaikkien liikkumisen turvallisuutta. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että yhtiö voi luonnollisesti toteuttaa tai ottaa vastatakseen sellaisen osakkaan aloitteesta yhteisissä tiloissa toteuttavan esteettömyyden parannuksen kustannukset, josta yhtiökokous tai hallitus voi päättää asunto-osakeyhtiölain mukaan.

Valiokunta toteaa, että asunto-osakeyhtiölaissa ei voida ottaa huomioon yksittäisten osakkaiden henkilökohtaisia tarpeita siten, että osakas voisi tarpeidensa perusteella vaatia yhtiöltä laajempia oikeuksia yhtiössä kuin mitkä oikeudet osakkailla on asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen perusteella. Käytännössä haastavia tilanteita voi liittyä esimerkiksi mahdollisuuksiin säilyttää liikkumisen apuvälineitä taloyhtiön lämpimissä sisätiloissa tai kulkuneuvojen pysäköintipaikkojen vaihtamiseen liikuntaesteisten tarpeiden mukaisesti. Valiokunta toteaa tältä osin, että toimivaltaisten viranomaisten ja kiinteistöalan etujärjestöjen ohjeet ja suositukset voivat olla käytännössä toimiva keino osakkaiden ja asukkaiden liikkumisrajoitteiden huomioon ottamiseksi kunakin taloyhtiön sisäisessä päätöksenteossa ja osakkaiden välisissä toimissa.

Käytännössä voi olla myös tilanteita, joissa saman porrashuoneen eri huoneistoja käyttää useampi vammaispalvelulain mukaiseen tukeen oikeutettu tai muuten liikkumisrajoitteinen. Tällöin esimerkiksi useamman porrashuoneen asentaminen samaan porrashuoneeseen olisi muun ohella yleensä rakentamista koskevien vaatimusten vastaista, jos portaisiin ei jäisi riittävästi vapaata kulkutilaa. Porrashuoneen asentamisessa tulisi ottaa huomioon myös se, että porrashuonetta käyttävien lievemmin liikkumisrajoitteisten kulku ei vaikeudu esimerkiksi sen vuoksi, että asennus vaikeuttaa portaikon kaiteiden käyttämistä. Valiokunta huomauttaa, että asunto-osakeyhtiö-

Valiokunnan mietintö YmVM 21/2022 vp

lain yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista olisi, että ainakin vastaavaan tukeen oikeutetun toisen osakkaan tai asukkaan tulisi voida käyttää tällaista porrastointia siinä tapauksessa, jos toisen nostimen asentaminen ei olisi mahdollista. Valiokunta pitää tärkeänä, että tukea myöntävät viranomaiset sallivat yhteiskäytön ja muutoinkin kannustavat tarkoituksenmukaisiin ratkaisuihin.

Ehdotus helpottaa esteettömyyden parantamista osakkaan toimesta hänen huoneistonsa ulkopuolella, mikä edistää taloyhtiön kaikkien liikkumis- tai toimintarajotteisten osakkaiden yhdenvertaisia mahdollisuuksia käyttää osakehuoneistojaan ja taloyhtiön yhteisiä tiloja. Myös vammaisten osakkaiden saatavina olevien esteettömyyttä parantavien julkisten tukien käyttö asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa helpottuu. Valiokunta korostaa, että vammaispalvelulain 9 §:n 2 momentin mukainen korvausvelvollisuus on voimassa entiseen tapaan eli hyvinvointialueen on korvattava vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos hän vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee näitä toimenpiteitä suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista. Yleiseltä kannalta väestön ikääntyessä tärkeä on edelleen myös ARA:n mahdollisuus myöntää asunto-osakeyhtiöille korjausavustuksia esteettömyyttä parantaviin toimenpiteisiin, joita voivat olla esimerkiksi ulko-ovien esteettömyyden parantaminen, ulko-ovien automatisointi, hissin esteettömyyskorjaukset sekä kulkuluiskien tai kaiteiden rakentaminen. Avustuksen suuruus on enintään 45 % hyväksytyistä kustannuksista.

Asumisen kestävyyttä parantava yhtiön toteuttama muutos

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voidaan päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta). Kestävyyttä parantavilla toimilla tarkoitetaan nimenomaan yleisen käsityksen mukaan kestävyyttä parantavia toimia. Valiokunta pitää muutosta erittäin kannatettavana, sillä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi myös asumisen kestävyyttä parantavat toimet ovat tärkeitä. Hallituksen esityksen mukaan uudistus voisi koskea asumista sekä rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitoa ja ylläpitoa (esimerkiksi energiantuotanto, jätehuolto) tai käyttötarkoituksen mukaista toimintaa (esimerkiksi yhteiskäyttöautot). Suuri osa taloyhtiöistä on vanhoja ja niiden energiatehokkuus on merkittävästi uustuotantoa heikompi, ja kestävyyttä parantavilla toimilla voidaan myös vaikuttaa energiankulutukseen ja siten alentaa asumiskustannuksia. Asunto-osakeyhtiö on myös voinut vuonna 2021 voimaan tulleen lainmuutoksen jälkeen perustaa paikallisen energiayhteisön, joka voi käyttää kiinteistönsä alueella omaa aurinkosähköä ja myydä ylijäämää. Kotitalouksien varallisuudesta omistusasunto on edelleen merkittävin varallisuuserä, jonka jälleenmyyntiarvon säilymisestä huolehtimiseksi on tärkeää voida seurata uustuotannon kestävyysratkaisujen tasoa.

Huoneistojen talousveden kustannusten jaon muuttamisesta asunto-osakeyhtiölaissa on jo voimassa ympäristönsuojelulla perusteltu poikkeussäännös, jonka mukaan vesikustannusten jakamiseen mittaroinnin perusteella riittää enemmistöpäätös, vaikka muihin yhtiöjärjestyksen muutoksiin vaaditaan 2/3 määräänemmistöpäätös (6 luvun 34 §:n 1 momentti). Valiokunta pitää hallituksen esityksen tavoin perusteltuna tarvetta helpottaa vastaavien uudistusten toteuttamista joidenkin osakkaiden toimesta siten, että uudistuksesta ei aiheudu kustannuksia tai muuta haittaa

Valiokunnan mietintö YmVM 21/2022 vp

yhtiölle tai muille osakkaille. Tämä alentaa kestäväen kehityksen mukaisten asumisratkaisujen käyttöönottokynnystä ja parantaa mahdollisuuksia huolehtia asunto-osakeyhtiön arvosta.

Hallituksen esityksessä ehdotettuun pykälämuutokseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta ja muita säännöksiä muun muassa uudistuksen vastikevaikutuksen kohtuullisuudesta, osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisestä ja osakkaan oikeudesta yhtiön varoihin sekä yhtiön tarkoituksesta ja toimintamuodoista. Kestävyyttä parantava uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös siten, että se kohdistuu vain osaan osakehuoneistoista ja hyödyttää vain osaa osakkaista siten kuin lain 6 luvun 32 §:n 5 momentissa säädetään. Valiokunta korostaa, että myös asumisen kestävyyttä edistäviin uudistuksiin on sovellettava asumiskustannusten ennakoitavuuden ja kohtuullisuuden varmistamiseksi säädettyä yleistä periaatetta, jonka mukaan enemmistöpäätöksellä päätettävästä uudistuksesta osakkaille aiheutuva maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi (6 luvun 31 §:n 2 momentin johdanto).

Uuden 6 luvun 31 §:n 2 momentin 3 kohdan soveltamiseksi ei tarvitse enää osoittaa, että uudistus on jo muodostunut tavanomaiseksi merkittävässä osassa uutta rakennuskantaa. Toisaalta uuden päätösvaatimuksen soveltaminen edellyttää sen selvittämistä, että uudistus edistää merkittävästi kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä. Tällaisia selvityksiä voivat olla esimerkiksi tieteen tutkimuksen tulokset, uuden innovaation käyttökokemukset ja uudistukseen perustuvien palveluiden tarjonta.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 250/2022 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Valiokunnan mietintö YmVM 21/2022 vp

Helsingissä 8.2.2023

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Hanna Kosonen kesk

varapuheenjohtaja Tiina Elo vihr

jäsen Petri Huru ps

jäsen Emma Kari vihr

jäsen Mai Kivelä vas

jäsen Johan Kvarnström sd

jäsen Kai Mykkänen kok

jäsen Mikko Ollikainen r

jäsen Mauri Peltokangas ps

jäsen Juha Sipilä kesk

jäsen Saara-Sofia Sirén kok

jäsen Hussein al-Taee sd

jäsen Katja Taimela sd

jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos