

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi uutta asunto-osakeyhtiölakia siten, että hissien jälkiasennuksen kustannuksista voidaan kokonaan vapauttaa sellaiset muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitetut osakehuoneistot, jotka eivät hyödy hissistä edes osakkeiden arvonnousun muodossa. Tällainen tilanne on esimerkiksi yhtiössä, jossa hissi rakennetaan kerrostaloon, jonka katutasossa on liikehuoneistoja ja autotalleja ja ylemmissä kerroksissa on asuinhuoneistoja. Ehdotus perustuu asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilmenevään

tavoitteeseen. Käytännössä on ilmennyt, että muuta kuin asuinhuoneistoa koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on eri käyttötarkoituksiin varattuja huoneistoja.

Lisäksi ehdotetaan voimassa olevaa lakia vastaavasti, että tuomioistuimen päätökseen perustuvaa yhtiöjärjestyksen muutosta noudetaan heti, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Uuden asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentin mukaan hissien jälkiasennukseen yhtiön kerrostaloon ei peritä vastiketta saman yhtiön rivitalohuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta. Toisaalta säännöstä ei sovelleta vaiheittain toteuttavaan hissien jälkiasennukseen yhtiössä, jossa on useampia kerrostaloja. Lain käsittelyn yhteydessä oli tarkoitus, että vastaava poikkeus koskisi vastikkeen perimistä hissien jälkiasennusta varten katutason liikehuoneistoja hallitsevilta osakkeenomistajilta osalta, jos on syytä olettaa, että uudistus ei lisää heidän huoneistojensa arvoa. Yleensä kerrostalon ylempien kerrosten asuinhuoneistoja palvelevan hissien rakentaminen ei lisää katutason liike-

huoneistojen arvoa sen vuoksi, että tällaisten liikehuoneistojen arvo määräytyy pääasiassa vastaavien liiketilojen eikä saman rakennuksen asuinhuoneistojen arvojen perusteella. Tällaisten liiketilojen ja autotallien osalta kysymykseen tulee vapauttaminen vastikkeenmaksuvelvollisuudesta hallituksen esitykseen 24/2009 vp sisältyneen asunto-osakeyhtiöla-kehdotuksen 6 luvun 32 §:n 4 momentin perusteella. (HE 24/2009 vp, s. 140). Ympäristövaliokunta oli samaa mieltä poikkeuksen tarpeellisuudesta ja täydensi, että vastaavasti hissien jälkiasennuskustannuksia ei joutuisi maksamaan katutason asuinhuoneiston osakkeenomistaja sellaisessa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaan kuuluvassa keskinäisessä osakeyhtiössä, jonka ylempien kerrosten huoneistot ovat liikehuoneistoja. Toisaalta

yhtiössä, jonka ylemmissä kerroksissa on sekä asuin- että liikehuoneistoja, hissien jälkiasennus tuottaa etua molemmantyyppisille huoneistoille, minkä vuoksi on perusteltua, että myös katutaso- asuin- ja liikehuoneistojen osakkeenomistajat osallistuvat jälkiasennuksen kustannuksiin. (YmVM 10/2009, s. 18).

Samana pykälän 5 momentin mukaan yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, että tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa vain näille huoneistoille etua tuottavaa uudistusta varten ei peritä vastiketta muilta osakkeenomistajilta. Lisäksi päätökseen vaaditaan enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus kohdistuu. Säännöstä ei voida pääsisääntöänsä tasossa olevien muun käyttötarkoituksen huoneistojen vapauttamista hissien jälkiasennuksen kustannusten maksamisesta, koska hissien jälkiasennus ei kohdistu osakehuoneistoihin momentissa tarkoitettulla tavalla.

Käytännössä on ilmennyt, että muun käyttötarkoituksen huoneistoja koskevan nimenomaisen säännöksen puuttuminen johtaa epäselvyyteen hissien jälkiasennusta koskevan päätöksen tekemisessä yhtiössä, jossa on tällaisia huoneistoja.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain 44 §:n 1 momentin erityissäännöksen mukaan tuomioistuimen kohtuullistamispäätöksen perustuva yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan heti, kun päätös on lainvoimainen. Säännöksen tarkoitus on varmistaa, että päätöstä sovelletaan viivytyksettä. Yleensä yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan vasta sen rekisteröinnistä. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei ole vastaava erityissäännöstä, joka on edelleen tarpeen.

2 Ehdotetut muutokset

Asunto-osakeyhtiölain säätämiseen johtaneesta hallituksen esityksestä ja ympäristövaliokunnan mietinnöstä ilmenevän tavoitteen mukaisesti ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 4 momenttia muutetaan niin, että hissien jälkiasentamisen kulujen kattamiseksi perittävän vastikkeen maksuvelvollisuudesta voidaan kokonaan vapauttaa sellaiseen tiettyyn käyttötarkoitukseen vara-

tun huoneiston omistaja, joka ei saa etua hissistä edes osakehuoneistonsa arvon nousun muodossa. Tavallisessa asunto-osakeyhtiössä, jossa suurin osa huoneistoalasta on varattu asuinkäyttöön, ehdotetussa säännöksessä tarkoitettu tietyn käyttötarkoituksen osakehuoneisto voi olla esimerkiksi rakennuksen pääsisääntönsä tason autotalli- tai liikehuoneisto. Asunto-osakeyhtiölakia soveltava keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi puolestaan olla sellainen, että yhtiön osakehuoneistoilla ei ole yhteistä pääasiallista käyttötarkoitusta (huoneistot ovat esimerkiksi myymälä-, toimisto-, ravintola-, ateljee-, varasto-, työtila-, autopaikka- ja asuinhuoneistoja). Tämän vuoksi säännös on muotoiltu siten, että se soveltuu myös viimeksi mainittuun keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (esimerkiksi maanalainen varastohuonehuoneisto, jonne hissi ei kulje voitaisiin vapauttaa kokonaan maksuvelvollisuudesta). Säännöksen mukaan maksuvelvollisuudesta vapauttamisen edellytyksenä on, että osakehuoneisto ei hyödy porrashuoneeseen rakennettavasta hissistä edes osakkeiden arvon nousun muodossa. Momentin poikkeussäännöstä ei sovelleta asunto-osakehuoneistoon, johon on käynti suoraan kadulta, jos ylempien kerrosten huoneistot ovat asuntoja, koska ylempien kerrosten asuntojen arvonnousu lisää jossain määrin myös katutaso- asuinhuoneiston arvoa. Tämän vuoksi momentin säännöstä ei sovelleta katutaso- asuinhuoneistoon silloinkaan, kun katutasossa olevia tietyn muun käyttötarkoituksen osakehuoneistot vapautetaan maksuvelvollisuudesta tämän momentin perusteella. Muilta osin perustelut vastaavat hallituksen esityksessä 24/2009 vp ja siitä annetussa eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnössä YmVM 10/2009 vp. esitettyä.

Lisäksi ehdotetaan saman luvun 34 §:n 3 momentin muuttamista siten, että siinä säädetään voimassa olevan lain 44 §:n 1 momentin toista virkettä vastaavasti tuomioistuimen päätöksen perustuvan yhtiöjärjestyksen muutoksen voimaantulosta heti, kun päätös on saanut lainvoiman.

3 Esityksen vaikutukset

Ehdotettu 6 luvun 32 §:n muutos selventää päätöksentekoa hissien jälkiasennuksesta

asunto-osakeyhtiössä, jossa on asuinhuoneistojen lisäksi muun käyttötarkoituksen osakehuoneistoja. Ehdotus vastaa uuden asunto-osakeyhtiölain esitöistä ilmeneviä sääntelyn tavoitteita ja osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen tulkintaa hissien jälkiasennuksen yhteydessä.

Ehdotetusta 6 luvun 34 §:n muutoksesta seuraa, että yhtiön, sen osakkaiden ja osakkeiden ostajan asema säilyy voimassa olevan lain mukaisena silloin, kun tuomioistuin päättää yhtiöjärjestyksen kohtuullistamisesta.

4 Asian valmistelu

Ehdotus on valmisteltu oikeusministeriössä. Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunnot ympäristöministeriöltä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta, Asukasliitto ry:ltä, Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry:ltä, Keskuskauppakamarilta, Suomen

Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Isännöintiliitto ry:ltä, Suomen Kiinteistövälittäjäliitto ry:ltä ja Suomen kuluttajaliitto ry:ltä, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Rakennusteollisuus ry:ltä, Suomen Vuokranantajat ry:ltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä ja Vuokralaisten keskusliitto ry:ltä. Lausunnonantajat kannattavat muutosta, lukuunottamatta ARA:aa, joka vastustaa 6 luvun 32 §:n muuttamista.

5 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2010 samanaikaisesti kuin uusi asunto-osakeyhtiölaki.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentti ja 34 §:n 3 momentti seuraavasti:

6 luku

Yhtiökokous

32 §

*Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnos-
 sapidon ja uudistuksen osalta*

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitettulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja,

joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekisteröitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. Jäljempänä 36 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on kuitenkin noudatettava ja se on ilmoitettava rekisteröitäväksi heti, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitäväksi ja rekisteröitävä

samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kans-
sa.

Tämän laki tulee voimaan
kuuta 20 .

päivänä

Helsingissä 30 päivänä maaliskuuta 2010

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Tuija Brax*

*Liite
Rinnakkaisteksti*

Laki

asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 ja 34 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 22 päivänä joulukuuta 2009 annetun asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 32 §:n 4 momentti ja 34 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 luku

6 luku

Yhtiökokous

Yhtiökokous

32 §

32 §

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Maksuvelvollisuuden muuttaminen kunnossapidon ja uudistuksen osalta

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissien jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissien asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, *jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käytötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai* jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja.

34 §

34 §

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekiste-

Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva päätös on viivytyksettä ilmoitettava rekiste-

röitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitäväksi ja rekisteröitävä samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kanssa.

röitäväksi, eikä sitä saa panna täytäntöön ennen kuin se on rekisteröity. *Jäljempänä 36 §:ssä tarkoitettua tuomioistuimen päätöstä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on kuitenkin noudatettava ja se on ilmoitettava rekisteröitäväksi heti, kun se on tullut lainvoimaiseksi.* Jos yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää sellaisia täytäntöönpanotoimia, joista tehdään merkintä rekisteriin, muutos on kuitenkin ilmoitettava rekisteröitäväksi ja rekisteröitävä samanaikaisesti täytäntöönpanotoimien kanssa.

Tämän laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .
