

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölakia muutettavaksi siten, että yksinomaan huoneistojen asumistasoa kohottavasta perusparannuksesta ja uudistuksesta voitaisiin päättää asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa samoilla edellytyksillä kuin muistakin perusparannuksista ja uudistuksista. Edellytyksenä on, että kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia ja että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Myös lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen sovellettavat yhtiökokouksen päätöksentekoa koskevat säännökset ehdotetaan muutettavaksi samalla tavalla.

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

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

PERUSTELUT

1. Johdanto

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan erilaisia edellytyksiä sen mukaan, onko kysymys kiinteistön tai rakennuksen ylläpitoon liittyvästä toimenpiteestä, kiinteistön tai rakennuksen laatutasoa kohottavasta perusparannuksesta tai uudistuksesta taikka lisärakentamisesta tai lisäalueen hankkimisesta.

Asunto-osakeyhtiölaissa (809/1991; jäljempänä AOYL) on asetettu päätöksentekoa koskevia erityisvaatimuksia sellaista toimenpidettä varten, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa. Tällaisen toimenpiteen kustannuksiin voidaan periä yhtiövastiketta vain niiltä osakkailta, jotka haluavat toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Erityisvaatimus perustuu siihen käsitykseen, että kukin osakkeenomis-

taja saa itse päättää oman asuntonsa laatu-
tasoon vaikuttavista toimenpiteistä. Erityis-
vaatimus on kuitenkin liiallisesti vaikeuttanut
asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa, jolla ko-
hotetaan kiinteistön ja rakennuksen laatu-
tasoa vastaamaan asukkaiden muuttuvia tarpei-
ta. Erityisvaatimus perustuu suurelta osin lain
säättämisen yhteydessä käytyyn keskusteluun
taloyhtiön liittämisestä kaapelitelevisioverk-
koon, mikä tuolloin tarkoitti uusien ohjelma-
palveluiden välittämistä osakkaille. Nykyisin
samaa verkkoa käytetään myös tietoliikenne-
yhteyksiin, kuten Internet- ja puhelinpalve-
luihin. Muuttuneissa olosuhteissa erityisvaa-
timus haittaa tarpeettomasti taloyhtiöiden
pätöksentekoa esimerkiksi monikäyttöisten
tietoverkkojen hankkimisesta ja uudistami-
sesta. Myös taloyhtiön muu kehittäminen
toimivana asumisen muotona edellyttää eri-
tyisen suostumusvaatimuksen poistamista.

Lisärakentamiseen sovellettavat erityiset

päätösvaatimukset ovat osoittautuneet tarpeettomiksi, koska lisärakentamista ei ole syytä säännellä perusparannuksesta ja uudistuksesta poikkeavalla tavalla. Esimerkiksi osa taloyhtiössä päätettävistä toimenpiteistä voi täyttää sekä perusparannuksen että lisärakentamisen tunnusmerkit.

2. Nykytila

AOYL:n mukaan osakas on velvollinen maksamaan asunto-osakeyhtiölle yhtiövastiketta, jolla voidaan kattaa laista ilmeneviä asunto-osakeyhtiön kuluja, kuten kunnossapito-, perusparannus- uudistus- lisärakennus- ja lisäalueen hankkimiskuluja.

Yhtiövastikeperuste. Yhtiöjärjestyksessä on mainittava perusteet, joilla yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jakautuu osakkaiden kesken (AOYL 8 §). Jo annettuja osakkeita koskevan yhtiövastikeperusteen muuttamista koskevaan yhtiökokouksen päätökseen vaaditaan 2/3 määräenemmistön lisäksi niiden osakkaiden suostumus, joiden maksuvelvollisuus kasvaa muutoksen johdosta (AOYL 42 §:n 1 momentti).

Vastikeperusteen muuttamiseen ei kuitenkaan vaadita viimeksi sanottua suostumusta, jos vastikeperustetta muutetaan siten, että muun perusteen sijasta perusteeksi otetaan luotettavasti mitavissa oleva tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus (AOYL 42 §:n 2 momentti). Tällaisia hyödykkeitä voivat olla esimerkiksi vesi, jätevesi, sähkö ja kaasut. Käytännössä yhtiöjärjestyksiin on lisätty määräyksiä, joiden mukaan veden osalta vastikeperusteena on esimerkiksi huoneiston asukkaiden lukumäärä.

Yhtiövastikeperusteesta voidaan lisäksi poiketa 2/3 määräenemmistö päätöksellä siten, että korjauskustannukset jaetaan huoneistojen lukumäärän mukaan, jos kunkin huoneiston osalle korjauksesta tuleva hyöty ja aiheutuvat kustannukset ovat yhtä suuret (AOYL 39 §:n 2 momentti). Poikkeusta voidaan soveltaa esimerkiksi jokaisessa huoneistossa olevan hanan uusimiseen.

Perusparannusten ja uudistusten pääsääntö. Yhtiövastikkeesta voidaan kattaa kulut, jotka aiheutuvat perusparannuksista ja uudistuksista, joilla kiinteistö ja rakennus saataan vastaamaan kunkin ajankohdan tavan-

mukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 5 §:n 3 momentin 3 kohta). Lain lähtökohta on, että yhtiökokous voi päättää enemmistö päätöksellä tällaisista parannuksista ja uudistuksista sekä niiden vastikerahoituksesta.

Sitä, milloin yhtiön kiinteistön voidaan katsoa kunnoltaan täyttävän kunkin ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset, ei voida yksiselitteisesti määritellä. Käsitteet tavanomaisena pidettävästä asumistasosta muuttuvat ja sen myötä niiden hankkeiden ja uudistusten piiri, joita varten osakkeenomistajilta katsotaan voitavan periä yhtiövastiketta, yleensä laajenee. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon muun muassa se taso, jota rakennuslupaviranomaiset noudattavat myöntäessään rakennuslupia uusien asuntojen rakentamista varten, sekä muut yleisesti käytössä olevat laatuvaatimukset. Samoin huomiota voidaan kiinnittää vastaavan uuden asuntotuotannon toteutuneeseen laatuun. Myös yhtiön kiinteistön sijaintipaikalla voi olla vaikutusta arviointiin.

Lain esitöiden mukaan yhtiövastikkeella kustannettavissa olevat perusparannukset voivat olla sekä yhtiön rakennukseen kohdistuvia rakenteellisia muutostöitä että uusien laitteiden tai uudenaikaisen tekniikan hankintaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi siirtyminen talokohtaisesta keskuslämmityksestä kaukolämpöön, hissien ja yhteisten saunatilojen rakentaminen, energiansäästöön tähtäävät parannukset sekä aikaisempaa tehokkaamman sähköverkon tai uuden tiedonsiirtoverkon asentaminen rakennukseen. Esitöiden mukaan tällainen uudistus voi olla myös kiinteistön tai huoneiston liittäminen uuden palvelun piiriin. Se, että uudistuksesta ei koidu välitöntä hyötyä kaikille, ei sinänsä ole este hankkeen toteuttamiselle yhtiövastikkeen avulla, jos kaikilla kuitenkin on mahdollisuus saada uudistuksesta hyötyä (HE 216/1990 vp, s. 18 ja 35).

Maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Yhdenvertaisuusperiaatetta ja yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen kohtuullistamista koskevassa oikeuskäytännössä on katsottu, että osakkaan tulee ottaa huomioon odotettavissa olevien, vaikkakin yksittäisinä menoerinä suurten perusparan-

nustenkin kattaminen yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikkeella.

Huoneistojen asumistasoa kohottava perusparannus ja uudistus. Vastikerahoitteisiin perusparannuksiin ja uudistuksiin, joiden tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakshallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa, sovelletaan tavallisen enemmistövaatimuksen lisäksi AOYL 39 §:n 3 ja 4 momentin erityisiä päätösvaatimuksia vastikkeen perimisestä. Pykälän 3 momentissa tarkoitettussa tilanteessa perusparannuksesta tai uudistuksesta voidaan päättää enemmistöpäätöksellä. Tällöin hankkeesta aiheutuvien kustannusten maksamiseksi yhtiövastiketta suorittavat kuitenkin vain ne osakkaat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Toimenpiteeseen osallistuvat osakkaat voivat sopia kustannusten jakamisesta keskenään. Jollei kustannusjaosta sovita, kustannukset jaetaan sanottujen osakkaiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastikeperusteen mukaisesti.

Jos huoneistojen asumistasoa kohotetaan vain välttämättömiä asumisvaatimuksia vastaavalla tavalla, hankkeesta voidaan edellä esitetyn estämättä päättää enemmistöpäätöksellä ja sen kustannukset voidaan periä yhtiövastikkeena kaikilta osakkailta (AOYL 39 §:n 4 momentti). Säännöstä on sovellettu harvoin ja sen täsmällinen sisältö on jäänyt epäselväksi.

Lain esitöiden mukaan erilaisten perusparannusten ja uudistusten jaottelu perustuu siihen, että yksittäisen osakkaan aseman tulisi olla vahvempi ja itsenäisen harkintavallan laajempi silloin, kun on kysymys kunkin osakkaan oman asunnon asumistasoon vaikuttavasta toimesta eikä osakkaiden yhteiseksi hyödyksi tulevista uudistuksista. Esitöiden mukaan kunnossapitovastuun jaon vuoksi ei ole vastaavaa yleistä tarvetta velvoittaa yksittäinen osakkeenomistaja alistumaan enemmistöratkaisuihin ja lisäpääoman maksamiseen kuin yhtiön yhteisistä asioista huolehdittaessa (HE 216/1990 vp, s. 35, ja II LaVM 18/1990 vp, s. 3).

Lain esitöiden mukaan perusparannus tai uudistus voi kohdistua yksinomaan huoneistoon riippumatta siitä, toteutetaanko parannus tai uudistus huoneistossa vai rakennuksen muissa osissa. Huoneistojen asumistasoa

kohottava uudistus voi olla myös palveluksen hankkiminen ulkopuoliselta taholta. Ratkaisevaa säännöksen soveltamisen kannalta on, onko uudistuksen tarkoituksena vain kohottaa asumistasoa osakshallinnassa olevissa huoneistoissa. Jos toimenpiteellä on muitakin tarkoituksia, erityissäännöstä ei sovelleta ja päätös voidaan tehdä yksinkertaisella enemmistöllä. Viimeksi sanottuna toimenpiteenä voidaan pitää esimerkiksi rakennuksen ikkunoiden uusimista aiempaa paremmin lämpöä eristäviksi, mikä saattaa parantaa myös asumistasoa (HE 216/1990 vp, s. 35). Lain esitöiden mukaan yksinomaan osakkaiden hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa kohottavia perusparannuksia ja uudistuksia ovat ainakin parvekelasitukset sekä liittyminen kaapelitelevisioverkkoon (II LaVM 18/1990 vp s. 3). Vastaavina perusparannus- ja uudistuskohteina on pidetty ainakin satelliittiyhteisäntennijärjestelmiä, talon muita tietoverkkoja sekä parvekkeiden ja parvekelipojen rakentamista. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteon kannalta ongelmallisena on pidetty esimerkiksi antennin kehittämistä siten, että myös TV Nelosen katseleminen olisi mahdollista. Lisäksi käytännössä on pidetty epäselvänä, sovelletaanko tiukempia päätösvaatimuksia esimerkiksi hissien ja ovipuhelimien rakentamiseen sekä huoneistojen äänieristyksen parantamiseen.

Lisärakentaminen ja lisäalueen hankkiminen. Yhtiövastiketta voidaan periaatteessa käyttää lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen samalla tavalla kuin kiinteistön hankintaan ja rakentamiseen perustamisvaiheessa. Yhtiövastikkeen käyttöä lisärakentamiseen ja aluehankintaan rajoitetaan erityisillä päätösvaatimuksilla, joiden mukaan lisäalueen hankkimiseen ja lisärakentamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös (AOYL 39 §:n 1 momentti). Vähäisestä lisärakentamisesta ja aluehankinnasta osakkaiden yhteistä tarvetta varten voidaan kuitenkin päättää yksinkertaisella enemmistöllä. Lain esitöiden mukaan lisärakentamisena voidaan yleensä pitää rakennustoimintaa, johon tarvitaan rakennuslupa.

Lain esitöiden mukaan enemmistöpäätöksellä voidaan yleensä päättää esimerkiksi tonttijaon muutokseen liittyvän lisäalueen ostamisesta. Osakkaiden suostumusta edellyt-

tävänä merkittävänä lisärakentamisena pidetään uusien osakashallintaan tulevien huoneistojen rakentamista (esim. ullakkohuoneistot) sekä kokonaan uusien rakennusten rakentamista osakashallintaan tai yhteisiksi tiloiksi, lukuun ottamatta vähäistä varasto- tai vastaavaa rakennusta. Vähäistä lisärakentamista voi olla esimerkiksi talon saunan, pesulan, varastotilojen ja autotallien rakentaminen (HE 216/1990 vp, s. 34). Vähäisen lisärakentamisen osalta laissa ei ole vaatimusta ajankohdan tavanomaisesta tasosta ja kohtuullisesta vastikevaikutuksesta. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin suositeltu, että enemmistöpäätökseen perustuvaan lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen tulisi soveltaa toimenpiteen kustannusten vastikevaikutuksen suhteen samaa kohtuullisuusperiaatetta kuin perusparannuksiin ja uudistuksiin.

Yhdenvertaisuusperiaate. Perusparannuksia, uudistuksia, lisärakentamista ja -aluehankintaa koskevassa yhtiökokouksen päätöksenteossa on otettava erityisten päätösvaatimusten lisäksi huomioon osakkaiden yhdenvertaisuuden periaate. Yhtiökokous ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan osakkaalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella (AOYL 46 §:n yleislauseke).

AOYL:n yleislauseke on samansisältöinen kuin osakeyhtiölain 9 luvun 16 §. Yleislauseke saattaa tulla sovellettavaksi, jos yhtiövästikkeen maksuvelvollisuus ja osakkaan saama hyöty ovat huomattavassa epäsuhteessa keskenään. Yhtiövästikkeen perimisessä noudatettava peruste on kuitenkin aina jossain määrin kaavamainen, minkä vuoksi osakkaiden suorittamat maksut ja kullekin tuleva hyöty eivät voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavat. Esitöiden mukaan osakkaiden on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät hyödy joka hankkeesta suorittamiaan maksuja vastaavassa suhteessa (HE 216/1990 vp, s. 19 ja 43).

Oikeuskäytännössä on katsottu, että kun osakkailla on mahdollista käyttää uudistusta hyväkseen, eivät muut osakkaat saa epäoikeutettua etua niiden osakkaiden kustannuksella, jotka eivät käytä tätä etua hyväkseen (KKO 1989:36). Myös perusparannusten ja uudistusten toteuttaminen vaihteittain on ta-

vanomaista ja usein rahoituksen vuoksi välttämätöntä, eikä yleislauseke voi johtaa siihen, että yhtiön yhteisiä korjausmenoja maksoivat vain ne, joiden huoneistojen kohdalle ne kulloinkin osuvat. Osakkaan on lähtökohteisesti syytä ennakoida tavanomaisten perusparannusten ja uudistusten tekeminen, koska lain mukaan yhtiökokous voi päättää tällaisista toimenpiteistä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että jos on kysymys yhtiöjärjestyksen yhtiövästikettä koskevien määräysten soveltamisesta esimerkiksi muuttuneessa tilanteessa, jota yhtiöjärjestyksestä laadittaessa ei ole osattu ottaa huomioon, saattaa yhtiöjärjestyksen joillekin osakkaille toisten osakkaiden kustannuksella tuottama etu olla AOYL:n 46 §:ssä tarkoitettulla tavalla epäoikeutettu. Yhtiökokouksen päätös rakennuksen julkisivun kunnostamisesta ja ikkunoiden uusimisesta ei kuitenkaan ollut sellainen seikka, jota osakkaat eivät voineet ottaa ennalta huomioon (KKO 1998:20).

Toisaalta yhdenvertaisuusperiaate saattaa vaikuttaa myös tapauksessa, jossa osakas on jo itse suorittanut huoneistossaan toimenpiteen, joka sittemmin yhtiökokouksessa päätetään tehdä yhtiön varoin kaikissa huoneistoissa. Yhdenvertaisuusperiaatteesta voi seurata, että osakasta ei voida velvoittaa yhtiövästikkeellä osallistumaan toimenpiteen toteuttamiseen muiden huoneistojen osalta.

Tavanomaisten parannusten ja uudistusten suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen voidaan arvioida yhtäältä osakkaiden henkilökohtaisten asumistarpeiden kannalta ja toisaalta huoneiston arvon kehityksenä ilmenevän huoneiston käytettävyyden kannalta. Esimerkiksi kaapelitelevisioverkko, pihastutukset ja saunaosasto ovat yleensä ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavia hankkeita, joiden keskinäinen tärkeysjärjestys ja hyöty vaihtelevat osakkaiden keskuudessa. Voi olla, että millään näistä hankkeista ei ole osakkaalle käyttöä. Toisaalta sanotut hankkeet korottavat yleensä kaikkien huoneistojen arvoa, minkä vuoksi hankkeet saattavat olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia.

Kaikki ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavat parannukset ja uudistukset eivät kuitenkaan hyödytä kaikkia osakkaita yhtäläisesti edes osakkeiden arvonnousuna. Esi-

merkiksi hissien tai parvekelasien rakentaminen voi hyödyttää osakkaita eri tavoin sen mukaan, missä kerroksessa huoneisto sijaitsee tai onko siinä parveke.

3. Nykytilan arviointi ja ehdotetut muutokset

3.1. Perusparannus, uudistus, lisärakentaminen ja -aluehankinta

Yksinomaan huoneiston asumistasoa kohottava parannus ja uudistus. Huoneiston asumistasoa kohottavia parannuksia ja uudistuksia koskeviin erityisiin päätösvaatimuksiin liittyy varsin merkittäviä epäkohtia ja niitä on jo pitkään sen vuoksi arvosteltu. Erityisiin päätösvaatimuksiin liittyy ensiksikin vaikeita rajanveto-ongelmia. Käsitykset siitä, milloin parannus ja uudistus kohdistuu vain huoneiston asumistasoon, vaihtelevat suuresti. Lisäksi rakennustekniikan muuttuessa voi olla vaikeata erottaa kunnossapitokorjausta perusparannuksesta, johon erityisiä päätösvaatimuksia sovelletaan. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa ei ole yleensä käytävissä yhtiöoikeudellista asiantuntemusta. Tulkinta-ongelmat ovatkin aiheuttaneet yhtiöille oikeudellista epävarmuutta, lisäkuluja sekä parannusten ja uudistusten viivästymistä.

Parannuksen tai uudistuksen toteuttaminen yhtiössä niin, että sen kustannuksiin osallistuvat vain hanketta haluavat osakkaat, voi johtaa taloudellisesti epätarkoituksenmukaiseen tulokseen. Vain osaan huoneistoista toteutettavan hankkeen kokonaiskustannukset voivat olla joissakin tapauksissa jopa suuremmat kuin jos hanke toteutettaisiin kaikkien huoneistojen osalta kerralla. Myös uudistuksen laajentaminen myöhemmin muihin huoneistoihin voi olla hankalaa.

Erityiset päätösvaatimukset voivat edellä mainituista syistä johtaa myös siihen, että tavanomaisen asumistason säilyttäminen on asunto-osakeyhtiössä olennaisesti vaikeampaa kuin vuokra- tai asumisoikeustalossa.

Voimassa olevan lain erityiset päätösvaatimukset perustuvat siihen, että yksittäisen osakkaan aseman tulisi olla vahvempi ja itsenäisen päätösvallan laajempi silloin, kun kysymys on kunkin osakkaan oman asunnon asumistasoon vaikuttavasta toimesta eikä

osakkaiden yhteiseksi hyödyksi tulevista uudistuksista. Ongelmallisiksi osoittautuneiden erityisten päätösvaatimusten säilyttäminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä sanotun tavoitteen toteuttamiseksi. AOYL:n yleiset vaatimukset vastikkeen käyttämisestä, osakkaan ja yhtiön välisestä vastuunjaosta sekä osakkaiden yhdenvertaisuudesta varmistavat riittävällä tavalla sen, että yhtiökokouksen päätöksellä voidaan puuttua kaikkien osakkaiden asuntojen asumistasoon vain ajankohdan tavanomaisten vaatimusten rajoissa. Tämän ei lähtökohtaisesti voida katsoa rajoittavan liikaa osakkaan itsenäistä päätösvaltaa.

Erityissäännösten ongelmallisuus saattaa korostua, kun korjaus- ja uudistustarve kasvaa rakennuskannan ikääntymisen, asukkaiden ikääntymisen ja vaihtumisen sekä alueellinen asukasrakenteen, rakennustekniikan, asumisvaatimusten ja asumispalveluiden tarjonnan muutosten vuoksi.

Yksinomaan huoneiston asumistasoa kohottavan perusparannuksen ja uudistuksen vastikerahoitusta koskevat erityiset päätöksentekosäännökset ehdotetaan kumottaviksi. Tällaisesta toimenpiteestä voitaisiin siten yleensä päättää yhtiökokouksen enemmistö-päätöksellä. Myös perusparannuksia ja uudistuksia koskevat yleiset edellytykset tulisivat sovellettaviksi. Huoneistojen asumistasoa kohottavilla toimenpiteillä kiinteistö ja rakennus voidaan siten saattaa vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jos osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Muutos selkeyttää ja helpottaa yhtiön päätöksentekoa ilman, että se vaarantaisi osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen, lisäksi merkittävästi osakkaan maksuvelvollisuutta tai rajoittaisi olennaisesti osakkaan itsenäistä päätösvaltaa hänen huoneistonsa asumistasoon vaikuttavista parannus- ja uudistustoimenpiteistä.

Lisärakentaminen ja -aluehankinta. Lisärakentamista ja -aluehankintaa koskevat päätösvaatimukset poikkeavat perusteettomasti perusparannukseen ja uudistukseen sovellettavista päätösvaatimuksista. Käytännössä esimerkiksi lisärakentamista ja perusparantamista on usein vaikea tai mahdollonta erottaa toisistaan. Erilaisen sääntelyn ongelmallisuus korostuu, kun vanhojen asunto-

osakeyhtiöiden kehittämistarve kasvaa olosuhteiden muuttumisen myötä.

Lisärakentamisen ja -aluehankinnan vastikerahoitusta koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että sanottuihin toimenpiteisiin sovelletaan samoja sääntöjä kuin perusparannukseen ja uudistukseen. Muutoksen jälkeen yhtiökokous voi yleensä päättää yksinkertaisella enemmistöllä myös sellaisesta ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia vastaavasta vastikerahoitteisesta lisärakentamisesta ja -aluehankinnasta, jonka vastikevaikutus on kohtuullinen. Ehdotus ei käytännössä muuta nykyistä käytäntöä yhtiövastikkeen käyttämisestä lisärakentamiseen ja lisäalueen hankkimiseen. Muutos ei siten esimerkiksi vaikuta enemmistön mahdollisuuksiin päättää vastikerahoitteisesta uusien huoneistojen rakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta.

Edellä mainitut muutokset ehdotetaan toteutettavaksi siten, että 5 §:n 3 momentin 3 kohtaan lisätään säännös yhtiövastikkeen käyttämisestä lisärakentamiseen ja -aluehankintaan ja että 39 §:stä poistetaan lisärakentamista ja -aluehankintaa koskevat erityiset päätösvaatimukset. Muutoksista seuraa myös, että AOYL 5 §:n 3 momentin 1 kohdan säännöstä sovelletaan vain yhtiön perustamisvaiheessa. Esimerkiksi perustamisvaiheen jälkeen päätettävään lisärakentamiseen sovelletaan uusia säännöksiä, joiden mukaan toimenpiteen on oltava tavanomainen ja sen vastikevaikutuksen kohtuullinen.

Muutoksen jälkeen 39 §:ssä säädetään vain voimassa olevan 39 §:n 2 momentissa säädetystä poikkeuksesta, joka koskee yhtiövastikeperusteesta poikkeamista tietyissä tilanteissa yhtiökokouksen päätöksen perusteella.

Pykälän otsikko muutetaan vastaamaan pykälän sisältöä.

3.2. Siirtymätilanteet

Yleistä. AOYL 39 §:n 3 ja 4 momentin kumoamisen seurauksena yhtiökokous voi yleensä päättää yksinkertaisella enemmistöllä yksinomaan huoneiston asumistasoa kohottavan parannuksen ja uudistuksen toteuttamisesta silloinkin, kun toimenpide on aiemmin toteutettu vain osassa huoneistoista niihin oikeuttavien osakkeiden omistajien kustannuksella. Ongelmana voi tällöin olla se, miten

aiemmin vain joidenkin huoneistojen osalta toteutettu toimenpide otetaan huomioon kustannusten jaossa. Tällaiset toimenpiteet ja niiden osalta mahdollisesti sovitut järjestelyt voivat olla niin moninaisia, että yksityiskohtaisten siirtymäsäännösten säätämistä siitä, miten osakkaiden asema tulisi ottaa huomioon eri tilanteissa, ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Päätöksenteossa on kuitenkin otettava huomioon AOYL:n yleiset periaatteet, erityisesti lain 46 §:n yleislauseke osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta. Periaatteiden soveltaminen on ratkaistava tapauskohtaisesti.

Perustamiskustannukset. AOYL:n yleislausekkeesta voi seurata, että osakasta, jonka huoneiston osalta toimenpide on toteutettu aiemmin hänen kustannuksellaan, ei voida velvoittaa osallistumaan kustannuksiin, jotka aiheutuvat toimenpiteen toteuttamisesta myöhemmin muiden huoneistojen osalta. Tällaisia uudistuksia voivat olla esimerkiksi parvekelasien ja televisio- ja tietoliikennekaapeleiden asennus aiemmin uudistuksen ulkopuolelle jättäytyneiden osakkaiden huoneistoihin.

Taloyhtiö saattaa myös joutua hyvittämään osakasta siltä osin kuin tämän aiemmin maksamat parannukset ja uudistukset vähentävät kustannuksia, jotka aiheutuvat parannuksen tai uudistuksen käyttöönotosta muissa huoneistoissa. Näin voi olla esimerkiksi silloin, kun osa osakkaista on maksanut satelliittiyhteisiantenni- tai kaapeliverkon rakentamisen rakennukseen siten, että verkonkäytön laajentaminen muihin huoneistoihin edellyttää vain aiemmin asennettujen suodattimien poistamista. Toisaalta hyvitystarvetta voi vähentää tai sen voi kokonaan poistaa esimerkiksi se, että sisäverkkoa joudutaan samalla uudistamaan digitaalisten lähetysten vastaanottamista varten. Hyvitystarpeen ja mahdollisen hyvityksen määrän arvioinnissa voidaan lisäksi joutua ottamaan huomioon se, mitä yhtiön ja toimenpiteen alunperin toteuttaneiden osakkaiden kesken on mahdollisesti sovittu käytön laajentamisesta. Selvää on, että toimenpiteen aiemmin maksaneiden osakkaiden oikeus hyvitykseen koskee vain muiden huoneistojen osalta säästyviä kustannuksia.

Lain yleislausekkeen noudattaminen edellyttää yleensä myös, että parannuksen laajen-

taminen edistää osakkaiden yhteistä etua esimerkiksi siten, että se helpottaa kiinteistön hoitoa olennaisesti verrattuna toimenpiteestä osakkaille aiheutuviin kuluihin. Lisäksi laajennuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota taloyhtiön johtamista koskeviin AOYL:n yleisiin periaatteisiin, jos enemmistön päättämän toimenpiteen kustannuksista vastaavat vain vähemmistöön jääneet osakkaat.

Kunnossapitovastuu. Huoneistojen asumistasoa kohottavan perusparannuksen tai uudistuksen kunnossapitovastuun osalta yhtiöjärjestyksessä voi olla erityisiä määräyksiä, jos toimenpidettä ei ole toteutettu kaikkien huoneistojen osalta. Osakkaan vastuuta on voitu laajentaa yhtiöjärjestyksessä myös muihin kuin uudistettuihin rakenteisiin. On todennäköistä, että osassa yhtiöistä tällaisten erityismääräysten kohteena olevat osakkeetkin on yksilöity yhtiöjärjestyksessä.

AOYL:n yleisten periaatteiden noudattaminen voi edellyttää, että parannus- tai uudistustoimenpiteen laajentamisen yhteydessä muutetaan myös kunnossapitovastuuta koskevia erityisiä yhtiöjärjestysmääräyksiä. Esimerkiksi vain tiettyjä huoneistoja koskevasta erityisestä kunnossapitovastuusta on yleensä syytä luopua, kun toimenpide laajennetaan koskemaan kaikkia huoneistoja. Tällöin erityisen kunnossapitovastuun säilyttäminen vain joidenkin osakkeiden osalta on lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Erityisen kunnossapitovastuun jatkumisesta voisi seurata esimerkiksi, että parvekelasituksen aiemmin toteuttaneet osakkaat joutuisivat omien parvekkeidensa kunnossapitovastuun lisäksi osallistumaan yhtiövastikkeen muodossa muiden osakkaiden parvekkeiden kunnossapitoon. Jos tällaista yhtiöjärjestysmääräystä ei muuteta, osakas voi yleensä moittia toimenpiteen laajentamista koskevaa päätöstä yleislausekkeen perusteella. Siinäkin tapauksessa, että yhtiökokouksen päätöstä koskevaa kannetta ei nosteta määräajassa, osakkaalla voi olla esimerkiksi oikeus vaatia kunnossapitovastuuta koskevan erityisen yhtiöjärjestysmääräyksen kohtuullistamista sen vuoksi, että muuttuneiden olosuhteiden vuoksi määräys tuottaa hänelle huomattavaa rasitusta verrattuna toisiin osakkaisiin (AOYL 43 §).

Viime kädessä kunnossapitovastuuta kos-

kevien erityisten yhtiöjärjestysmääräysten muutostarve on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti. Esimerkiksi parvekelasitukseen liitetyn erityisen kunnossapitovastuun, jota ei ole rajoitettu tiettyihin huoneistoihin, tarkoituksena voi olla kunnossapitovastuun muuttaminen parvekkeen sisätilojen osalta huoneistoja koskevan pääsäännön mukaiseksi.

3.3. Asuntokauppalaki

Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 8 §:ssä säädetään laissa tarkoitettun yhtiön velkojen ja muiden vastuiden lisäämisestä rakentamisvaiheessa yli sen, mitä lain mitä lain mukaan laadittavassa taloussuunnitelmassa on ilmoitettu. Sen jälkeen, kun yksikin osake on myyty kuluttajalle, yhtiön vastuiden lisäämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenostajien suostumus tai, jos on kysymys asunto-osakeyhtiölain 39 §:n 3 momentissa tarkoitusta tilanteesta, niiden ostajien suostumus, joihin maksuvelvollisuus kohdistuu. Käytännössä jälkimmäistä vaihtoehtoa ei tiettävästi ole juuri sovellettu ja rakennusalan ohjeistuksen mukaan huoneistokohtaisista parannuksista tulisi laatia erillinen urakkasopimus. AOYL:n 39 §:n muutoksen vuoksi asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että taloussuunnitelmasta ilmenevää yhtiön velkojen yhteismäärää saa lisätä vain kaikkien osakkeenostajien suostumuksella sen jälkeen, kun osakkeita on myyty kuluttajille.

4. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Syksyllä 2000 lausunnolla olleeseen oikeusministeriössä laadittuun ehdotukseen sisältyi säännös, jonka mukaan vastiketta voitaisiin käyttää myös sellaiseen yhtiön rakennuksessa asumiseen liittyvän asumispalvelun yhteishankintaan, joka on tavanomainen ja jonka vastikevaikutus on kohtuullinen. Tällä ehdotuksella haluttiin poistaa epäselvyys siitä, voidaanko vastiketta käyttää sellaisen asumispalvelun hankintaan, joka ei välittömästi liity kiinteistön tai rakennuksen perusparannukseen tai uudistukseen. Esimerkkeinä tällaisista palveluista ehdotuksessa mainittiin ohjelma- ja tietoliikennepalvelut, sähkön yh-

teishankinta sekä sauna-, pesula- tai muiden tilojen vuokraaminen naapurikiinteistöiltä.

Osa lausunnonantajista kannatti nimenomaista säännöstä asumispalveluista muun muassa sen vuoksi, että säännös selkeyttäisi taloyhtiöiden maksamien tekijänoikeus- ja muiden ohjelmalvelumaksujen kattamista yhtiövastikkeella. Osa lausunnonantajista vastusti säännösehdotusta muun muassa sillä perusteella, että asukkaiden tulisi itse saada omien tarpeidensa mukaan päättää asumispalveluiden hankkimisesta. Useat lausunnonantajat katsoivat, että sähkön yhteishankinta tulisi jättää enemmistön päätösvaltaan kuuluvien asumispalveluiden ulkopuolelle.

Jatkovalmistelussa on päädytty siihen, että asumispalveluiden yhteishankintaa koskevaa nimenomaista säännöstä ei sisällytetä esitykseen. Selvää jo nykyisenkin lain mukaan on se, että vastiketta voidaan periä vedestä ja sähköstä aiheutuviin kuluihin vaikka käytännössä taloyhtiössä asuvilla on yleensä henkilökohtainen sähkösopimus (AOYL 5 §:n 2 momentti). Laissa on lisäksi erityissäännös vastikeperusteen muuttamisesta määräenemmistöpäätöksellä siten, että huoneistossa käytettävästä vedestä ja sähköstä peritään vastiketta mitattavissa tai luotettavasti arvioitavissa olevan todellisen kulutuksen mukaan (AOYL 42 §:n 2 momentti). Asumispalvelujen yhteishankintaa koskeva yksinomaan selventävä erityissäännös ei siten olisi tuonut muutosta siihen, miten yhtiössä voidaan päättää sähkön hankinnasta. Myöskään tilojen vuokraamiseen naapurikiinteistöiltä ei tietävästi ole liittynyt sellaisia ongelmia, joiden vuoksi lakiin olisi tarpeen ottaa erityissäännös asumispalveluista.

Taloyhtiöiden tarve hankkia vastikerahoitettavia asumispalveluita ulkopuolisilta palveluntarjoajilta voi ajan kuluessa kasvaa, kun palveluiden kysyntä ja tarjonta muuttuu. Tällaisia palveluita voivat olla esimerkiksi erilaiset voimakkaassa kehitysvaiheessa olevat ohjelma-, tietoliikenne- ja turvapalvelut. Enemmistöpäätökseen perustuvan yhteishankinnan laajentamisesta seuraisi kuitenkin monia osakkaiden asemaan liittyviä periaatteellisia ongelmia, minkä vuoksi tässä yhteydessä ei ole aiheellista sisällyttää lakiin sitä koskevaa erityissäännöstä palveluiden yhteishankinnasta. Ehdotus ei siten myöskään

ratkaise kysymystä siitä, voidaanko ohjelmien tekijänoikeus- ja muita ohjelmamaksuja kattaa yhtiövastikkeella. Käytännössä yhtiöt maksavat vastiketuloilla myös ohjelmamaksuja, joiden vastikevaikutus on yleensä varsin vähäinen. Palveluiden vastikerahoituksen sääntelytarvetta vähentää myös se, että yhteishankinta voidaan usein toteuttaa siihen suostuvien osakkaiden osalta muilla keinoinla.

5. Esityksen vaikutukset

Yhtiökokouksen päätösvaatimusten helpottaminen edesauttaa ajankohdan tavanomaisen vaatimusten mukaisen asumistason säilyttämistä asunto-osakeyhtiöissä. Tämä vaikuttaa myönteisesti myös kiinteistön, rakennuksen ja asuntojen arvoon.

Esitys ei sinänsä lisää julkisyhteisöjen menoja. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteon muotovaatimusten helpottaminen voi tosin jossain määrin lisätä hissien rakentamis- ja korjausavustusten ja muiden julkisista varoista annettavien korjaus- ja rakentamisavustusten kysyntää.

6. Asian valmistelu

Oikeusministeriö antoi 8 päivänä huhtikuuta 1998 dosentti Heikki Halilalle tehtäväksi laatia selvitys niistä AOYL:n säännöksistä, jotka koskevat päätöksentekoa ja rahoitusvastuuta yhtiössä tehtävistä perusparannuksista ja uudistuksista. Toimeksiannossa annettiin tehtäväksi arvioida nykyisen sääntelyn toimivuus ja tehdä tarpeelliseksi katsottu uudistusehdotus, joka voidaan laatia hallituksen esityksen muotoon. Selvityksessä tuli yhtäältä ottaa huomioon yksittäisen osakkaan suoja ja osakkaiden yhdenvertaisuus sekä toisaalta mahdollistaa sellaisten perusparannusten ja uudistusten toteuttaminen, joilla asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Halila ehdotti 8 päivänä joulukuuta 1998 julkistetussa selvityksessä AOYL:n 39 §:n 3 ja 4 momentin kumoamisen lisäksi kunnossapitovastuuta koskevan 78 §:n 2 momentin selventämistä eräiltä osin.

Selvityksestä saatiin 32 lausuntoa viran-

omaisilta, yliopistoilta, järjestöiltä ja yrityksiltä. Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat AOYL 39 §:n 3 ja 4 momentin kumoamista, mitä pidettiin tärkeänä tai jopa välttämättömänä.

Lausuntokierroksen jälkeen valmistelua on jatkettu virkatyönä oikeusministeriössä. Syksyllä 2000 pyydettiin lausunto 25 viranomaiselta, yliopistolta, järjestöltä ja yritykseltä ehdotuksesta, joka sisälsi nyt ehdotettavien muutosten lisäksi nimenomaisen säännöksen siitä, että yhtiövästikettä voitaisiin käyttää myös taloyhtiössä asumiseen liittyvän palvelun rahoittamiseen, jos yhteishankinta olisi tavanomaista ja sen vastikevaikutus olisi kohtuullinen. Pyydettyjä lausuntoja saatiin 18 ja lisäksi saatiin viisi muuta lausuntoa. Lausunnonantajien kannanotot koskivat pääasiassa palveluiden vastikerahoitusta. Lau-

sunnonantajista osa kannatti ja osa vastusti palveluja koskevaa ehdotusta. Palveluiden yhteishankintaa on käsitelty edellä 4. kohdassa.

7. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Pikainen voimaantulo on tarpeen muun muassa sen vuoksi, että ehdotetut muutokset helpottavat asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoa digitaalisten televisiolähetysten vastaanottamiseksi tarpeellisista perusparannuksista ja uudistuksista.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annetun asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 5 §:n
 3 momentin 3 kohta ja 39 § seuraavasti:

5 §

Yhtiövastike

 Yhtiövästikkeellä voidaan kattaa yhtiön
 menot, jotka aiheutuvat:

3) sellaisesta perusparannuksesta, uudis-
 tuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen
 hankkimisesta, jolla kiinteistö ja rakennus
 saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan ta-
 vanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeen-
 omistajan maksuvelvollisuus muodostu koh-
 tuuttoman ankaraksi; sekä

rittaa osakkeenomistajien hallinnassa oleviin
 huoneistoihin kohdistuva korjaus tai uudis-
 tus, josta kunkin huoneiston osalta saatava
 hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suu-
 ret, yhtiökokous voi samalla päättää, että
 kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toi-
 menpiteen johdosta yhtiövästikettä yhtä pal-
 jon. Tällainen päätös kustannusten jakami-
 sesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kan-
 nattavat osakkeenomistajat, joilla on vähin-
 tään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja
 kokouksessa edustetuista osakkeista.

 Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
 200 .

Perusparannusta, uudistusta, lisärakenta-
 mista ja lisäalueen hankkimista koskevaan
 yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan tä-
 män lain voimaan tullessa voimassa olleita
 säännöksiä, jos kutsu yhtiökokoukseen on
 toimitettu ennen tämän lain voimaantuloa.

39 §

Yhtiövästikeperusteesta poikkeaminen

Kun yhtiön kustannuksella päätetään suo-

2.

Laki**asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 8 §:n 2 momentti seuraavasti:

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

teismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen.

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yh-

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 200 .

Helsingissä 15 päivänä joulukuuta 2000

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

1.

Laki**asunto-osakeyhtiölain 5 ja 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä toukokuuta 1991 annetun asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 5 §:n
3 momentin 3 kohta ja 39 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

5 §

Yhtiövastike

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön
menot, jotka aiheutuvat:

3) perusparannuksista ja uudistuksista,
joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vas-
taamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia
vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan mak-
suvelvollisuus muodostu kohtuuttoman an-
karaksi; sekä

39 §

*Yhtiövastikkeesta päättäminen eräissä ta-
pauksissa*

*Ilman jokaisen osakkeenomistajan suos-
tumusta ei voida tehdä päätöstä yhtiövas-
tikkeen perimisestä käytettäväksi lisäraken-
tamiseen tai lisäalueen hankkimiseen lu-
kuunottamatta vähäistä rakentamista tai
hankintaa osakkeenomistajien yhteistä tar-
vetta varten. Vastikkeen maksamisvelvolli-
suudesta rakennuksen tai huoneiston tu-
houduttua säädetään 87 §:ssä.*

Kun yhtiön kustannuksella päätetään suo-
rittua osakkeenomistajien hallinnassa ole-
viin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön
menot, jotka aiheutuvat:

3) *sellisestä perusparannuksesta, uudis-
tuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen
hankkimisesta, jolla* kiinteistö ja rakennus
saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan
tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osak-
keenomistajan maksuvelvollisuus muodostu
kohtuuttoman ankaraksi; sekä

39 §

Yhtiövästikeperusteesta poikkeaminen

Kun yhtiön kustannuksella päätetään suo-
rittua osakkeenomistajien hallinnassa ole-
viin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai

uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi samalla päättää, että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä paljon. Tällainen päätös kustannusten jakamisesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Yhtiökokous voi päättää suorittaa sellaisen 5 §:n 3 momentin 3 kohdassa tarkoitetun perusparannuksen tai uudistuksen, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa, jos samalla päätetään, että toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten maksamiseksi yhtiövastiketta suorittavat vain ne osakkeenomistajat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteuttavaksi huoneistonsa osalta. Toimenpiteeseen osallistuvat osakkeenomistajat voivat sopia kustannusten maksuvelvollisuuden jakamisesta keskenään. Yhtiökokouksessa kyseiset osakkeenomistajat voivat myös yksinään tehdä päätöksen kustannusten jakamisesta tasan noudattaen muutoin, mitä 2 momentissa on säädetty. Jollei edellä tarkoitettua sopimusta tai päätöstä tehdä, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus heidän välillään jakautuu yhtiöjärjestyksen mukaan.

Sen estämättä, mitä edellä 3 momentissa on säädetty, jokaista osakkeenomistajaa velvoittava päätös perusparannuksesta tai uudistuksesta voidaan tehdä 38 §:ssä säädetyllä tavalla, jos toimenpide on tarpeen huoneistojen saattamiseksi vastaamaan välttämättöminä pidettäviä asumisvaatimuksia.

uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi samalla päättää, että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä paljon. Tällainen päätös kustannusten jakamisesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevaan yhtiökokouksen päätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, jos kutsu yhtiökokoukseen on toimitettu ennen tämän lain voimaantuloa.

2.

Laki**asuntokauppalain 2 luvun 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 8 §:n
 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos:

1) kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen *tai*

2) *kyseessä on asunto-osakeyhtiölain (804/91) 39 §:n 3 momentissa tarkoitettu tilanne ja osakkeenostajat, joihin maksuvelvollisuus kohdistuisi, antavat ehdotettuun muutokseen kirjallisen suostumuksensa.*

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .