

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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.

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 kestäväää 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.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.1.1 Asumisen esteettömyys	4
1.1.2 Asumisen kestävyys	5
1.2 Valmistelu	10
2 Nykytila ja sen arviointi	11
2.1 Voimassa oleva lainsäädäntö	11
2.1.1 Asunto-osakeyhtiölaki	11
2.1.1.1 Asunto-osakeyhtiön tarkoitus, toiminta ja päätöksenteko	11
2.1.1.2 Yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike	12
2.1.1.3 Osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella ja yhteisten tilojen käyttöoikeudet	13
2.1.1.4 Päätöksenteko asumisen kestävyyttä lisäävästä yhtiön kunnossapidosta ja uudistuksesta	13
2.1.2 Yhdenvertaisuuslainsäädäntö ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisut	18
2.1.2.1 YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista	18
2.1.2.2 Yhdenvertaisuuslaki	19
2.1.2.3 Asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhdenvertaisuuslautakunnan ratkaisut liikkumisen esteettömyyden parantamisesta	21
2.1.3 Rakennusten esteettömyyttä koskeva lainsäädäntö	24
2.1.4 Huoneiston ulkopuolella tehtävien osakkaan muutosten omistus- ja hallintaoikeudet sekä hoito- ja kunnossapitokulut	24
2.1.5 Korjausavustuslainsäädäntö	25
2.1.6 Postin ja pakettien jakelun sääntely	26
2.2 Asunto-osakeyhtiökäytäntö	27
2.3 Nykytilan arviointi	30
2.3.1 Esteettömyyden parantaminen osakkaan osakehuoneiston ulkopuolella asunto- osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisissä tiloissa	30
2.3.2 Asumisen kestävyys ja yhteiskäyttöpalvelut	31
3 Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset	35
3.1 Ehdotuksen tavoitteet	35
3.2 Sääntelyvaihtoehdot	35
3.3 Pääasialliset ehdotukset	36
3.3.1 Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella	36
3.3.2 Asumisen kestävyyttä parantava yhtiön toteuttama muutos	37
4 Ehdotuksen vaikutukset	37
4.1 Pääasialliset vaikutukset	37
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan	39
4.3 Ympäristövaikutukset	39
4.4 Muut yhteiskunnalliset vaikutukset	40
5 Lausuntopalaute	41

6 Säännöskohtaiset perustelut	42
6.1 Asunto-osakeyhtiölaki	42
7 Voimaantulo	45
8 Suhde muihin esityksiin	45
9 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys	46
LAKIEHDOTUS	47
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	47
LIITE	49
RINNAKKAISTEKSTI	49
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	49

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). Taavoitteena 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 käsihohteet ja yhteisiin tiloihin ja yhteisen saunaan asennettava kiinteät istuimet sekä rakennuksen ja kiinteistön yleisten tilojen valaistuksen parantaminen.

Rakennuksen yleisten tilojen 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 asuinkerrostaloissa 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 hissien lähtötasanteelle (esim. säästösyistä hissien 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 hissien jälkiasennukseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta (ARA) ja lisäksi vaihtelevassa määrin yhtiön rakennusten sijaintipaikan kunnalta. Yhteiskunnan tuki esteettömyyttä parantaviin rakennusten muutoksiin riippuu arvovalinnoista – millä tavoin määritelty liikkumis- ja muu rajoite otetaan huomioon – ja kunakin vuonna tukiin ja avustuksiin käytettävissä olevista resursseista, kuten vuosittain valtion ja kuntien talousarvioissa näihin tarkoituksiin varatuista varoista. Käsitys asumisen kannalta välttämättömistä esteettömyyden parannuksista on muuttunut ajan myötä. Esimerkiksi hissien jälkiasennuksen ohella avustusten myöntämisessä kiinnitetään enenevästi huomiota sisäänkäyntien ja rakennuksen sisäisten kulkuväylien esteettömyyden parantamiseen.

Esteettömyyden parantaminen on otettava huomioon rakentamista koskevan lainsäädännön perusteella uusrakentamisen lisäksi tietyt edellytykset täyttävissä asunto-osakeyhtiön vanhan rakennuksen ja kiinteistön kunnossapito- ja muutostoissa. 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 yhtiövastiketta 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 ennakoida, 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 mahdollisuuksiansa.

Toisaalta yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on päättänyt perustuslain ja yhdenvertaisuuslain (1325/2014) tulkintaan perustuen vanhan asuinrakennuksen esteettömyyttä koskevista asioissa AOYL:stä poikkeaville kannoille. Lautakunnan ratkaisut koskevat asunto-osakeyhtiön velvollisuutta parantaa esteettömyyttä tai sallia esteettömyyden parantaminen osakehuoneiston ulkopuolella osakkaan tai asukkaan vaatimuksesta. Ratkaisujen perusteluiden mukaan tulkintaan ovat voineet vaikuttaa myös esteettömyyden parantamiseksi saatavana olleen vammaispalvelulain mukaisen tuen 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 kestävyiden 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). Tällaisilla muutoksilla edistetään yleensä asumisen ekologista kestävyttä, mutta muutos voi edistää myös muulla tavalla asumisen kestävyttä, kuten taloudellista ja sosiaalista kestävyttä. Käytännössä asumisen kestävyiden parantamisessa yhtiökokouksen enemmistöpäätöksillä on yleensä kysymys ekologista ja taloudellista kestävyttä parantavista muutoksista, koska tällaisilla muutoksilla on välitön merkitys päätökseen vaadittavan enemmistön kannalta.

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 verkopalveluiden 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. Myös ilmaston lämmenemisen ja muiden haitallisten ympäristön muutosten torjumiseksi nopeasti tarvittavien uudistusten toteuttaminen enemmistöpäätöksellä vanhassa taloyhtiössä edellyttää voimassa olevan AOYL:n mukaan 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 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 uusi-

¹ Ympäristöministeriön asetuksen (2/2017) valmistelun yhteydessä tehdyn tarkastelun esimerkkitapauksessa asuinkerrostalon ulkoseinien, ikkunoiden, ulko-ovien ja vesikatteen saneeraus yhdessä lämmön tuotanto-, jako- ja 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. Sen sijaan, kun edellä mainittuun ulkovaipan kaikkien osien korjaukseen lisätään käyttövesiverkoston, viemäriverkoston ja vesi- ja viemärikalustuksen täydellinen korjaus, 25 %:n kynnys ylittyy.

taan 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 sähkönlaskutus voidaan toteuttaa eri tavoin (yhtiö, osakas tai vuokralainen tai ulkopuolinen palveluntarjoaja). Eri vaihtoehtojen taloudellisuuteen vaikuttavat myös verolainsäädännön tulkinnat (erityisesti arvonnlisävero).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 yhteiskäyttökuluvälineitä. 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 kestävää kehitystä ja lisäämään kustannuksiltaan kilpailukykyisiä vaihtoehtoja, on kiinteistöllä, rakennuksissa ja osakehuoneistoissa käytettävän aurinkosähkönl 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 ylijäämään. Erityisen edulliseksi tulee sähkönl tuotanto yhtiön omaan käyttöön, missä yhtiö säästää sähkönl hinnan lisäksi siirtomaksun, arvonnlisäveron ja sähköveron, jotka muodostavat valtaosan sähkölaskusta. Sähkönl 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 kiinteistösähkönl 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. Aurinkosähkönl tarjoaminen osakehuoneistoille edellyttää, että jakeluyhtiö pystyy hyvittämään tuotetun sähkönl osakehuoneistoille edellä mainitulla tavalla oikeassa suhteessa hyvityslasken-

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.

nalla. Useat suuret jakeluyhtiöt pystyvät tekemään tämän. Osa jakeluyhtiöistä odottaa vielä sähköalan yhteistä tiedonvaihtojärjestelmää, joka mahdollistaa hyvityslaskennan kaikille taloyhtiöille. Hyvityslaskenta mahdollistuu kaikille taloyhtiöille vuonna 2023, kun se siirretään Suomen kantaverkkoyhtiö Fingridin tuottama palveluksi (valtioneuvoston asetus sähkötoimitusten selvityksestä ja mittauksesta, 767/2021, 8 luvun 4 §).³

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 sähkönkulutuksen yli menevästä aurinkosähkön osuudesta. Eli jos huoneistolle jyvitetty aurinkosähkö ylittää tarkasteltavan tasejakson aikana huoneiston sähkönkulutuksen, yli menevä sähkö myydään sähköverkkoon.⁴

Myös taloyhtiön yksittäinen osakas tai osakasryhmä voi hankkia omaan henkilökohtaiseen käyttöön oman aurinkosähköjärjestelmän. Tähän tarvitaan käytännössä kuitenkin taloyhtiön lupa ja tällöin 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 sähkönkulutus 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.

³ Toteutuksen yksityiskohdista esim. <https://www.fingrid.fi/sahkomarkkinat/datahub/>

⁴ Käytännössä on tavallista, että valoisimpiin ja lämpimimpiin 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. Tällöin yhtiön oman tarpeen ylittävä sähkö voitaisiin käyttää kokonaan valoisalla kaudella asutetuissa huoneistoissa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen on myös sellainen aurinkosähkön jakelu, jossa taloyhtiö tarjoaa kiinteistön sähkötarpeen ylittävän sähkön huoneistoille ensisijassa osakeomistusten suhteessa ja näin käyttämättä jäävä sähkö käytetään toissijaisesti muissa huoneistoissa (periaatteessa edelleen näihin huoneistoihin oikeuttavien osakkeiden suhteessa). Näin toimittaessa ulosmyytävän, veroilla ja siirtomaksuilla rasitetun, sähkön osuus jää mahdollisimman pieneksi ja sähköä käytetään huoneistoissa AOYL:n periaatteita noudattaen. Tällaisen palveluvaihtoehdon lisääminen edellyttäneekin kuitenkin ainakin laskenta- ja mittarointimallien tarkistusta.

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 ja parlamentin 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.

Paikallisen energiatuotannon lisäksi automaatio- ja ohjausjärjestelmään liittyvä uudistus voi parantaa rakennuksen energiatehokkuutta muun muassa seuraamalla ja analysoimalla energian käyttöä sekä paikantamalla mahdollisuuksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi tällainen uudistus mahdollistaa kysyntäjoustoa sähkö- ja kaukolämpömarkkinoilla. Järjestelmä voi ohjata rakennusta käyttämään energiaa silloin, kun sitä on runsaasti tarjolla. Kysyntäjousto helpottaa esimerkiksi tuuli- ja aurinkoenergian käytön lisäämistä, sillä niiden tarjonta vaihtelee sään mukaan.

Yhteiskäyttöpalvelut

Asumisen helpottamista ja kestävyysparantamista tavoitellaan lisäksi uusilla yhteiskäyttöratkaisuilla, kuten yhteiskäyttöautoilla, muilla yhteiskäyttökulkuneuvoilla ja niiden pysäköintijärjestelyillä.⁵ 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 pakettipalveluautomaatit, joihin voi vastaanottaa ja palauttaa esimerkiksi verkkokauppaostoksia, kauppakasseja tai pyykit. Automaateilla helpotetaan asumisessa yleisten ulkoisten palveluiden käyttöä ja varaudutaan postinjakelun ja hyödykkeiden jakelun mahdollisiin muutoksiin. Yhteiskäyttöautojärjestelyt 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 pää-

⁵ On arvioitu, että yhteiskäyttöauto voi vähentää yksityisautojen tarvetta, mikä vähentää vastaavasti pysäköintitilan tarvetta ja lisää yksityisautojen käyttöastetta.

tökseen 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 §).

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä valmisteltiin virkatyönä asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta 27.10.2020 julkaistu arviomuistio, jossa kartoitettiin ja arvioitiin 60 muutostarvetta.⁶

Avoimella lausuntokierroksella 27.10.2020–21.1.2021 arviomuistiosta saatiin 55 lausuntoa. Lähes kaikki tai selvä enemmistö lausunnonantajista kannatti pääministeri Marinin hallitusohjelman tai sen tavoitteisiin välillisesti liittyviä ehdotuksia kestävän kehityksen mukaisten uudistusten (esim. taloyhtiön uusiutuvan energian tuotanto, sähköautojen latauspisteet ja yhteiskäytökulkuneuvot) toteuttamisen helpottamista enemmistöpäätöksellä, 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 yhteenveto julkaistiin 10.11.2021.⁷

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä huhti-kesäkuussa 2022 vuoden 2020 arviomuistion ehdotusten ja niistä saadun lausuntopalautteen perusteella sekä hallituksen esitysluonnoksesta Lausuntopalvelussa⁸ 12.7.-31.8.2022 järjestetyn lausuntokierroksen palautteen perusteella (106 lausuntopyyntöä, 30 lausuntoa). Tällä lausuntokierroksella lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat sellaisenaan tai muutettuna esteettömyyden ja asumisen kestävyuden parantamista koskevia ehdotuksia. Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskevan säännösehdotuksen osalta lausunnonantajien kannat jakautuivat. Lausuntoyhteenveto julkaistiin 4.10.2022⁹ ja arvio lausuntopalautteesta on ollut saatavana hankeikkunassa 3.11.2022 lähtien (kuulemisesta tarkemmin 5 kohdassa).

Esitysluonnoksen valmistelussa on lisäksi kuultu kiinteistöalan järjestöjen edustajia sekä työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveysministeriön edustajia rakentamisen ja asumisen esteettömyyttä koskevan sääntelyn tulkintaan ja käytännön sekä kiinteistön paikalliseen energiantuotantoon, sähkökulkuneuvojen lataukseen, yhteiskäyttöpalveluihin liittyvien kehityssuuntien ja käytäntöjen selvittämiseksi.

⁶ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

⁷ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600?show=full>

⁸ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=af7c47e0-3c2a-4a28-b0a3-97f7446b7d10>

⁹ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>

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 monihuoneistaisen 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 asuimistarpeiden 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.¹⁰ 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 ja asumiskustannusten ennakoitavuutta siten, että rajoitetaan yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon. Taloyhtiön tilojen vuokraamista lukuun ottamatta yhtiö saa harjoittaa liiketoimintariskipitoista toimintaa vain kaikkien osakkaiden suostumuksella (AOYL 1 luvun 5 § ja HE s. 50—51).

¹⁰ 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.

Asunto-osakeyhtiössä päätöksenteon yleistöimivalta on yhtiökokouksella, toisin kuin osakeyhtiössä, jossa hallitus on yleistöimivaltainen 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 määräenemmistöpäätöksen 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 vastikerahotteisiin 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 hallinto-oikeudesta (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 muutostyöns 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.¹¹

¹¹ 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

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 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 osakkailta 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 säännökset ja määräykset kieltävät tai rajoittavat varastointia porrashuoneissa ja käytävissä. Muun muassa näiden syiden vuoksi helppokulkuisten lämpimien varastotilojen kysyntä ylittää useimmiten merkittävästi käytettävissä olevat tilat.

2.1.1.4 Päätöksenteko asumisen kestävyyttä 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

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 kunnan säilyttämiseksi tarpeellisen ylittävään lämpötilaan, 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 AOYL 6 luvun 31 ja 33 §:ssä.

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 edistävistä taloyhtiön tarkoituksen ja toiminnan laajennuksista, 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 omistusvaihtoehtossa 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 mittaamalla 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 osakailta 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 tapauksissa 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 vaatimus-

ten 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) on AOYL:ssa tarkoitettu yhtiökokouksen tavallisella enemmistöpäätöksellä ja kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella rahoitettava yhtiökunnossapitotoimi, jos kysymys on yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista ja latauspistevalmius on toteutettava muun lainsäädännön perusteella yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä.¹² Muissa tapauksissa taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissakin latauspistevalmiuden ja latauspisteen toteuttamisessa on kysymys taloyhtiön uudistuksesta Latauspistevalmiuden ja latauspisteiden toteutukseen sovellettaviin päätösvaatimuksiin ja kustannusten jakoon vaikuttaa myös se, koskevatko toimet yhtiön vai osakkaiden hallinnassa olevia autopaikkoja. Latauspistevalmiuden rakentamiseen ja latauspisteen asentamiseen sovelletaan AOYL:n yleisiä säännöksiä yhtiön ja osakkaan toteuttamasta kunnossapidosta ja uudistuksesta.

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 vastikerahoitteisen 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 kohuttoman ankaraksi.

Momentin 1 kohdassa tarkoitettut 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 latauspisteiden toteuttaminen taantuvan alueen syrjäseudulla, jossa ei ole lainkaan sähköautoja tai jonka asukkaiden saatavissa olevien sähköautojen ominaisuudet eivät riitä asukkaiden tavanomaisiin liikkumistarpeisiin.

Uuden palvelun piiriin liittämisen 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 sähköön kulutus voi olla moninkertainen verrattuna kulutukseen keskimääräisessä asuinhuoneistossa ja tavanomaisuusvaatimus lähtökohtaisesti rajoittaa tuotantokapasiteetin rakentamista taloyhtiön toimesta eniten kuluttavien tarpeiden kattamiseksi.

¹² 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 linjasa-neerauksessa).

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 henkilökoh- taisten asumistarpeiden tyydyttämiseksi tarpeellinen palvelu niiden osakkaiden suostumuksella, jotka palvelusta maksavat (HE 24/2009, s. 51) Myös asumispalvelun vastikerahoitteisen yhteis- hankinnan tavanomaisuuden arvioinnissa voidaan siten käyttää apuna arvioita siitä, miten yh- teishankinta vaikuttaa mahdollisten osakkeenostajien asumiskuluihin ja sen myötä yhtiön osak- keiden arvoon (HE 24/2009, s. 134). Käytännössä palveluiden ja niiden vastikerahoitteisen yh- teishankinnan tavanomaisuus muuttua aikaa myöten. Esimerkiksi postipalveluiden tarjonta äly- posti- 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 pal- velun käytöstä osakkaalle aiheutuvat kustannukset eivät riipu siitä, miten hän käyttää palvelua. Esimerkiksi yhteiskäyttöauton tai muun osakkaiden ja asukkaiden käyttämän kulkuneuvon han- kinta yhtiön omistukseen ei lähtökohtaisesti täytä tavanomaisuuden vaatimusta sen vuoksi, että osakkaiden käyttötarpeet ovat yksilöllisiä. Toisaalta yhtiön autopaikan varaaminen palveluntar- joajan yhteiskäyttöautolle ohi autopaikkajonon voi olla tavanomaista. Tällaisen autopaikan ta- vanomaisuuteen voivat vaikuttaa myös edellytykset, joilla asukkaat voivat varata auton, ja yh- teiskäyttöauton kustannusten jaon ehdot.

Jos tavanomaisen tason mukainen uudistus kohdistuu ja tuottaa etua vain tiettyihin osakehuo- neistoihin, 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. AOYL:n soveltamista sähköautojen latauspisteiden hankkimiseen, latauspisteiden käyttämiseen, kustannuksiin ja nii- den jakautumiseen käsitellään myös hallituksen esityksessä 23/2020 vp (2.1.3 kohta).

Yhteiskäyttökulkuneuvot, -tilat ja -palvelut

Perinteisten yhteiskäyttötilojen ja -palveluiden (esim. kiinteistöpesula ja -sauna sekä pyörä-, lastenvaunu- jne. varastot, yhteisen pihan leikkialue- ja muu oleskeluvarustus) osalta lähtökoh- tana on, että niitä koskevat tavanomaista tasoa oleva uudistus voidaan toteuttaa tavallisella enemmistöpäätöksellä. Myös päätös autopaikan varaamisesta yhteiskäyttöautolle tai muille yh- teiskäyttökulkuneuvoille ohi yhtiön soveltaman autopaikkojen varausjärjestelyn on yleensä on- gelmaton yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta, jos kaikilla osakkailla on yhtäläinen mahdolli- suus käyttää tällaista kulkuneuvoa. 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 yhteiskäyttökulkuneu- voille ja niitä tarjoaville palveluntarjoajille, yhteiskäyttökulkuneuvojen hankkiminen taloyhti- ölle ja taloyhtiön sopimukset palveluntarjoajien kanssa sekä tällaisten kulkuneuvojen käyttö- kustannusten 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 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 joukkoliikenne-nyhteydet. Sama koskee pysäköintipaikan varaamista yhteiskäyttöautolle taloyhtiön hallinnassa olevista tiloista.

Käytännössä yhteiskäyttöautoja ja muita yhteiskäyttöpalveluita käytetään palvelun järjestävän yrityksen verkkosovelluksella käytön helpottamiseksi ja hallintokulujen minimoimiseksi. 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). Tiedossa ei ole sopimusjärjestelyitä, joissa yhteiskäyttöautosopimuksen kaikki kustannukset katettaisiin kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella. Käytännössä yhteiskäyttöautopalvelusopimuksissa sovitetaan myös esim. kuukausittaisesta vähimmäisveloituksesta palvelun tarjoajan riskin rajoittamiseksi. Tällöin taloyhtiö sopimuksen osapuolena on vastuussa vähimmäisveloituksen määrään palvelun tarjoajalle. Viime sijainen vastuu takuuveloituksesta tulee olla lähtökohtaisesti palvelun käyttäjillä, mikä voitaneen yleensä järjestää palvelun käyttöehdoilla sekä käyttäjien ja taloyhtiön välisillä järjestelyillä. AOYL:n mukaista on, että talonyhtiön vastuulla olevat takuumaksut ovat vähäisiä eikä niiden kautta valuteta käyttökuluja yhtiövastikkeella katettaviksi.

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.

2.1.2 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. varmistaa 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 kaupunkietä 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 tarkoitettua 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 selvittää 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 selvittää 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 tarkoitetun 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 suoriutua 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 arvioitujen 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. 79-82¹³). Asunto-osakeyhtiö on väline monihuoneistoisen rakennuksen

¹³ 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 itseenäistä ja täysimääräistä osallistumistaan.” (s.81) --- ”Mukautusten kohtuullisuutta arvioitaessa lähtökohdiana on vammaisen ihmisen tarve kyseisessä yksittäisessä tilanteessa. Toisaalta etenkin laajaa toimintaa harjoittavalta tavaroiden tai palvelujen tarjoajalta voidaan edellyttää jonkinasteista, yleisen elämänskokeumuksen perusteella ennakoitavissa olevaa varautumista mahdollisiin yleisimpinä pidettäviin mukautustilanteisiin, kuten esimerkiksi liikunta- ja näkövammaisten asiointiin. Koska vammaisten ihmisten mu-

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 osakaspiirin yksityisiä tilaisuuksia. Asunto-osakeyhtiön ei siten tarvitse esimerkiksi järjestää toimintarajoitteisen osakkaan tarvitsemia erityisvälineitä yhtiökokouksen seuraamiseen sekä puhe- ja ääniöikeuden 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 senioritalo-yhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella tarjoamat lisäpalvelut, kuten hoiva-, ateriat- ja siivouspalvelut.

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

2.1.2.3 Asunto-osakeyhtiötä 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 hank-

kautustarpeet 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.

kimallaan rahoituksella ja huoltositoumuksella (813/2020), rollaattoria tarvitsevan liikuntavammaisen osakkaan esteetöntä pääsyä kiinteistöltä huoneistoonsa taloyhtiön katto- ja salaojaremontin aikana (647b/2019) ja liikuntavammaisen 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.¹⁴ 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

¹⁴ Ratkaisu 813/2020: Pyörätuolia käyttävä vammaisen asianomistaja oli pyytänyt taloyhtiön rakennuksen sisäänkäyntiin pysyvästi asennettavaa tarvitsemaansa pysyvää kulkuliikennettä 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 yksittäistä 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).

turvallisuudesta, säädetään rakentamislainsäädännössä.¹⁵ Autopaikan vaihtamista koskevan ratkaisun selosteesta eivät ilmene hakijan haluaman autopaikan haltijan ja taloyhtiön välisen vuokrasopimuksen ehdot.¹⁶

¹⁵ 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 tarkoitetulla 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 kommunikoidaan 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 säädetävä lailla.

¹⁶ 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 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 vuokranneelle. 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.

2.1.3 Rakennusten esteettömyyttä koskeva lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslaki

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 käytettävyys 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 mitoituksista, 2) tasoeroista sekä 3) koontumistiloista ja majoitustiloista (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 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. Tarkoituksenmukaisuusarvointiin 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 sekä hoito- ja kunnossapitokulut

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 ja mahdollisten sopimusehtojen 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, jollei muuta ole sovittu. Käytännössä esim. henkilönostimen asentamista, huoltoa ja kunnossapitoa koskevan sitoumuksen ehtona voi olla,

että nostin poistetaan ja palautetaan käyttötarpeen päätyttyä. Toisaalta AOYL:n yleisten periaatteiden mukaista on, että osakas vastaa tällaisen muutoksensa aiheuttamista ylimääräisistä hoito- ja kunnossapitokuluista sekä järjestelyn poistamisen ja tilan ennallistamisen kuluista. AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti osakas vastaa myös tällaista muutosta koskevan muutostyöilmoituksen käsittelystä ja muutostyön valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kuluista samoin kuin muidenkin muutostöidensä osalta.

2.1.5 Korjausavustuslainsäädäntö

Esteettömyyttä parantavat muutokset

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 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 laatu- ja julkisuus, johon voi saada julkista tukea.¹⁷

Em. säännöksiä sovelletaan myös esteettömyysavustukseen eli sellaiseen avustukseen liikku- misesteen 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).¹⁸

¹⁷ ARA:n ohjeet iäkkäiden ja vammaisten korjausavustuksista: https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Korjausavustukset/Korjausavustus_iakkaiden_ja_vammaisten_henkiloiden_asuntoihin

¹⁸ Avustettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi: kulkuluiskien rakentaminen, kynnyskorkeuksien madaltaminen (myös asunnon parvekkeelta), askelmien poistaminen, oviaukkojen leventäminen, käsi- johteiden (kaiteiden) asentaminen, portaiden liukuesteet, ulko-oven automatisointi (sähkötoiminen kääntöoven avaaja), 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 kerrosta-

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

ARA myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020-2022. Tuen ehtona korjaushankkeelle on rakennuksen E-luvun parantaminen 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.¹⁹

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.²⁰

2.1.6 Postin ja pakettien jakelun sääntely

Verkkokauppojen pakettijakelu ja pakettiautomaatit ovat sopimuksiin perustuvaa toimintaa, joka ei kuulu postilain (415/2011) soveltamisalaan. Jos älypostilaatikoita hyödynnettäisiin tulevaisuudessa verkkokauppojen pakettien ja muiden esityksessä mainittujen lähetysten lisäksi myös yleispalvelulähetysten jakelussa lokarikkojakelun tavoin, olisi näillä postilaatikoilla merkitystä myös postilain kannalta. Mikäli lokerikkojakelusta tehtäisiin postilaissa pääsääntö, tulisi

soille, hissin kääntöovien muuttaminen automaattisiksi liukuoviksi (ks. ”Olemassa olevan hissin 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/03087272/Downloads/Hissi-%20ja%20esteett%C3%B6myysavustusohje_2022.pdf

¹⁹ https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus/Taloyhtiot

²⁰ <https://tem.fi/energiatuki>

samalla tarkastella muun sääntelyn mahdollista muutostarvetta (esim. kaavojen suojelumääräykset, muu rakennussuojelusääntely ja pelastusturvallisuuden sääntely).

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 %
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. 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 terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskuksen vuonna 2006 julkaisemassa raportissa (Ilka Haarni: Keskeneräistä 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 jokseenkin 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.²¹

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 asuinnoissa. Asutokunnan vanhimman asukkaan²² 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.

²¹ Tiedot esteettömyysasetuksen 241/2017 esittelymuistiosta 27.4.2017.

²² Osakkaita ja vuokralaisia ja näiden perheenjäseniä.

2.3 Nykytilan arviointi

2.3.1 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 osakehuoneistonsaan 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 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 kiinteistöpidon 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 haittaa 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-osakeyhtiöillä 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.

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 eniten 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 käytettävyyttä 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 mahdolloton ennakoida 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 omavastuusuuden jaosta ja muista tarvittavista yksityiskohdista.

Perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja eri asumismuotojen yhdenvertaisen kohtelun vuoksi ei ole perusteita säätää AOYL:ssa taloyhtiöille yleistä velvollisuutta antaa etusijaa yhteisen tilan käyttämiseen liikuntarajoitteisen kulkuneuvon säilyttämistä varten. Ei myöskään ole tarkoituksenmukaista säätää AOYL:ssa voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä velvollisuuksia asunto-osakeyhtiöille liikkumisrajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.

2.3.2 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 lähtökohdaisesti 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 rajoittamiseksi ja biodiversiteetin vähenemisen torjumiseksi asumisen kestävyyttä on parannettava kiireellisesti. Ei ole perusteltua odottaa vuosia

hyvin yleisesti asumisen kestävyyttä näiltä osin merkittävästi parantavana pidettyjen uudistuksen toteutusten yleistymistä uudessa rakennuskannassa ennen kuin samasta uudistuksesta voidaan päättää vanhoissa taloyhtiöissä.

Asumisen kestävyuden parantamisen lisäksi vanhoilla taloyhtiöillä voi olla tarve päättää uus-
tuotannon kanssa samassa tahdissa yhtiön ja osakkaiden kannalta tarkoituksenmukaisista tek-
nologiseen ja kaupalliseen läpimurtoon perustuvista asumisen muutokseen liittyvistä uudistuk-
sista. 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 kestävyyttä edistävä palvelu tilan-
teesta ja järjestelystä riippuen. Toisaalta postinjakelua ja verkkokaupan käyttöä helpottava ra-
kennuksen 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 edul-
lisen 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 alen-
taa kaikkien huoneistoissa asumisen tai muun käyttötarkoituksen mukaisia kustannuksia osak-
keiden yhtiössä tuottamien varallisuusosuuksien suhteessa. Tällaiset uudistukset vaikuttavat
lähtökohtaisesti saman suuntaisesti taloyhtiön kaikkien osakehuoneistojen arvoon.²³ 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 yhdenvertai-
suusperiaatteen mukaista, että uudistusta käyttävät maksavat yhtiölle käytön perusteella lasket-
tavaa vastiketta tai käyttömaksua tai että heillä on omat sopimukset hyödykkeen käytöstä pal-
veluntarjoajan kanssa. Tällainen tavanomaisena pidettävä yhteiskäyttöpalvelu on esimerkiksi
tietyn tavoin toteutettu taloyhtiön paikallinen energiatuotanto osakehuoneistojen tarpeisiin ja
ainakin alueellisesti myös yhteiskäyttöauton ja älypostilaatikon 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
kestävyyttä tai alentaa selvästi asumiskustannuksia edellä mainituin tavoin. Toimenpiteen kes-
tävän kehityksen mukaisuus tai vaikutus asumiskuluihin ei siten voi perustua taloyhtiön johdon

²³ 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).

tai yhtiökokouksen enemmistön arvioon. Lisäksi uudistuksen ja sen käyttöehtojen tulee olla taloudellisesti tarkoituksenmukainen yhtiön ja osakkaiden kannalta investoinnin käyttöiän 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 lähi-aikoina voi nopeastikin yleistyä asumisen kestävyyttä 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 kestävyyttä jossain määrin. Asumiskulujen ennakoitavuuteen ja kulujen määrän rajoittamiseen liittyvät osakkaiden oikeudet odotukset huomioon ottaen vähäinen asumisen kestävyuden parannus ei riitä nykyisin kaikkiin enemmistöllä päätettäviä uudistuksia koskevan tavanomaisuusvaatimuksen sivuuttamiseen niin, että enemmistöpäätös riittäisi jo aiemmin. On edellytettävä, että nopeutettua päätöksentekoa voidaan soveltaa vain uudistukseen, joka parantaa merkittävästi asumisen kestävyyttä. Merkittävyyttä on arvioitava yhtiön rakennusten ja kiinteistön ja niiden käytön kannalta, kuten aiheutuvien päästöjen määrän tai uusiutumattomien luonnonvarojen kulutuksen vähenyksenä tai energiatehokkuuden parannuksena. Merkittävyyden arviointi ei perustu yhtiön, osakkaiden tai asukkaiden rahamääräiseen säästöön, jota ei oteta huomioon tässä tarkoitettussa arvioinnissa. Asumisen kestävyuden parantumisen lisäksi voidaan vastaavasti ottaa huomioon myös osakehuoneistojen muun käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan kestävyuden parantuminen.

Kestävyuden parantumisen merkittävyyttä 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 kestävyyttä 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 kestävyYTEEN. Toisaalta autojen ja muiden kestokulutushyödykkeiden yhteiskäytön vaikutus asumisen kestävyYTEEN ei ole yleensä kaikilta osin vastaavalla tavalla välitön vaan ilmenee näiden hyödykkeiden määrän vähennyksen seurauksena luonnonvarojen säästymisenä. Vielä välillisempi vaikutus asumisen kestävyYTEEN 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 vastikerahoitteiden 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 enemmistö päätös vaikka muihin yhtiöjärjestyksen muutoksiin vaaditaan 2/3 määräenemmistö päätös (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 kestävä 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 enemmistö päätöksellä päätettävästä uudistuksesta osakkaille aiheutuva maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 6 luvun 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 asumisturvallisuuden edistämiseksi vastikkeen käyttökohteiden sääntelyllä. Voimassa olevan AOYL:n valmistelussa tavoitteena oli, että asumispalveluiden hoitovastikerahoitteinen yhteishankinta enemmistö päätöksellä 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 vastikerahoitteen 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.

Olennainen 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 laininlyönnin 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 hyödyttämällä 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.

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.

3.2 Sääntelyvaihtoehdot

Valmistelun yhteydessä on kartoitettu ja arvioitu sääntelyvaihtoehdot, jotka koskevat uudistuksia esteettömyyden parantamiseksi osakkaan huoneiston ulkopuolella, asumisen kestävyiden

parantamiseksi ja muiden yhteiskäyttöpalveluiden tarjoamiseksi osakkaille ja asukkaille yhteisölainsäädäntöä kehittämällä. Sääntelyvaihtoehdot on kartoitettu ja arvioitu oikeusministeriössä virkatyönä laaditussa arviomuistiossa (VN/3234/2020²⁴) ja siitä saatujen lausuntojen yhteenvedossa (OM 2021:36²⁵) 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).

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 kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissintoteutukselle 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 koituva hyöty.

Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten kunnossapidon kuluista ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä

²⁴ <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ffe6d48e-e941-4f47-a562-00baa54a12b1>

²⁵ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163600>

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.

Kestävyyden parantamisella tarkoitetaan asumisen kestävyiden lisäksi huoneistojen mahdollisen muun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kestävyiden 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 kestävyttä parantavia toimia. Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijöiden tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyttä. Parannuksen merkittävyys on yleensä arvioitava tapauskohtaisesti. Toisaalta esimerkiksi energiatehokkuutta parantavien uudistusten osalta on yleisesti käytössä olevia tunnuslukuja ja määrityksiä 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 kestävyttä 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.

4 Ehdotuksen vaikutukset

4.1 Pääasialliset vaikutukset

Ehdotuksen vaikutusten arviointi perustuu 1.2 kohdassa mainittuun arviomuistioon, siitä järjestyllä 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 kestävyiden parantamista asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa. Kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyiden parantamisen osalta ehdotettu yhtiön päätöksenteon helpotus täydentää voimassa olevaa, jo tavanomaisiksi muodostuneita uudistuksia koskevaa sääntelyä. Uuden päätösvaatimuksen 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 merkittäväksi kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä. Tällaista selvitystä voivat olla esimerkiksi tieteellisen tutkimuksen tulokset, uuden innovaation käyttökokemukset ja uudistukseen perustuvien palveluiden tarjonta.

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

Esteettömyyden ja kestävyysparantamiseen vaikuttavan sääntelyn selventäminen on omiaan laskemaan kynnystä tällaisen muutosten ja uudistusten toteuttamiseen.

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 esteettömyyden 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 kestävyysparantamisen 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 kestävyysparantamisen 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 ei 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 on 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 kestävyysparantamista 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.²⁶

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

²⁶ 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 putkiverkoin / 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 Aurinkoenergiatukien, jotka ovat aurinkopaneelien tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia (2021: 4000 €). Vesikaton uusimisen yhteydessä harvemmin asennetaan aurinkopaneeleita, suurin osa tuon toimenpiteen kustannuksista kohdistuu yläpohjan lisälämmöneristämisiin.

verrattuna uudisrakennusten lämmittämiseen. Energiankulutus vaikuttaa suoraan kasvihuonekaasupäästöihin. Kulutettavan sähkön ja kaukolämmön tuotantoon voidaan käyttää joko fossiilisia polttoaineita tai uusiutuvia polttoaineita. Kaupungista riippuen maalämpö, ilmanlämpöpumput ja paikallinen aurinkoenergian tuotanto voivat vähentää kasvihuonekaasujen päästöjä merkittävästi.

Latauspisteinfrastruktuurin yleistymisen vaikutus sähköautojen osuuden kasvuun ja siten uudistuksen ympäristövaikutukset eivät ole suoraan arvioitavissa. Sähköauton ympäristöystävällisyydestä on kuitenkin tutkittua tietoa ja tunnuslukuja. Sähkökäyttöisten ajoneuvojen päästöt ovat keskimäärin merkittävästi vastaavia polttomoottoriautoja pienemmät. Vuonna 2021 ensirekisteröidyn täyssähköhenkilöauton keskimääräinen hiilidioksidipäästö oli maailmanlaajuisesti yhdenmukaistetun testimenetelmällä eli niin kutsutulla WLTP-mittaustavalla mitattuna Suomessa 0 grammaa/kilometri ja lataushybridin noin 40 grammaa/kilometri. Vastaavasti bensiinikäyttöisen polttomoottoriauton keskimääräiset päästöt olivat noin 130 grammaa/kilometri ja dieselikäyttöisen poltto-moottoriauton noin 190 grammaa/kilometri.

Kaupungista ja alueesta riippuen yhteiskäyttöauto voi vähentää yksityisautojen tarvetta ja toisaalta lisätä yksityisautoilua.

Vanhojen kerrostalojen esteettömyyden parannuksesta seuraava monikäyttöisten asuntojen saatavuuden paraneminen vähentää tarvetta uusien esteettömien asuntojen rakentamiseen, mikä säästää luonnonvaroja. Esteettömyyden ja asumisen kestävyysparantamisen 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 kestävyysedistämisestä 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 toimintarajoitteisten 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 kestävyysparantamisen helpottamista koskeva ehdotus helpottaa vanhojen taloyhtiöiden nykyisten rakennusten kehittämistä uusien asumisvaatimusten mukaisesti samaan tahtiin uustuotannon kanssa. 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 vastikerahoitteisten uudistusten katsotaan vaikuttavan osakehuoneistojen arvoon AOYL:n päätösvaatimusten soveltamisessa ja AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteet huomioon otettavalla tavalla.

5 Lausuntopalaute

Hallituksen esityksen luonnoksesta järjestettiin avoin laaja lausuntokierros Lausuntopalvelussa 12.7.-31.8.2022. Ehdotuksesta saatiin 30 lausuntoa (106 lausuntopyyntöä). Lausuntotiivistelmä (OM 35/2022) julkaistiin 4.10.2022²⁷ ja arvio lausuntopalauteesta on ollut saatavana 3.11.2022 lähtien.²⁸

Lausuntopalauteissa yhteisten tilojen esteettömyyden parantamista osakkaan aloitteesta ja kustannuksella kannatettiin pääosin sellaisenaan tai muutettuna. Muutosehdotuksissa toivottiin selvennettäväksi, että osakas vastaa myös huoneiston ulkopuolella teettämänsä muutoksen ylläpidon ja kunnossapidon kustannuksista sekä yhtiölle muutostyöluvasta ja työn toteutuksen valvonnan kustannuksista. Liikunta- tai toimintarajoitteisia edustavat tahot katsovat, että esteettömyyttä parantavaa muutostyötä ei tulisi voida kieltää vain vähäisen haitan tai pelkästään väitetyn haitan perusteella, ja että julkista tukea saava muutos pitäisi aina voida toteuttaa. Yhdenvertaisuusvaltuutetun mukaan taloyhtiön pitäisi rahoittaa esteettömyyden parannukset taloyhtiön yleisissä tiloissa.

Lausuntopalauteen perusteella yhteisten tilojen esteettömyyden parantamisen helpottamiseen on selvä tarve ja lausuntokierroksella ollutta ehdotusta pidetään sopivana keinoina tavoitteen saavuttamiseksi. Mainitut lausuntopalauteeseen sisältyneet muutokset edellyttävät vähäisiä selvennyksiä ehdotuksen perusteluihin ja lain 4 luvun 4 §:ään selvennystä, joka ei muuta oikeustilaa.

Jos yhtiö kieltää muutostyön tai asettaa sille kohtuuttomia ehtoja, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkaan tekemään muutoksen tapauskohtaisen intressipunninnan perusteella (haitan ja hyödyn arviointi – AOYL 5 luvun 6 §). Vammaispalvelulain perusteella esteettömyyden parantamiseen annettavat julkiset tuet perustuvat vammaisen tarpeiden arviointiin ja tukiin käytettävien varojen sallimiin toteutusvaihtoehtoihin. Tuen antamisesta päättävän viranomaisen tehtäviin kuuluu parannuksen vaikutusten arviointi taloyhtiön ja sen muiden osakkaiden kannalta. Yhdenvertaisuusvaltuutetun ehdotus tarkoittaisi osakkaan aloitteesta ja aikataululla tehtävien parannusten rahoittamista kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella. Ehdotus voisi tarkoittaa mittavia lisäkustannuksia taloyhtiöiden osakkaille, koska kaikki olemme jossain vaiheessa liikuntarajoitteisia ikääntyessämme ja Suomessa on esimerkiksi arviolta 40 000 porrashuonetta, jossa ei ole

²⁷ <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164360>

²⁸ <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM023:00/2020>

hissiiä. Lisäksi ehdotuksen vaikutukset olisivat osakkaiden kannalta hyvin erilaiset eri puolilla maata. Näistä ja muista edellä 2 ja 3 kohdassa mainituista syistä lakiehdotusta ei ole muutettu yhdenvertaisuusvaltuutetun ja järjestöjen ehdotusten mukaisesti.

Asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten helpottamista kannattaa suurin osa lausunnonantajista sellaisenaan. Osa lausunnonantajista katsoo, että merkittävyys-kriteerin tai kestävä asuminen määrittäminen voi olla käytännössä haasteellista. Lausuntopalautteen perusteella asumisen kestävyuden parantamisen helpottamiseen on selvä tarve ja lausuntokierroksella ollut ehdotusta pidetään sopivana keinona tavoitteen saavuttamiseksi. Edellä mainitut lausuntopalautteeseen sisällyneet muutokset edellyttävät vähäisiä selvennyksiä perusteluihin ja AOYL 4 luvun 4 §:n otsikon muuttamista selvyden vuoksi.

Ympäristöministeriön mukaan asumisen kestävyyttä tulisi tarkastella laajemmin, myös sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta. Käytännössä ehdotuksessa tarkoitetuissa enemmistöpäätöksellä toteutettavissa uudistuksissa voi yleensä olla kysymys luonnonolojen kannalta asumisen kestävyyttä parantavista muutoksista, joiden nopeampaan toteutukseen on tarve esimerkiksi ilmastonmuutoksen torjumiseksi, koska muutoksen vaikutukset voivat olla peruuttamattomia. Tämän vuoksi näiden muutosten käyttöönottoa myös vanhassa taloyhtiökannassa on tarpeen nopeuttaa. Ympäristöministeriön mainitsemaa sosiaalista kestävyyttä voidaan AOYL:n perusteella edistää riittävällä tavalla jo tavanomaiseksi muodostuneista muutoksista päättämistä koskevan voimassa olevan AOYL:n sääntelyn perusteella. Ainakin osa sosiaalista kestävyyttä edistävästä uudistuksista voi myös olla sellaisia, että AOYL:n yleiset periaatteet huomioon ottaen niiden toteutuksen rahoittamiseen kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella ei riitä enemmistöpäätös.

Osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskeva sääntely jakoi lausunnonantajien mielipiteitä erityisesti sääntelyn tarpeen (asunto-osakeyhtiö on jo riittävässä määrin osuustoiminnallinen yhtiömuoto) ja hyödyllisyyden suhteen (ehdotus ei lisää mahdollisuuksia ARA-tuen saamiseen rakentamisvaiheessa). Lisäksi osa lausunnonantajista pitää osuustoiminnallisten piirteiden täyttämiseksi ehdotettua lunastusjärjestelyä käytännössä toimimattomana (koska taloyhtiöillä ei ole varoja lunastukseen). Osuustoimintakeskus Pellervo ry kannatti erillistä osuuskuntamuotoista asumista koskeva laki, jossa soveltuvien osin viitattaisiin asunto-osakeyhtiölakiin.

Osuustoiminnallisten yhtiöoikeudellisten piirteiden kattavan toteutuksen sallimiseen yhtiöjärjestysmääräyksillä ei ole tarvetta, koska todelliset lainsäädäntöön ja hallintokäytäntöihin liittyvät syyt omistusasumisen hintakehitykseen liittyvät muuhun lainsäädäntöön. Pellervon ehdotus ei ole toteutuskelpoinen, koska osuustoiminnallinen yhteisömuoto ei sellaisenaan tuota muita omistusasumisen yhteisömuotoja parempaa oikeutta esimerkiksi julkisiin tukiin eikä oikeuta poikkeamaan esimerkiksi asuntokaupan ja ryhmärakentamisen sääntelystä. Myös lausuntopalautte osoittaa, että osuustoiminnallista asumisyhteisöä koskevaan yhtiöoikeudelliseen erityissääntelyyn ei ole merkittävää tarvetta.

6 Säännöskohtaiset perustelut

6.1 Asunto-osakeyhtiölaki

4 luku Kunnossapito

4 §. *Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutostyön osalta.* Pykälän otsikon mukaan siinä säädetään kunnossapitotyön teettämisestä osakehuoneistossa. Pykälän 1 momentissa säädetään yhtiön oikeudesta teettää osakkaan

laiminlyömä, hänen kunnossapitovastuulleen kuuluva kunnossapitotyö. Asunto-osakeyhtiölakiä tulkitaan niin, että osakas vastaa lähtökohtaisesti kaikkien muutostöidensä kunnossapidosta, mikä vastuu koskee sekä osakehuoneiston sisäpuolella että huoneiston ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa toteutettuja osakkaan muutostöitä. Momentin sanamuodon mukaan siinä säädetty teettämisoikeus koskee kaikkea lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaan vastuulla olevaa kunnossapitoa, jonka laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Selvyyden vuoksi pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi, koska 5 luvun 8 §:ssä ehdotetaan nimenomaisesti säädettäväksi osakkaan muutostyöoikeudesta osakehuoneiston ulkopuolella. Otsikko ehdotetaan muutettavaksi muotoon: Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutustyön osalta.

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. Käytännössä muutostyö voi olla tarpeen osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta (esim. asukasta avustava liikuntarajoitteinen omainen). Liikehuoneistojen käytön osalta muutos voi olla tarpeen asiakkaiden kannalta. Osakkaan ei sinänsä tarvitse perustella muutoksen tarvetta, mutta tarpeen osoittaminen vapaamuotoisesti voi käytännössä helpottaa asian käsittelyä yhtiössä (esim. helpottaa suostumuksen ehtojen määrittelyä). Jos yhtiö kieltää muutustyön ja osakas saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi, viime kädessä tuomioistuimen on punnittava muutoksen hyötyjä ja haittoja käytettävissä olevan selvityksen perusteella. Käytännössä osakkaan kustannusvastuu (toteutus, hoito, kunnossapito) rajoittaa esteettömyyttä parantavia muutoksia satunnaisia tarpeita varten.

Muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain yleisesti esteettömyyttä parantavina pidettäviä muutoksia. Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi liikkumisen esteettömyyttä parantava sisäänkäyntioven sähköinen avausjärjestelmä ja sisäänkäynnin luiska. Toiminnallista esteettömyyttä parantavia muutoksia voivat olla esimerkiksi yleisten tilojen ja sisäänkäynnin valaistuksen parantaminen ja tasoerojen merkitseminen tummuuserojen avulla (kontrastiraidat porrasaskelmissa).

Muutostyöoikeus ei koske muita, esimerkiksi osakkaan itsensä esteettömyyttä parantavina pitämiä muutoksia. Osakkaan vuokralaisella tai perheenjäsenellä tai yhtiön vuokralaisella tai muulla osakaspiirin 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 muutustyön 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 hissin toteutukselle riittävän 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 oikeutettu²⁹. Toisaalta muutostyöilmoituksen tekijä voi saattaa tällaistenkin ehtojen kohtuullisuuden tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tuomioistuimen kohtuullisuusarvioinnissa otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koituva hyöty.

Osakkaan muutostyötä koskevan AOYL:n 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 taikka tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta. Käytännössä esimerkiksi rakennuksen sisäänkäynnin esteettömyyttä parantavasta luiskasta ei yleensä aiheutune ylimääräisiä erotettavissa olevia huoltokuluja.

AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti osakas vastaa lähtökohtaisesti myös muutosta koskevan muutostyöilmoituksen käsittelystä ja muutostyön valvonnasta yhtiölle aiheutuvista kuluista samoin kuin muidenkin muutostöidensä osalta (ks. tarkemmin 2.1.4 kohta).

On suositeltavaa selvyiden vuoksi todeta edellä mainitut osakkaan velvoitteet muutostyön yhteydessä. Tarvittaessa yhtiöjärjestykseen voidaan selvyiden vuoksi ottaa määräys AOYL:n periaatteiden mukaisesta vastuusta. Tällainen yhtiöjärjestyksen muutos voi olla yhtiön suostumuksen edellytys, jota koskevaan yhtiökokouksen päätökseen ei sovelleta AOYL 6 luvun 35 §:n 1 momentin 4 kohdan suostumusvaatimusta.

Osa osakkaista voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhönsä julkista tukea, joka käytännössä rajoittaa hänen maksettavakseen henkilökohtaisesti jäävää maksusuutta. Esteettömyyttä parantava uudistus voi olla myös sellainen, että se tarvitsee jatkuvaa hoitoa ja huoltoa, jolloin yhtiö voi edellyttää, että osakas sitoutuu huolehtimaan hoidosta ja huollosta (tätä koskeva sitoumus voi sisältyä julkiseen tukeenkin). Taloyhtiön luvan ehtona voi myös olla, että laitteen tai rakenteen tarpeen lakattua se poistetaan osakkaan kustannuksella (poistaminenkin voi sisältyä julkisen tuenkin ehtoihin).

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. Voimassa olevan lain mukaan muutostyössä ja kunnossapidossa on noudatettava hyvää rakennustapaa (AOYL 4 luvun 1 § ja 5 luvun 1 §) sen lisäksi, että on otettava huomioon rakentamista ja rakennusten palo- ja muuta turvallisuutta koskevan lainsäädännön vaatimukset.

²⁹ 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.

Voimassa olevan lain mukaisesti taloyhtiön, käytännössä yleensä isännöitsijän, on tallennettava tieto muutostyöstä ja sen kunnossapitovastuusta ja merkittävät tiedot isännöitsijäntodistukseen vastaavasti kuin muistakin osakkaan muutostöistä voimassa olevan AOYL:n perusteella.

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 vastikerahoitteisesti. Ehdotuksen perusteella vanhassa taloyhtiössä voidaan päättää tällaisesta uudistuksesta enemmistöpäätöksellä ajallisesti saman aikaisesti kuin uudistus otetaan käyttöön uustuotannossa.

Kestävyyden parantamisella tarkoitetaan asumisen kestävyiden lisäksi huoneistojen mahdollisen muun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kestävyiden 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 kestävyttä parantavia toimia. Esimerkiksi hallituksen, isännöitsijöiden tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyttä.

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. Kokonaisarvioinnissa otetaan huomioon myös tällaisen uudistuksen varaan rakentuvien palveluiden yleistymisen. Myös tällaiseen uudistukseen sovelletaan edellä nykytilan ja sen arvioinnin kohdalla esitetyn tavoitin AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta ja AOYL:n muita säännöksiä muun muassa uudistuksen vastikevaikutuksen kohtuullisuudesta, osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisestä ja osakkaan oikeudesta yhtiön varoihin.

Tällainen kestävyttä 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.

AOYL:n yleisten periaatteiden soveltamiseen yhtiön toteuttamiin tässä tarkoitettuihin uudistuksiin käsitellään edellä 2.1.1, 2.3.2 ja 3.3.2 kohdassa.

7 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

8 Suhde muihin esityksiin

Hallituksen esityksessä huoneistotietojärjestelmän muuttamisesta (HE 168/2022 vp) ehdotetaan taloyhtiön kiinteistön, rakennuksen ja huoneistojen teknisten ja taloudellisten tietojen tallentamista ja saatavuutta koskevaa sääntelyä, joka ei edellytä muutoksia tähän esitykseen.

Lainmuutosten toteuttaminen ei edellytä kaupparekisterin tietojärjestelmien eikä muutakaan viranomaisten toiminnan muuttamista. 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 perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan mukainen. Lisäksi 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. Asunto-osakeyhtiölaissa ei säädetä rakentamista koskevista vaatimuksista, jotka kuuluvat rakentamisen sääntelyn alaan. Muutos edistää myös perusoikeuksien toteutumista. Ehdotus on näiltä osin perustuslain 6 §:ssä säädetyn yhdenvertaisuuden mukainen. Ehdotus ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännön vastainen. Ehdotus edistää YK:n vammaisyleissopimuksen yleisiä tavoitteita.

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 omaisuuden suojan mukainen. Asumisen kestävyyttä edistävää uudistusta koskevan päätöksenteon helpottaminen edistää myös perustuslain 20 §:ssä säädetyn ympäristöperusoikeuden toteutumista.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Ehdotus on tältäkin osin perustuslain mukainen.

Edellä esitetyin perustein ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perustuslain mukaisena. Ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luvun 4 §:n otsikko, 5 luvun 8 §:n 2 momentti ja 6 luvun 31 §:n 2 momentti sekä
lisätään 5 luvun 8 §:ään uusi 2 momentti, jolloin muutettu 2 momentti siirtyy 3 momentiksi ja nykyinen 3 momentti 4 momentiksi, seuraavasti:

4 luku

Kunnossapito

4 §

Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa sekä huoneiston ulkopuolisen osakkeenomistajan muutostyön osalta

5 luku

Muutostyöt

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa es-teettömyyttä 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 muu-tostyöilmoituksesta, muutostyön kieltämiseen ja lisäehtojen asettamiseen suostumuksen anta-misen jälkeen 3 §:n 3 momenttia, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja tarvittavien lupien hake-miseen 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.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 .

Helsingissä 3.11.2022

Pääministeri

Sanna Marin

Oikeusministeri Anna-Maja Henriksson

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luvun 4 §:n otsikko, 5 luvun 8 §:n 2 momentti ja 6 luvun 31 §:n 2 momentti sekä
lisätään 5 luvun 8 §:ään uusi 2 momentti, jolloin muutettu 2 momentti siirtyy 3 momentiksi ja nykyinen 3 momentti 4 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 luku

Kunnossapito

4 §

*Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneis-
tossa*

4 luku

Kunnossapito

4 §

*Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneis-
tossa sekä huoneiston ulkopuolisen osak-
keenomistajan muutostyön osalta*

5 luku

Muutostyöt

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

5 luku

Muutostyöt

8 §

Muutostyö yhtiön tiloissa

(uusi)

Tällaiseen 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

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

Voimassa oleva laki

tuksesta, 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.

6 luku

Yhtiökokous

31 §

Päätös kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta

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

1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;

3) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai

4) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

Ehdotus

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 tarkoitettulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastamaan 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.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 20 .*