OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
Yksityisoikeus ja maksukyvyttömyys
Lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen

Vastine

27.1.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 200/2022 vp – vastine valiokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa esitettyyn

Oikeusministeriön vastineeseen on koottu kaikki valiokunnan saama kirjallinen ja suullinen asiantuntijapalaute sekä palautetta koskevat ministeriön arviot ja ehdotukset. Kirjallisen lausunnon valiokunnalle antoivat liikenne- ja viestintäministeriö (LVM), ympäristöministeriö (YM), Patentti- ja rekisterihallitus (PRH), Rakennusteollisuus ry, Yhdenvertaisuusvaltuutettu (YVV), Invalidiliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry (Vuokranantajat), Vanhustyön keskusliitto ry (VTKL), Suomen Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto) ja Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto). PRH:lla ei ollut lausuttavaa esityksestä.

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 5 luvun 3 §

Invalidiliitto ehdottaa pykälän 1 momentin muuttamista niin, että muutostyölle voisi asettaa ehtoja vain, jos ehdot ovat tarpeen olennaisen haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

> **Arvio ja ehdotus:** Ehdotus arvioidaan jäljempänä 5 luvun 8 §:n kohdalla, missä käsitellään yksityiskohtaisesti vastaavan sisältöistä ja muita Invalidiliiton ehdotuksia. **Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta**.

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 5 luvun 8 §

LVM pitää ehdotusta hyvin kannatettavana. Esteettömyyden kehittäminen yhteiskunnan eri sektoreilla on tervetullutta. *YM* kannattaa ehdotusta, jonka tavoitteet liittyvät myös sosiaalisen kestävyyden parantamiseen asumisessa. YM:n mukaan HE:n perusteluiden 4.2 kohdassa vammaisille osak-

Postiosoite
Postadress
Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi
Fax
09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet
E-post, internet
kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

kaille myönnettävillä avustuksilla tarkoitettaneen vammaispalvelulain mukaisia korvauksia eikä avustuksia. Rakennusteollisuus kannattaa ehdotusta sellaisenaan. VTKL kannattaa käsiteltävänä olevaa lakiesitystä. Uudistus tukee ikäihmisten kotona asumista mahdollistaen esteettömyyttä edellyttävien tarpeiden ja muutostöiden toteuttamisen myös asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa. Muutostöiden toteuttamisella mahdollistetaan kotona asumisen jatkuminen sekä lisätään asumisen turvallisuutta.

Osakkaan vastuu yhtiön yhteisissä tiloissa teettämästään muutoksesta AOYL:n perusteella

Isännöintiliiton mukaan AOYL:ssa tulisi nimenomaisesti säätää, että muutostyön teettäneen osakkaan lisäksi myös tulevat huoneiston omistajat vastaavat muutostyöasennusten kunnossapidosta ja kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista. Toisaalta isännöintiliiton mukaan uuden sääntelyn omaksumista helpottaa HE:ssäkin mainittu jo pitkään noudatettu voimassa olevan AOYL:n tulkinta, jonka mukaan osakas vastaa kaikkien muutostöidensä kunnossapidosta.

> **Arvio:** Lausunnonantajankin mainitsema vakiintunut tulkinta osakkaan muutostyön kunnossapitovastuusta riittää tässä yhteydessä. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotuksesta**.

Osakkaan muutostyötä koskevan vastuunjaon määrittäminen yhtiöjärjestyksessä

Kiinteistöliiton edustaja esitti suullisesti asiantuntijakuulemisessa, että HE:n perusteluissa esimerkkinä mainittu vastuunjakoa koskeva yhtiöjärjestyksen määräys voidaan asettaa osakkaan muutostyön ehdoksi vain poikkeuksellisesti. *Vuokranantajat* ehdottavat em. esimerkin poistamista perusteluista. Yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan aina vähintään 2/3 määräenemmistöpäätös yhtiökokouksessa, mikä voisi käytännössä johtaa siihen, että muutosta voisi vastustaa ilman perusteltua syytä ja muutosta haluava osakas joutuisi käytännössä hakemaan tuomioistuimelta luvan muutostyön suorittamiseen, mitä ei voida pitää kohtuullisena.

> **Arvio ja ehdotus**: Osakkaiden muutostöiden hoito- ja kunnossapitokustannukset sekä ja hoidon ja kunnossapidon laiminlyönnistä aiheutuvat vahingot voivat olla merkittäviä yhtiön kannalta. Tämän vuoksi yhtiöllä voi olla tarve varmistua, että pitkänkin ajan kuluttua muutoksesta ja osakkeiden siirtyessä uudelle omistajalle vastuunjako yhtiön ja osakkeiden omistajan kesken on selvä ja kaikkien osapuolien tiedossa. On tavallista, että AOYL:n nimenomaisesta sääntelystä poikkeavasta vastuunjaosta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Hovioikeuskäytännön perusteella on kuitenkin epäselvää, voiko muutostyön ehdoksi asettaa vastuunjaon määrittämistä yhtiöjärjestyksessä. AOYL:ssa ei ole

estettä sille, että taloyhtiön hallitus siirtää muutostyöilmoituksen käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, jonka päätökseen vaaditaan aina vähintään yksinkertainen enemmistö annetuista äänistä. Vuokranantajien mainitsemalla tavalla osakas voi hakea tuomioistuimen luvan muutostyölle, jos yhtiöjärjestyksen muutosta ei saada aikaiseksi. Käytännössä tuomioistuimen päätöksen lähtökohtana olisi, että muutostyön ehtona ei voi olla sellainen yhtiöjärjestysmääräys, josta yhtiö itse ei pysty tekemään pätevää päätöstä. **Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta**. Tarvittaessa valiokunnan mietinnön perusteluissa voi mainita edellä arviossa esitetystä.

Vain olennainen haitta mahdollistaisi ehdot muutostyölle

Invalidiliitto ehdottaa luvun 8 §:n 2 momentin säännösehdotusta muutettavaksi siten, että taloyhtiö tai toinen osakas voisi asettaa esteettömyyttä taloyhtiön yhteisissä tiloissa parantavalle osakkaan muutostyölle ehtoja vain, jos muutoksesta aiheutuu olennaista haittaa yhtiölle. Lisäksi liitto ehdottaa momentissa nimenomaisesti mainittavaksi, että tällaisen muutos voidaan rahoittaa myös yhteiskunnan tuella. *Invalidiliitto* ehdottaa samaa olennaisuuden vaatimusta myös osakkaan kaikkia muutostöitä koskevaan saman luvun 3 §:ään. Liitto katsoo, että haitan määrittely voimassa olevan lain mukaisesti tuomioistuimessa luo tarpeettoman kustannusriskin vammaiselle asukkaalle.

Muista lausunnonantajista *Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto* ja *Vuokranantajat* nimenomaisesti kannattavat muutostyötä koskevien ehtojen sääntelyä lakiehdotuksen mukaisesti. *Rakennusteollisuus* kannattaa ehdotusta sellaisenaan.

Arvio ja ehdotus: AOYL:ssa ei säädetä siitä, miten osakas voi hoitaa vastuullaan olevien toimien rahoituksen. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole osakkaan henkilökohtaisiin olosuhteisiin perustuvaa erityissääntelyä.

Voimassa olevan AOYL 5 luvun 3 §:ssä säädetään osakkaan kaikkien muutostöiden osalta yhtiön ja toisen osakkaan oikeudesta asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Lisäksi yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Tuomioistuin voi kuitenkin oikeuttaa osakkaan tekemään muutoksen ja muuttaa asetettuja ehtoja saman luvun 6 §:n perusteella.

Edellä kuvattua kaikkia osakkaan muutostöitä koskevaa yleistä sääntelyä pidetään riittävänä ja toimivana yhtiön ja kaikkien osakkaiden kannalta. Muut tahot eivät ole vuoden 2010 AOYL:n voimassaoloaikana ehdottaneet sääntelyn muuttamista Invalidiliiton nyt ehdottamalla tavalla.

Jos osakas pyytää saada tehdä vastaavissa asuinrakennuksissa tavanomaisen esteettömyyden parannuksen, muutoksen salliminen olisi käytännössä tuomioistuimen ratkaisun lähtökohta, jollei taloyhtiö esitä kiellolle tai lisäehdolle erityistä syytä.

Invalidiliitto ehdotti HE-luonnoksesta järjestetyllä lausuntokierroksella vastaavaa muutosta, jota on arvioitu myös HE:n 5. kohdassa mainitussa lausuntokierroksen palautteen arvioinnissa, joka on julkaistu Hankeikkunassa osoitteessa https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/d9f2ec47-0225-446a-94d8-738f79563e26/fb675d11-82a6-471f-9769-08439a4c6f5a/YHTEENVETO_20221103050559.PDF.

Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta. Valiokunnan mietinnön perusteluissa voidaan tarvittaessa selvyyden vuoksi todeta arvion toiseksi viimeisessä kappaleessa esitetty.

Invalidiliitto ehdottaa luvun 8 §:ään uutta 3 momenttia, jonka mukaan osakkaalla olisi oikeus saada käyttöönsä yhtiön hallinnassa tai kiinteistöllä oleva rajoitettu tila liikkumisen esteettömyyden parantamiseksi sisätiloissa sekä piha-alueella.

Arvio ja ehdotus: Taloyhtiön osakkaiden yhteisessä käytössä olevan tilan hallintaoikeutta liikkumisen esteettömyyden parantamiseksi voisivat Invalidiliiton ehdotuksen mukaan vaatia kaikki osakkaat ja vaatijan ei tarvitsisi osoittaa invaliditeettia tai muuta liikkumisen merkittävää rajoitusta. Liikkumisrajoitteiden yleisyyden vuoksi samalle taloyhtiölle voisi tulla useita vaatimuksia, jotka kattaisivat merkittävän osan yhteisistä tiloista. Taloyhtiön hallinnassa olevan osakkaiden yhteisessä käytössä olevan tilan hallinnan luovuttaminen yhdelle tai useammalla osakkaalle ilman siihen velvoittavaa yhtiöjärjestysmääräystä voi vaikuttaa kaikkien osakehuoneistojen arvoon merkittävästi ja omaisuudensuojan kannalta ongelmallisella tavalla (ks. myös HE:n perusteluiden2.3.1 kohta). Taloyhtiöissä on usein hyvin vähän lämmitettyjä esteettömiä varastotiloja (1-10 huoneiston taloyhtiöitä on 60% kaikista taloyhtiöistä ja niissä on todennäköisesti hyvin rajallisesti lämmitettyjä yhteisiä varastotiloja). Varsinkin tiivisti rakennetussa kaupunkikorttelissa taloyhtiöllä on usein pieni piha-alue, jonka osan luovuttaminen liikuntarajoit-

teisen hallintaan voisi vaikuttaa olennaisesti yhtiön ja muiden osakkaiden mahdollisuuteen käyttää piha-aluetta. Invalidiliiton ehdotuksesta ei ilmene, miten toimittaisiin useamman osakkaan vaatiessa tällaista hallintaoikeutta. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole otettu huomioon yksittäisten osakkaiden henkilökohtaisia tarpeita siten, että osakas voisi tarpeidensa perusteella vaatia yhtiöltä laajempia oikeuksia yhtiössä kuin mitkä oikeudet osakkailla on AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen perusteella. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta.**

Invalidiliitto ehdottaa myös, että ainakin valiokunnan mietinnön perusteluissa käsiteltäisiin liikkumisen apuvälineiden säilyttämistä taloyhtiön lämpimissä sisätiloissa, kulkuneuvojen pysäköintipaikkojen vaihtamista liikuntaesteisten tarpeiden mukaisesti.

Arvio ja ehdotus: Edellä esitetyn mukaisesti taloyhtiön yhteisen tilan hallintaoikeuden antaminen yhdelle osakkaalla hänen henkilökohtaisiin tarpeisiinsa poikkeaisi taloyhtiön tilojen hallinnan yleisistä periaatteista, muiden osakkaiden olisi mahdotonta varautua siihen etukäteen ja se voisi olla ongelmallista omaisuudensuojan kannalta. Taloyhtiöiden rakennukset, niiden yhteiset tilat ja niiden hallintaoikeuden muutosten vaikutukset ja muiden osakkaiden (muut liikkumisrajoitteiset kuin invalidit) tarpeet vaihtelevat paljon. Taloyhtiöiden maallikkohallinnolla ja isännöinnillä ei ole keinoja arvioida hallintaoikeuden luovuttamisen edellytyksiä ja osakkaiden erilaisia tarpeita. **Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta.** Valiokunnan mietinnön perusteluissa voi mainita, että toimivaltaisten viranomaisten ja kiinteistöalan etujärjestöjen ohjeet ja suositukset voivat olla käytännössä toimiva keino osakkaiden ja asukkaiden liikkumisrajoitteiden huomioon ottamiseksi kunkin taloyhtiön sisäisessä päätöksenteossa ja osakkaiden välisissä toimissa.

Invalidiliiton mukaan vammaispalvelulain kautta järjestettävä asunnon muutostyö vaikeavammaiselle esim. sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-ovelle on luonteeltaan subjektiivinen oikeus ja lähtökohtaisesti muut eivät sitä tarvitse. Tämä perustuu vammaisen henkilön määrittelemiseen vaikeavammaiseksi suhteessa haettuun taloudelliseen tukitoimeen ja vammasta aiheutuvaan välttämättömään tarpeeseen. Siitä tehdään yksilökohtainen päätös, joka koskee vain vammaista henkilöä. Siten vammaispalvelulain kautta myönnetyn sähköisen ovenavausjärjestelmän hallintalaitteesta ei voida sopia, vaan se on yksinomaan vammaisen asukkaan käytössä.

Isännöintiliitto on puolestaan sitä mieltä, että jos yhtiö sallii yhdelle osakkaalle porrashissin asentamisen, eikä yhtiö ymmärtämättömyyttään ota muiden myöhempää tarvetta vastaavaan asennukseen huomioon asettaessaan muutostyölle ehtoja, on muiden pystyttävä käyttämään asennusta myös

myöhemmän tarpeen ilmetessä. Selkeämpi kannanotto lakiesityksessä ehkäisisi ennalta asiaan liittyviä riitatilanteita.

> **Arvio ja ehdotus:** Vammaispalvelulailla ei ole poikettu taloyhtiön kiinteistöä, rakennusta ja varustusta koskevasta yleisestä esine- ja velvoiteoikeudellisesta sääntelystä. HE:n perusteluissa (2.1.4 kohta) on otettu huomioon erilaiset lisävarustusjärjestelyt.
>
> Käytännössä voi olla myös tilanteita, joissa saman porrashuoneen eri huoneistoja käyttää useampi Invalidiliiton mainitsemaan tukeen oikeutettu tai muuten liikkumisrajoitteinen. Tällöin esimerkiksi useamman porrasnostimen asentaminen samaan porrashuoneeseen olisi muun ohella yleensä rakentamista koskevien vaatimusten vastaista (ei jäisi riittävästi vapaata kulkutilaa). Porrasnostimen asentamisessa tulisi ottaa huomioon myös se, että porrashuonetta käyttävien lievemmin liikkumisrajoitteisten kulku ei vaikeudu esimerkiksi sen vuoksi, että asennus vaikeuttaa portaikon kaiteiden käyttämistä. AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista olisi, että ainakin vastaavaan tukeen oikeutetun toisen osakkaan tai asukkaan tulisi voida käyttää tällaista porrasnostinta siinä tapauksessa, jos toisen nostimen asentaminen ei olisi mahdollista. Kansantalouden ja rakennuksen kulkuyhteyksien kannalta tarkoituksenmukaista olisi, että tukea myöntävät viranomaiset sallisivat ainakin tällaisen yhteiskäytön.
>
> **Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta**. Tarvittaessa valiokunnan mietinnön perusteluissa voidaan käsitellä arvioinnin viimeisessä kappaleessa mainittuja tilanteita.

Yhteisten tilojen esteettömyyden parantaminen yhtiön harkinnan mukaan

VTKL pitää tärkeänä, että tilanteissa, joissa tehty muutostyö hyödyttää objektiivisesti arvioitunakin useampia asunto-osakeyhtiössä asuvia tai asioivia henkilöitä, yhtiö voi tehdä päätöksen muutostöiden kulujen ja kunnossapidon vastattavaksi ottamisesta, joko muutostyön tekovaiheessa tai sen jälkeen. Tähän vaikuttaa suuresti tehdyn muutostyön laatu. Esimerkiksi parempi valaistus edesauttaa kaikkien liikkumista. Yhtiön päätettyä kulujen ja kunnossapidon vastuulleen ottamisesta, osakkaan ei myöskään tulisi olla enää vastuussa laitteen poistamisesta hänen käyttötarpeensa lakattua. *Isännöintiliittokin* toteaa, esteettömyyttä parantavia muutoksia on voimassa olevan lain perusteella mahdollista toteuttaa myös yhtiön hankkeena ja vastikerahoitteisesti.

> **Arvio ja ehdotus:** HE:ssä ehdotetaan osakkaan aloitteesta yhteisissä tiloissa toteuttavan esteettömyyden parannuksen kustannusten jaon perusteita siinä tapauksessa, että

taloyhtiö ei päätä ottaa muutoksen toteutusta ja kustannuksia vastattavakseen AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi VTKL:n mainitsema valaistuksen parantaminen on usein sellainen muutos, jonka toteutuksesta tai ottamisesta yhtiön vastuulle voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä tai hallituksen päätöksellä voimassa olevan AOYL:n perusteella. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta.** Valiokunnan mietinnön perusteluissa voidaan selvyyden vuoksi todeta, että yhtiö voi toteuttaa tai ottaa vastatakseen sellaisen osakkaan aloitteesta yhteisissä tiloissa toteuttavan esteettömyyden parannuksen kustannukset, josta yhtiökokous tai hallitus voi päättää AOYL:n mukaan.

Yhtiön velvollisuus parantaa yhteisten tilojen esteettömyyttä osakkaan tarpeita vastaavasti

YVV:n mukaan lakiehdotusta tulisi muuttaa jo nyt vallitsevan oikeustilan mukaiseksi siten, että asunto-osakeyhtiöillä myös tässä laissa todetaan olevan velvollisuus arvioida osakkaiden esittämiä kohtuullisia mukautuksia koskevia pyyntöjä. Siltä osin kuin kohtuullisten mukautusten toteuttamiseen ei ole saatavilla yhteiskunnan tukea, kohtuullisten mukautusten toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaisi asunto-osakeyhtiö. Niiltä osin kuin pyydetty mukautus olisi kohtuuton yhtiölle, kustannuksista vastaisi osakas itse. Taloyhtiön yleisissä tiloissa tehtävien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla eri tavoin liikkumisesteisten ihmisten perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen, eikä taloyhtiö voisi kieltää muutostöitä, jos kyse on asukkaan tai osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia asunto-osakeyhtiölle. Muutostöiden tarpeellisuutta tulisi nimenomaisesti arvioida vammaisen henkilön näkökulmasta

YVV perustelee ehdotustaan sillä, että HE:ssä valittu esteellisyyteen puuttumisen toteuttamistapa on ristiriidassa perus- ja ihmisoikeusmyönteisen laintulkinnan ja säädösvalmistelun kanssa sekä Suomea sitovien ihmisoikeussopimusten kanssa. YVV:n mukaan HE:ssä arvostellaan myös itsenäisen ja riippumattoman yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan lainvoimaista ratkaisukäytäntöä. Yhdenvertaisuusvaltuutettu korostaa, että lautakunnalla, jonka jäseninä toimivat ovat maamme arvostetuimpia perus- ja ihmisoikeus- sekä valtiosääntöoikeuden asiantuntijoita, on yhdenvertaisuuslain 20 §:n nojalla toimivalta valvoa yhdenvertaisuuslain soveltamista, kieltää syrjinnän jatkuminen tai uusiminen tai vastatoimi taikka määrätä tämän ryhtymään kohtuullisessa määräajassa toimenpiteisiin tässä laissa säädettyjen velvollisuuksien täyttämiseksi.

Arvio ja ehdotus: YVV:n mainitsema esteettömyyden parantamisvelvollisuus koskee yhdenvertaisuuslain 15 §:n 1 momentin mukaan viranomaista, koulutuksen järjestäjää,

työnantajaa sekä tavaroiden tai palveluiden tarjoaja. Säännöksen sanamuoto ja perustelut eivät viittaa siihen, että asunto-osakeyhtiö olisi tällainen yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettu toimija. Asunto-osakeyhtiö on yhteisöasumisen organisoimismuoto, jonka kulut katetaan yleensä kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella. Yhdenvertaisuuslain 15 §:n 1 momentin määritelmä koskee kiinteistön omistajan ominaisuuksia, ei omistetun kiinteistön ominaisuuksia. Kaikkien yhdenvertaisuuslain säännöksessä mainittujen tahojen toimipaikat ovat jollain tavoin avoimia yleisölle, mitä asunto-osakeyhtiön rakennus ei ole. Kaikilla yhdenvertaisuuslain säännöksessä mainituilla tahoilla on käytännössä niiden toimintaan perustuvaa ulkoista rahoitusta, mitä vastaavaa rahoitusmahdollisuutta asunto-osakeyhtiöillä ei yleensä ole. Mainінta perusoikeusmyönteisestä laintulkinnasta ei ole riittävä peruste selvästi yhdenvertaisuuslain ja sen esitöiden sanamuodon ja tarkoituksen ylittävään soveltamisalan laajennukseen. Yhdenvertaisuuslain sääntelyn soveltaminen asunto-osakeyhtiöön on esitelty yksityiskohtaisesti HE:n 2.1.2.2 kohdassa.

YK:n vammaisten oikeuksien yleissopimus (CRPD) on saatettu voimaan lailla, ja se on siten lakina voimassa Suomessa ja siihen voidaan vedota tuomioistuimissa. Sopimus on kuitenkin sanamuodoltaan sillä tavoin epäselvä, ettei siitä suoraan ole pääteltävissä, että kohtuullisten mukautusten tekemisen velvoitetta tulisi soveltaa asunto-osakeyhtiöihin. YVV viittaa lausunnossaan erityisesti CRPD:n artiklaan 9, joka koskee esteettömyyttä yleisölle avoimissa tiloissa. Asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön osakkaiden yhteiset tilat eivät ole tällaisia yleisölle avoimia tiloja.

YVV:n mainitsemassa yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan päätöksessä viitatussa YK:n vammaiskomitean ratkaisussa CRPD/C/19/D/26/2014 ei mainita muiden asukkaiden kustannusvastuuta. Komitea on antanut myös 19 artiklaa (Eläminen itsenäisesti ja osallisuus yhteisössä) koskevan yleiskommentin, jonka mukaan artikla 19 velvoittaa esteettömyyslainsäädännön laatimiseen uudisrakentamista osalta.

Kansainväliset ihmisoikeusvelvoitteet velvoittavat valtiota ja julkisia toimijoita. Sopimusvelvoitteiden toteuttamisesta säädetään kansallisella tasolla lainsäädännöllä, joka vaikuttaa myös yksityisten välisiin suhteisiin. Sopimusten täyttämisessä on liikkumavaraa. Puheena olevan sopimuksen täyttämiseksi sopimusvaltio voi esimerkiksi päättää, missä laissa ja minkä tasoisina velvoitteista säädetään ja kuka vastaa velvoitteiden täyttämisen kustannuksista. Puheena olevassa sopimuksessa ei esimerkiksi tarkemmin määritellä, mitä ”appropriate measures” tarkoittaa.

YK:n vammaisyleissopimus ei velvoita säätämään lakia, jonka perusteella asunto-osakeyhtiön muut osakkaat kustantaisivat sopimuksen artikla 19 mukaisen itsenäisen elämän edellytykset. YK:n vammaisyleissopimuksen soveltamista asunto-osakeyhtiöön on käsitelty myös HE:n 2.1.2.1 kohdassa.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole rakentamista koskevia vaatimuksia, jotka sisältyvät Suomessa rakentamisen lainsäädäntöön siten kuin HE:n perusteluiden 2.1.3 kohdasta ilmenee. Rakennuksen esteettömyyttä koskevan valtioneuvoston asetuksen (241/2017) perusteella vanhalla taloyhtiöllä voi olla velvollisuus esteettömyyttä parantavan kohtuullisen mukautuksen tekemiseen tietyillä edellytyksillä yhtiön omaan päätökseen perustuvan merkittävän peruskorjauksen tai parannuksen yhteydessä. Tällöin taloyhtiö päättää myös toteutuksen ajoituksesta.

Käytännössä suurimmassa osassa asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista on yhteisiä tiloja, jotka eivät ole esteettömiä. Kaikki asunto-osakeyhtiöiden osakkaat, näiden perheenjäsenet ja vuokralaiset ovat viimeistään ikääntyessään enemmän tai vähemmän liikkumisrajoitteisia. Tällaisia rakennuksia sekä liikkumisrajoitteisia osakkaita ja asukkaita on merkittävästi alueilla, joilla osakkaiden ja asukkaiden maksuvara on keskimääräistä pienempi ja taloyhtiön remontit eivät nosta asuntojen arvoa. Lisäksi suurella osalla taloyhtiöistä ei olisi YVV:n ehdotuksen mukaiseen arviointiin tarvittavia henkilöresursseja, koska taloyhtiöiden hallituksen jäsenet ovat osakas-maallikkoja ja vain puolella yhtiöistä on ammatti-isännöitsijä. Isännöitsijöilläkään ei tiettävästi ole valmiuksia YVV:n ehdotuksen mukaisen arvioinnin tekemiseen. YVV:n ehdotuksen vaikutukset taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden ja asukkaiden kannalta voisivat siten olla hyvinkin erilaiset eripuolilla maata. Taloyhtiöiden nykytilaa, osakaskuntaa ja sääntelyvaihtoehtojen vaikutuksia on käsitelty HE:n 2.2, 4 ja 5 kohdassa.

YVV esitti HE-luonnoksesta järjestetyllä lausuntokierroksella vastaavan suuntaista lisäystä, joka on arvioitu myös HE:n 5. kohdassa mainitussa lausuntokierroksen palautteen arvioinnissa (ks. verkko-osoite edellä).

Ei ole tarpeen muuttaa lakiehdotusta eikä täydentää mietinnön perusteluita YVV:n ehdotuksen mukaisesti.

AOYL 6 luvun 31 §

LVM pitää ehdotettua sääntelyä tervetulleena, sillä se osaltaan edistää liikenteen päästövähennystavoitteiden saavuttamista. YM kannattaa ehdotusta, jonka tavoitteet liittyvät mm. ekologisen kestävyyden parantamiseen asumisessa. YM:n mukaan voitaneen arvioida, että HE:n perusteluissa mainitun lisäksi esim. puolueeton tiedonvälitys alan medioissa ja isännöintialalla tarjottava koulutus olisivat ehdotetun säännöksen soveltamista vauhdittavia tekijöitä. Rakennusteollisuus kannattaa ehdotusta sellaisenaan.

Sähköautojen latauspisteet

Invalidiliitto ehdottaa, että ainakin mietinnön perusteluissa käsiteltäisiin lyhytkasvuisten ja pyörätuolissa olevien huomioon ottamista sähköautojen latauspistokepaikkojen mitoituksessa (esim. viittaus RT-korttiin sähköautojen latauspisteistä kiinteistössä).

> **Arvio ja ehdotus:** Latauspisteiden asentamiseen liittyvän uuden ohjeistuksen antaminen kuuluu asianomaisille viranomaisille. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta** eikä käsitellä latauspisteiden mitoitusta mietinnön perusteluissa.

Kiinteistöliiton mukaan käytön ja kunnossapidon kustannusvastuusta pitäisi nimenomaisesti säätää niitä tilanteita varten, joissa latauspisteitä asennetaan vain osakashallinnassa oleville autopaikoille tai asennus ylittää tavanomaisen tason (AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin ja 33 §). Liitto ehdottaa sääntelyä esimerkiksi seuraavasti: Vastiketta uudistuksen toteutuksesta sekä kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista perittäisiin vain niiltä osakkailta, joihin maksuvelvollisuus toteutuskustannusten osalta nykyisinkin kohdistuu. *Vuokranantajat* ehdottavat tässä tarkoitettujen uudistusten käyttö- ja kunnossapitokuluja koskevan viittauksen (sovelletaan AOYL:n yleisiä periaatteita) poistamista perusteluista.

Kiinteistöliiton mukaan vastikkeenmaksuvelvoitteet autopaikkojen osalta vaihtelevat eri yhtiöissä merkittävästikin. Useissa yhtiöissä autopaikkojen maksuvelvollisuus voi rajoittua vain esimerkiksi hoitovastikkeeseen tai ne voivat olla jopa kokonaan vapautettuja vastikkeenmaksuvelvollisuudesta. Kiinteistöliitto esittääkin, että AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentin soveltamistilanteissa vastikkeenmaksuvelvollisuus seuraisi suoraan laista, silloin kun yhtiöjärjestyksestä puuttuu vastikkeenmaksuvelvollisuutta koskeva määräys (samoin *Vuokranantajat*). *Kiinteistöliitto* ehdottaa, että muun perusteen puuttuessa vastikkeen perusteena olisi osakkeiden lukumäärä.

Arvio ja ehdotus: Kiinteistöliiton ehdottama olettamasäännös yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta voisi koskisi kaikkia sellaisia muutostöitä, jotka kohdistuvat vain osaan osakehuoneistoista tai jotka ylittävät tavanomaisen tason. Tällaiset muutokset voivat olla hyvin erilaisia ja tarpeet käyttö- ja kunnossapitokustannusten jaon osalta voivat olla erilaisia. Tällaisiin muutoksiin ja osakkaan tekemiin muutoksiin liittyvän käyttö- ja kunnossapitokuluvastuun jakautumisen sääntelytarvetta on käsitelty laajemmin AOYL:n muutostarpeesta laaditussa arviomuistiossa, joka tältä osin ei ole vielä johtanut säädösvalmisteluun (https://oikeusministerio.fi/-/arviomuistio-asunto-osakeyhtiolain-muutostarpeista-lausunnolle). Erityissäännöksen lisääminen vain liiton mainitsemien muutostöiden ja säännösten osalta voisi aiheuttaa epäselvyyttä sen suhteen, mikä on osakkaan kunnossapitovastuu omien muutostöidensä osalta. Kiinteistöliitto ja Vuokranantajat ehdottivat HE-luonnoksesta järjestetyllä lausuntokierroksella vastaavaa muutosta, jota on arvioitu myös HE:n 5. kohdassa mainitussa lausuntokierroksen palautteen arvioinnissa (ks. verkko-osoite edellä).

Sähköautojen latauspisteiden käyttökulujen osalta sääntelytarvetta arvioitaessa on otettava huomioon, että taloyhtiökäytännössä pääperiaate on, että osakehuoneiston (tässä: osakkeiden omistuksen perusteella hallittu autopaikka tai autotalli) osakas vastaa huoneistossa käytetyn sähkön kustannuksista. Ilman minkään laista vastikkeenmaksuvelvollisuutta osakeomistuksen perusteella hallitut autopaikat ja autotallit eivät voi olla yleisiä, koska voimassa olevan AOYL 1 luvun 13 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä on kaikkien osakkeiden osalta mainittava yhtiövastikeperuste ja vastaava vaatimus oli myös aiemmassa asunto-osakeyhtiölaissa (809/1992).

Kiinteistöliiton ja Vuokranantajien **ehdotusten perusteella lakiehdotusta ei ole tarpeen muuttaa.**

Yhteiskäyttöautot

Kiinteistöliiton mukaan yhteiskäyttöautojen osalta HE on tulkinnanvarainen. Liitto ehdottaa ehdotuksen täsmentämistä valiokunnan mietinnön perusteluissa esimerkiksi seuraavasti:

[1 kappale] ”Lähtökohtaisesti yhteiskäyttöauton ostamisesta ei voi päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, eikä yhtiölle auton omaksi hankinnasta syntyviä kustannuksia voi kattaa kaikilta osakkailta perittävillä vastikevaroilla.

[2 kappale] Yhteiskäyttöautopalvelua koskevan sopimuksen tekemisestä saa kuitenkin lähtökohtaisesti päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ja yhtiöltä palvelusta perittävät kustannukset saa kattaa kaikilta osakkeenomistajilta perittävin vastikevaroin. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei kuitenkaan saa muodostua yhteiskäyttöauton hankinnasta tai muista yhteiskäyttöautosta syntyvistä kustannuksista johtuen kohtuuttoman ankaraksi.
[3 kappale] Päätös autopaikan varaamisesta yhteiskäyttöautolle tai muille yhteiskäyttökulkuneuvoille ohi yhtiön soveltaman autopaikkojen varausjärjestelyn on yleensä ongelmaton yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja tästä voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin.”

Arvio ja ehdotus: Kiinteistöliiton ehdotuksen ensimmäisen kappale poikkeaa HE:n perusteluista siten, että liiton tekstiehdotuksessa on otettu huomioon myös se, että AOYL 6 luvun 33 §:n perusteella yhtiökokous voi päättää myös kulloisenkin tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta, jonka kulut katetaan vain uudistukseen suostuneilta osakkailta. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta.** Valiokunnan mietinnön perusteluissa voi selvyyden vuoksi mainita nämä erityistilanteet.
Kiinteistöliiton tekstiehdotuksen toinen kappale poikkeaa HE:n perusteluista siten, että Kiinteistöliiton mielestä yhteiskäyttöautopalvelusopimuksen tekeminen taloyhtiön lukuun ja yhtiöltä perittävien maksujen kattaminen kaikilta perittävällä yhtiövastikkeella on lähtökohtaisesti mahdollista enemmistöpäätöksellä. HE:n perusteluiden mukaan enemmistöpäätöksenteon edellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon osakkaiden mahdollisuus tällaisen ajoneuvon käyttöön, yhteiskäyttöautosopimuksen 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. HE:n perusteluissa mainitut seikat vaihtelevat edelleen paljon (ks. HE:n 2.1.1.4 kohta, s. 17-18). **Ei ole perusteltua ottaa yhteiskäyttöautosopimuksen tekemisen sallimista yleensä enemmistöpäätöksellä uuden säännöksen tulkinnan lähtökohdaksi.**
Kiinteistöliiton tekstiehdotuksen kolmas kappale vastaa sisällöltään HE:n perusteluissa esitettyä, joten tarvittaessa se voidaan toistaa selvyyden vuoksi valiokunnan mietinnön perusteluissa. **Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta**.

Lämmitys- ja viilennysjärjestelmät

Kiinteistöliitto ehdottaa valiokunnan mietinnön perusteluissa todettavan, että maalämpöä vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät todettaisiin tavanomaisiksi uudistuksiksi.

Arvio ja ehdotus: Voimassa olevan AOYL:n perusteella lämmitys- ja viilennysjärjestelmä on sellainen asumisen kestävyyttä lisäävä uudistus, joka voidaan toteuttaa vanhassa rakennuskannassa, kun se on muodostunut tavanomaiseksi vastaavassa uustuotannossa. Maalämpöä vastaava viilennysjärjestelmä on asunto-osakeyhtiössä yleensä keskusjärjestelmä eikä huoneistokohtainen järjestelmä. Tiettävästi keskusviilennysjärjestelmien yleistyminen vaihtelee mm. alueittain (esim. etelässä ja pohjoisessa tarpeet voivat olla erilaisia), tarjolla olevista viilennyspalveluista sekä asuinrakennusten ja huoneistojen tasosta riippuen. Näistä syistä tällaista viilennysjärjestelmää ei vielä voi pitää tavanomaisena kaikessa uustuotannossa.

Niissä kohteissa, joissa huoneistokohtaiset viilennysjärjestelmät eivät ole yleisiä, keskusviilennysjärjestelmä lisäisi yleensä energian käyttöä. Näissä kohteissa keskusviilennysjärjestelmää ei voida pitää nyt ehdotetussa lainmuutoksessa tarkoitettuna asumisen kestävyyttä parantavana muutoksena, josta yhtiökokous voisi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä jo ennen järjestelyn tavanomaistumista.

Kiinteistöliitto esitti HE-luonnoksesta järjestetyllä lausuntokierroksella vastaavan suuntaista lisäystä, joka on arvioitu myös HE:n 5. kohdassa mainitussa lausuntokierroksen palautteen arvioinnissa (ks. verkko-osoite edellä).

Ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta eikä täydentää valiokunnan mietinnön perusteluita Kiinteistöliiton ehdottamalla tavalla viilennysjärjestelmien osalta.

Muut kommentit

Rakennusteollisuuden toiveena on, että oikeusministeriön vuoden 2020 arviomuistiossa käsiteltyjä Rakennusteollisuuden esiintuomia asunto-osakeyhtiöiden perustamiseen/rakentamisvaiheeseen kytkeytyviä ongelmakysymyksiä otettaisiin pikaisella aikataululla jatkovalmisteluun (esim. pysäköintijärjestelyt).

Arvio ja ehdotus: Lausunnonantajan ehdotus ei koske HE:tä, **ei ole tarvetta muuttaa lakiehdotusta**.