

## YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 1/2001 vp

### Hallituksen esitys laeiksi asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n ja asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 6 päivänä helmikuuta 2001 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n ja asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta (HE 201/2000 vp).

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösen, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Jukka Liedes, opetusministeriö
- viestintäneuvos Ismo Kosonen, liikenne- ja viestintäministeriö

- lakimies Jari Suurla, kuluttaja-asiamiehen toimisto
- Helsingin kaupungin hissiasiamies Erkki Holappa, Helsingin kaupunki
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- johtava lakimies Helena Kinnunen, Suomen Kiinteistöliitto, edustaen myös Uudenmaan Asutokiinteistöyhdistystä.
- järjestösihteeri Pentti Naulapää, Vuokralaisten Keskusliitto
- isännöitsijä Risse Koponen, As Oy Satakallio
- toimitusjohtaja Aarno Airo, Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy.

Lisäksi valiokunta on saanut asianajaja Matti Norrin ja Kari Tuusvuoren kirjalliset lausunnot.

#### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakia muutettavaksi siten, että yksinomaan huoneistojen asumistasoa kohottavasta perusparannuksesta ja uudistuksesta voitaisiin päättää asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa samoilla edellytyksillä kuin muistakin perusparannuksista ja uudistuksista. Myös lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaa päätöksentekoa ehdotetaan muutettavaksi samalla tavalla. Muutos helpottaa taloyhtiön päätöksentekoa esimerkiksi

antennijärjestelmän digitalisoinnin, muiden tietoliikenneverkkojen uudistamisen ja parvekelasien rakentamisen osalta.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen vuoksi ehdotetaan lisäksi asuntokauppalakiin eräitä teknisiä muutoksia.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Perustelut*

#### *Lakiehdotusten puolettavuus*

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain muutoksia tarkoituksenmukaisina ja puoltaa niiden hyväksymistä sellaisinaan.

Asunto-osakeyhtiössä voidaan lainmuutoksen jälkeen päättää enemmistöpäätöksin kaikista niistä uudistuksista ja perusparannuksista, joilla kiinteistö saatetaan ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavaksi, sekä niiden vastikerahoituksesta. Valiokunnan mielestä muutos selkeyttää ja helpottaa yhtiön päätöksentekoa kiinteistön kunnostuksesta ja ajantasaistamisesta ja edesauttaa näin myös asumisen tason nostamista.

Kiinteistön kuntoa koskevien ajankohdan tavanomaisten vaatimusten täyttymistä käsitellään hallituksen esityksen perusteluissa (s. 2). Yhtenä keskeisenä kriteerinä perusteluissa mainitaan uuden asuntotuotannon laatutaso. Tämän kriteerin mukaan tavanomaisena pidettäviä uudistuksia ja perusparannuksia ovat esimerkiksi yhteisten saunojen, kerhotilojen ja hissien rakentaminen, pihaistutukset, liittyminen kaapelitelevisioverkkoon, antennijärjestelmien digitalisointi ja muiden tietoliikennejärjestelmien uudistaminen sekä parvekkeiden lasittaminen.

Asumispalvelujen hankkiminen ei kuulu käsiteltävänä olevan asunto-osakeyhtiölain muutoksen tarkoitamiin kiinteistön uudistuksiin ja perusparannuksiin. Valiokunta pitää ehdotusta myös tältä osin tarkoituksenmukaisena ja puolettavana. Näin kullakin osakkaalla on edelleen oikeus itse päättää esimerkiksi ekosähköön ostamisesta eikä sähköön hankinnasta kiinteistöön voida sopia enemmistöpäätöksin. Palvelut, joilla ei ole yhteyttä rakennuksen tai kiinteistön uudistamiseen ja ajanmukaistamiseen ja jotka liittyvät kunkin osakkaan omaan toimintaan tai omaan asumiseen, tulee säilyttää jatkossakin yksittäisen osakkeenomistajan omassa päätäntävällässä.

Asunto-osakeyhtiölain tarkoittamista uudistuksista ja perusparannuksista päättäminen enemmistöpäätöksin edellyttää, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttomaksi (5 §:n 3 momentin 3 kohta) ja että osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti (46 §). Valiokunta tarkastelee näitä edellytyksiä erikseen.

#### *Osakkaan maksuvelvollisuuden kohtuullisuus*

Valiokunta pitää erittäin tärkeänä, että asunto-osakeyhtiölaissa on osakkaan maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta koskeva säännös. Se suojaa osakasta taloudellisesti. Säännös edesauttaa myös menettelyä, jossa uudistus- ja peruskorjaushankkeiden rahoitussuunnitelmat ja osakkoittaiset kustannusvaikutukset selvitetään huolella yhtiökokouksen päätöksenteon pohjaksi.

#### *Yhdenvertaisuusperiaate*

Valiokunta pitää erittäin tärkeänä myös asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta. Säännös turvaa osakkaiden oikeudenmukaista kohtelua. Valiokunta katsoo, että periaate tulee säilyttää laissa yleisenä yhtiön päätöksentekoa koskevana sääntönä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen joudutaan viime kädessä ratkaisemaan tapauskohtaisesti. Hallituksen esityksen perusteluihin on koottu yleisiä linjauksia periaatteen soveltamisesta käyttäen perusteena lain esitöitä ja korkeimman oikeuden ratkaisuja. Valiokunta toistaa mietinnössään keskeisimmät linjavedot:

— Osakkaiden on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy joka hankkeesta suorittamiaan maksuja vastaavassa suhteessa.

— Jos osakas on itse suorittanut huoneistonsaan toimenpiteitä, jotka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa, yhdenvertaisuusperiaatteesta voi seurata, että osakasta ei voida velvoittaa yhtiövastikkeilla osallistumaan toimenpiteen toteuttamiseen muiden huoneistojen osalta.

— Parannusten ja uudistusten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen voidaan arvioida

sekä osakkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden kannalta että huoneiston arvon kehityksenä. Esimerkiksi kaapelitelevisioverkko, pihastutukset ja sauna-osasto voivat olla hankkeita, joilla ei ole jollekin osakkaalle lainkaan käyttöä. Hankkeet kuitenkin korottavat yleensä kaikkien huoneistojen arvoa, minkä vuoksi hankkeet saattavat olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia.

— Kaikki ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavat parannukset ja uudistukset eivät kuitenkaan hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti edes osakkeiden arvon nousuna. Esimerkiksi hissien tai parvekelasien rakentaminen voi hyödyttää osakkaita eri tavoin sen mukaan, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee tai onko siinä parveke. Yhdenvertaisuusperiaate saattaa siten estää näiden hankkeiden toteuttamisen.

#### *Hissien rakentaminen*

Valtion asuntopoliittisen strategian yhtenä tavoitteena on rakentaa hissittömiin taloihin hissejä. Hissien rakentamisella pyritään edistämään erityisesti ikääntyvien ihmisten kotona asumista. Tavoitteen saavuttamiseksi valtio ohjaa korjausavustuksia hissirakentamiseen.

Asunto-osakeyhtiölain muutos merkitsee, että hissien rakentamisesta voidaan asunto-osakeyhtiössä päättää enemmistöpäätöksellä. Yhdenvertaisuusperiaate saattaa kuitenkin estää päätöksenteon, jos hissistä huoneistoille koitua hyöty on kovin erilainen. Tällaisesta tilanteesta saattaa olla kysymys kerrostalossa, jossa on uloskäynti ensimmäisestä kerroksesta tai asunto-osakeyhtiössä, johon kuuluu sekä kerros- että rivitalo-asuntoja.

Valiokunta pitää tärkeänä, että hissittömiin kerrostaloihin saadaan rakennetuksi hissejä asuntopoliittisen strategian mukaisesti. Hissit kuuluvat nykyiseen rakentamisen tasoon ja ovat tärkeitä paitsi ikääntyville ihmisille myös esimerkiksi lapsiperheille.

Tästä syystä valiokunta esittää, että hallitus selvittää, voitaisiinko muutoin kuin lain säännöksiin ohjata hissirakentamisen kustannusten tasaamista osakkaalle suhteessa huoneistojen saamaan hyötyyn (jyvitys). Yhtenä selvitettävänä

mahdollisuutena valiokunta pitää sitä, että valtion korjausavustuksille asetettaisiin kustannusten jyvittämistä koskevia ehtoja. Samassa yhteydessä voitaisiin selvittää ehtojen asettamista myös muille valtion varoista myönnettävillä tuilla, jos kiinteistön uudistamis- ja perusparannustyöt hyödyttävät huoneistoja selvästi eri tavalla (hissien ohella esim. parvekkeiden laitus). Valiokunta ehdottaa asiasta hyväksyttäväksi lausuman (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Valiokunta toteaa lisäksi, että asunto-osakeyhtiöillä on mahdollisuus myös omin päätöksin jyvittää uudistuksista ja peruskorjauksista aiheutuvia kustannuksia sisällyttämällä jyvitys yhtiövastikeperusteisiin. Parvekelasien rakentamisen osalta valiokunta pitää oikeudenmukaisena perusteena kustannusten sitomista parvekkeen kokoon.

#### *Taloudelliset vaikutukset*

Hallituksen esityksen perustelujen mukaan asunto-osakeyhtiölain muutos saattaa lisätä valtion varoista myönnettävien korjausavustusten määrää. Valiokunnan mielestä sama arvio koskee myös muita kiinteistöjen uudistamiseen ja perusparantamiseen valtionvaroista myönnettäviä tukia (lainat, korkotuet ja takaukset).

Valiokunta katsoo, että valtion onkin varauduttava määrärahojen nostamiseen seuraavina vuosina, jotta yhtiövastikkeet saadaan pidettyä kohtuullisina.

Saadun selvityksen mukaan myös kunnat ovat avustaneet taloyhtiöitä hissien rakentamisessa. Valiokunta pitää tätä varsin myönteisenä seikkana ja kannustaa kuntia laajentamaan tukitoimiaan.

#### *Muita näkökohtia*

Asiaa käsitellessään valiokunta on vielä kiinnittänyt huomiota mahdollisuuteen, että enemmistöpäätöksenteon lisääntyessä osakkaan ja yhtiön väliset riitaisuudet lisääntyvät. Kun asunto-oikeudet on lakkautettu, saattaa syntyä tarvetta jonkin kevyemmän menettelyn luomiseen kuin käräjäoikeuskäsittely. Tämän vuoksi valiokunta pitää tärkeänä, että hallitus seuraa asunto-osakeyhtiölain muutoksen vaikutuksia asunto-osa-

keyhtiöiden päätöksentekoon. Valiokunta liittää seurantavelvoitteen lausumaehdotukseensa.

**Päätösehdotus**

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

*että lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomina ja*

*että hyväksytään seuraava lausuma:*

**Valiokunnan lausumaehdotus**

*Eduskunta edellyttää, että valtioneuvosto seuraa asunto-osakeyhtiölain muutoksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoon ja*

*että valtioneuvosto selvittää mahdollisuutta ohjeistaa kiinteistöjen uudistamisesta ja perusparantamisesta aiheutuvien kustannusten tasoittamista osakkaiden kesken huoneistojen saaman hyödyn suhteessa esimerkiksi asettamalla tätä koskevia ehtoja valtion varoista myönnettäville tuille.*

Helsingissä 6 päivänä maaliskuuta 2001

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas  
vpj. Tytti Isohookana-Asunmaa /kesk  
jäs. Christina Gestrin /r  
Rakel Hiltunen /sd  
Marjukka Karttunen-Raiskio /kok  
Tarja Kautto /sd  
Riitta Korhonen /kok  
Esko Kurvinen /kok

Kari Kärkkäinen /skl  
Jari Leppä /kesk  
Hanna Markkula-Kivisilta /kok  
Rauha-Maria Mertjärvi /vihr  
Säde Tahvanainen /sd  
Pia Viitanen /sd  
Pekka Vilkuna /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Salme Kandolin.