



Asunto-osakeyhtiölain tuoreet muutokset

Taloyhtiöpäivä

Turku 1.11.2023

Tapio Haltia | Lakiasiantuntija



*Muuttuva asunto-osakeyhtiölaki
esteettömyyttä parantavat
osakasmuutokset*

Esteettömyyttä parantava muutostyö

- Osakkaalle oikeus toteuttaa yhtiön yhteisissä tiloissa esteettömyyttä parantavia muutoksia
 - Kustannukset osakkaalle
 - Ei haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille
 - Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle



Vastaava käsittely kuin huoneistoissa tehtävissä muutostöissä

- **Muutostyötä koskevaan**

- ilmoitukseen
- suostumukseen
- ehtoihin
- muutostyön aloittamiseen
- ilmoituksen käsittelyyn
- yhtiöjärjestyksen muuttamiseen
- viranomaisen lupaan
- muutostyöhön tuomioistuimen päätöksellä ja
- muutostyön valvontaan

sovelletaan samoja säännöksiä kuin osakkaan muutostyöhön huoneistonsa sisällä

Vastuu ylimääräisistä kustannuksista

- Esteettömyyden poistamiseksi muutostyön teettänyt osakas vastaa esityksen mukaan lähtökohtaisesti myös näiden muutosten
 - kunnossapidosta
 - lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä.

Millainen muutos voisi tulla kyseeseen?

- Esteettömyyttä parantava muutostyö voi olla tarpeen osakkaan, tämän perheenjäsenen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta.
- Liikehuoneistojen käytön osalta muutos voi olla tarpeen asiakkaiden kannalta.

Esimerkkejä:

- Sisäänkäynnin yhteyteen asennettava erityinen ovipuhelin
- Kulkuluiska
- Portaikkoon asennettava hissi

*Muuttuva asunto-osakeyhtiölaki ja
kestävää kehitystä tukevat
uudistukset*

AOYL 6 luvun 31 §:n uusi kohta

Päätös kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta

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

...

3) kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti;

...

Käytön kestävyys

- Käytön kestävyuden määrittäminen voi käytännössä olla haasteellista ja jäädä tulkinnanvaraiseksi
 - Vertailu yleisyyteen vastaavassa rakentamisessa
 - *Vrt. tavanomainen uudistus*
 - **HE-luonnos:** *vasta yleistymässä uudistuotannossa*
 - **KL:** Tavanomaisuutta arvioitaessa voitaisiin huomioida myös uudistukselle saatavissa oleva **yhteiskunnan tukirahoitus** tai **sääntely** ja uudistuksen varaan rakentuvien **palvelujen yleistyminen** tavanomaisuutta arvioitaessa
 - Vrt. ARA-tuki latauspisteiden osalta



Latausjärjestelmät

- Kiinteistöliiton huomioita:
 - Lakimuutoksen tulisi selkeyttää päätöksentekoa ja kustannustenjakoa
 - Ehdotus jättää edelleen avoimeksi useita kysymyksiä
 - Päätöksenteon ja kustannustenjaon vaihtoehdot mainittava selkeästi, ei vain viittaamalla latauspistelakiin
 - Vakiintuneet olemassa olevat käytännöt tulisi vahvistaa
 - Latauspistelain velvoitteet huomioitava



Aurinkosähkö

- Aurinkosähkö
 - Asunto-osakeyhtiö on voinut vuoden 2021 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen jälkeen perustaa paikallisen energiayhteisön, joka voi käyttää kiinteistönsä alueella omaa aurinkosähköä ja myydä ylijäämän verkkoon
- KL:
 - Katsotaan nykyisinkin jo lähtökohtaisesti tavanomaiseksi
 - Tämä selkeämmin ilmi laista / esitöistä
 - Esitykseen ei sisälly mainintoja siitä, miten aurinkovoimalasta saatava hyöty, eli kiinteistösähkön ylittävä tuotettu sähkö hyödyttää osakkeenomistajia
 - Hyvityslaskentamalli, lähtökohtaisesti osakeluvun mukaan



Lämmitys ja viilennys

- Tärkeää, että ehdotetun uuden kohdan soveltamisalan piiriin sisältyisivät myös kestäväää käyttöä tukevat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät
 - Tukevat käytön kestävyyttä parantamalla asumisolosuhteita olemassa olevassa rakennuskannassa
 - Tärkeää, että jo tänä päivänä vakiintuneet vaihtoehdot, kuten maalämpö ja vastaavat lämmitys- ja viilennysjärjestelmät voitaisiin todeta perusteluiden tasolla tavanomaisiksi
 - Vaatimus kustannusten kohtuullisuudesta suojaa osakkeenomistajia ennakoimattomilta asumismenoilta



Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖ
LIITTO



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs
00100 Helsinki
(09) 1667 6761
info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala