

2

KUNNOSSAPIDOSTA JA UUDISTUKSISTA PÄÄTTÄMINEN

2.1 Yhtiön suorittamaa korjaamista, kunnossapitoa ja uudistamista koskeva päätös

Asunto-osakeyhtiölaissa kiinteistön ja rakennusten korjaamista koskevat päätökset jaetaan kunnossapidosta ja uudistamisesta päättämiseen. Seuraavaksi käydään läpi, mitä asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetaan kunnossapidolla ja uudistamisella ja miten niistä päätetään taloyhtiössä.

2.1.1 Kunnossapitopäätös

Kunnossapito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa. Kiinteistön kunnossapidoksi lasketaan seuraavat asiat:

- juoksevat pienet korjaukset ja huoltotoimenpiteet, joilla kiinteistön havaittuja puutteita pyritään korjaamaan ja joilla ylläpidetään kiinteistön kuntoa

- vuosikorjaukset sekä suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei olennaisesti muuteta (esim. peruskorjaukset)
- korjaushanke, jossa toteutetaan pakottavien tai uudisrakentamista koskevien viranomaisnormien määrittämä korkeampi laatutaso
- hanke, joka on yhtiön tulevat käyttö- ja kunnossapitokulut huomioon ottaen kaikkien huoneistojen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen (esim. parvekelasituksen rakentaminen).

Kunnossapidosta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä eli päätökseksi muodostuu esitys, jota on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Kunnossapidon kustannukset jaetaan kaikkien osakkaiden maksettaviksi yhtiöjärjestyksen mukaisella vastikeperusteella.

Taloyhtiössä esimerkiksi julkisivu- ja parvekeremontit, kattoremontit ja linjasaneeraukset päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä.

2.1.2 Tavanomaisesta uudistuksesta päättäminen

Yleistä

Uudistuksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Uudistuksen kustannukset jaetaan osakkaiden maksettaviksi taloyhtiön vastikeperusteen mukaan.

Uudistuksella tarkoitetaan esimerkiksi seuraavia asioita:

- kiinteistön ja rakennusten perusparannusta (esim. rakennuksen korjaaminen laatutasoa nostamalla tai uuden järjestelmän hankkiminen, kuten hissien rakentaminen)
- lisärakentamista ja lisäalueen hankintaa (esim. autokatoksen rakentaminen ja alueen hankinta siihen)

- kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen yhteishankintaa (esim. laajakaistapalvelun hankinta jokaiseen huoneistoon).

Koska osakkaat maksavat uudistuksen kustannukset, uudistuksesta päättämässä on muutama ehto. Ensinnäkin uudistuksesta ei saa aiheutua osakkaille kohtuutonta maksuvelvollisuutta. Toiseksi uudistuksen tulee olla taloyhtiössä tavanomainen, eli uudistus joko vastaa asuinkiinteistöissä yleistä tasoa tai hyödykkeen hankinta taloyhtiölle on tavanomaista.

Milloin uudistus on tavanomainen?

Tavanomaisella uudistuksella tarkoitetaan uudistusta, jolla saatetaan kiinteistö tai rakennus vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Uudistuksen voidaan sanoa olevan tavanomainen silloin, kun sitä voidaan pitää asuinkiinteistöissä tavallisena.

Tavanomaisuuden arvioitiin voi hakea apua muun muassa uudistuantoa koskevista Suomen rakentamismääräyskokoelman normeista, hyvän rakennustavan ohjeista ja kiinteistön sijaintipaikkakunnan yleisestä tasosta. Tavanomaisuus on käsite, joka muuttuu ajan ja kehityksen myötä. Tätä opasta kirjoitettaessa asuinkiinteistössä tavanomaiseksi ei vielä katsota esimerkiksi sähköautojen latauspistettä.

Kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta voidaan päättää silloin, kun hyödykkeen vastikerahoitteista yhteishankintaa voidaan pitää tavanomaisena. Yhteishankinnan kustannukset katetaan tällöin kaikilta osakkailta perittäville vastikkeilla. Yhteishankintana palvelu voidaan useimmiten hankkia edullisemmin kuin yksittäin hankittuna.

Yhteishankintana yhtiö huolehtii yleensä huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta ja tietyistä perinteisistä tietoliikennepalveluista (esim. TV- ja puhelinverkkoon liittyvät perusoperaattoripalvelut). Jotkin yhtiöt hankkivat myös internetoperaattoripalvelut vastikerahoitteisesti.

Maksuvelvollisuuden kohtuullisuus

Jotta uudistuksesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistö-päätöksellä, uudistuksen tavanomaisuuden lisäksi edellytetään, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttomaksi. Maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta on arvioitava tapauskohtaisesti. Tätä vaatimusta sovelletaan vain uudistuksista päättämiseen.

Kohtuullisuutta voidaan arvioida muun muassa miettimällä, kuinka paljon uudistus vaikuttaa osakkaan kuukausittain maksettavaan vastikkeeseen. Merkitystä on myös osakkaalle annettavalla maksuajan pituudella, eikä pelkästään maksuvelvollisuuden kokonaismäärällä. Osakkaan henkilökohtaisella maksukyvyllä ei kuitenkaan ole arvioinnissa merkitystä.

Käytännössä maksurasitus saadaan useimmiten pysymään kohtuullisena rahoittamalla hanke taloyhtiölle otettavalla pitkäaikaisella lainalla, jonka lyhennyksiin osakas maksaa kuukausittain pääomavastiketta.

2.1.3 Muusta uudistuksesta päättäminen

Muulla uudistuksella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölaissa uudistusta, jota ei voida pitää asuinkiinteistössä tavanomaisena.¹ Tällaisesta uudis-

1 Arvioitaessa, mitä voidaan pitää tavanomaisena uudistuksena ja mitä ei, suuntaa voi hakea uudistuotantoa ja rakentamista koskevista normeista sekä paikkakunnan ja alueen yleisestä tasosta. Esimerkiksi sähköautojen latauspistettä ei toistaiseksi katsota asuinkiinteistössä tavanomaisena.

tuksesta päätetään tavanomaisen uudistuksen tavoin yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä, mutta vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi voidaan periä vain niiltä osakkailta, jotka siihen suostuvat, ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta.

Käytännössä hankkeen toteuttaminen vaatii siis sitä, että jokainen osakas, joka haluaa uudistuksen toteutettavaksi huoneistossaan, suostuu siihen ja on myös valmis maksamaan osuutensa hankkeen kustannuksista. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti kyseisten osakkaiden kesken. Koska päätös vaatii osakkaan suostumuksen, osakas voi suostumuksensa ehtona edellyttää esimerkiksi sitä, että kustannukset jaetaan tasan hankkeeseen osallistuvien huoneistojen kesken.

Päätös, jossa poiketaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteisesta kustannustenjaosta kyseisten osakkaiden kesken, saattaa muodostua ongelmalliseksi osakkeiden vaihtaessa omistajaa. Osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä tulisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että osakkeen uusi omistaja tulee tietoiseksi vastikeperusteesta poikkeavasta kustannusten jaosta ja että hän hyväksyy sen.

Taloyhtiön olisi myös hyvä miettiä, miten tällaisten uudistusten osalta hoidetaan kunnossapito tulevaisuudessa. Käytännössä järkevintä olisi, että yhtiöjärjestykseen kirjataan kunnossapitovastuumääräys, jonka mukaan osakas vastaa itse näiden uudistusten osalta kunnossapidosta.

2.1.4 Päätös yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä vain osaa osakkaista hyödyttävään uudistukseen

Tällaisella uudistuksella tarkoitetaan yhtiön toteuttamaa uudistusta, johon käytetään yhtiön tiloja, mutta joka hyödyttää vain uudistuksessa

mukana olevia osakkaita. Esimerkiksi tällainen voisi olla huoneistokoh-
taisen jäähdytysjärjestelmän rakentaminen jälkikäteen asuinkiinteis-
töön siten, että järjestelmään liittyy vain osa huoneistoista ja järjestelmä
joudutaan osittain sijoittamaan yhtiön tiloihin. Toinen esimerkki tällai-
sesta uudistuksesta voisi olla autokatospaikkahanke, jonka yhtiö toteut-
taa yhtiön kiinteistölle vain osan osakkaista käyttöönsä.

Tällaisissa uudistuksissa enemmistö osakkaista ei ole yhtiökokoukses-
sa halukas lähtemään mukaan hankkeeseen, mutta on valmis sallimaan
uudistuksen vähemmistölle, jos vähemmistö kustantaa uudistuksen
hankkimisen.

Tällaiset päätökset tehdään yhtiökokouksessa määräenemmistöllä.
Päätöksen taakse tulee saada vähintään kaksi kolmasosaa kokouksessa
annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Käytännössä päätös vaatii
jokaisen hankkeeseen ryhtyvän osakkaan suostumuksen, koska vastiket-
ta tällaisesta uudistuksesta yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi
voidaan periä vain niiltä osakkailta, jotka tähän suostuvat. Vastiketta
kulujen kattamiseksi voidaan periä myös kyseisten osakkeiden uusilta
omistajilta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan tällaisen uudistuksen kustannukset jae-
taan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella kyseisen osakkaiden kesken.
Koska päätös vaatii kuitenkin osakkaan suostumuksen, osakas saattaa
suostumuksensa ehtona edellyttää, että kustannukset jaetaan esimer-
kiksi tasan hankkeeseen osallistuvien huoneistojen kesken. Tällainen
päätös saattaa kuitenkin muodostua ongelmalliseksi osakkeiden vaih-
taessa omistajaa. Osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä tulisi kiin-
nittää erityisesti huomiota siihen, että osakkeen uusi omistaja tulee
tietoiseksi vastikeperusteesta poikkeavasta kustannusten jaosta ja hän
hyväksyy sen.

Autokatoksen rakentamishankkeen kohdalla yhtiökokous päättää käytännössä määränemistöllä sallia, että yhtiön hallitsemalle kiinteistölle rakennetaan vain tietyt osakkaita varten autokatospaikkarakennus ja kyseiset osakkaat vastaavat hankkeen kustannuksista.

Luonnollisesti autokatospaikat tulevat tällöin kyseisten osakkaiden käyttöön. Käyttöoikeus ei silti ole tällöinkään pysyvä, vaan paikat voidaan määritellä yhtiön hallintaan ja niiden käyttöoikeus määritellä kestämään ajan, jonka aikana osakkaille rakentamisesta aiheutuneiden kustannusten voidaan katsoa kuolettuneen. Aika ei voi olla kohtuuttoman pitkä, mutta ei toisaalta myös kohtuuttoman lyhyt, huomioiden osakkaan investointi.

Päätöksenteossa tulee lisäksi huomioida osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisuuksien mukaan osakkaiden täytyy voida myöhemmin liittyä hankkeeseen tai että heidän osaltaan voidaan toteuttaa vastaava järjestely ilman, että siitä aiheutuu heille alkuperäisen uudistuksen toteutustavan vuoksi merkittävästi enemmän kuluja kuin uudistukseen alun perin osallistuneille.

Autopaikkahankkeiden osalta ei yleensä voida antaa kaikille osakkaille autopaikkoja, joten edellä mainittu liittymismahdollisuus ei voi olla yhdenvertaisuuden edellytyksenä. Yhdenvertaisuuden toteutuminen varmistetaan tämän takia jo hankkeeseen ryhdyttäessä.

Taloyhtiön olisi myös hyvä miettiä, miten tällaisten uudistusten osalta hoidetaan kunnossapito tulevaisuudessa.

2.2 Maksuvelvollisuuden muuttaminen

Osakkaalla on oikeus vaatia, että hänen osuutensa yhtiössä päätetyn hankkeen kustannuksista ja muista yhtiön menoista lasketaan yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastikeperusteen mukaisesti. Vastikeperusteisesta maksuosuudesta poikkeaminen siten, että osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuutta lisätään, vaatii lähtökohtaisesti osakkaan suostumuksen.

Asunto-osaakeyhtiölaissa on kuitenkin säädetty erityistilanteita, joissa on mahdollista poiketa vastikeperusteen mukaisesta maksuosuudesta siten, että osakkaan maksuosuutta lisätään ilman hänen suostumustaan. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi sellaiset, joissa päätetään hissien jälkiasennushankkeesta, kustannusten tasajaosta tietyissä tilanteissa, osakkaan hyvittämisestä ja sellaisesta vain tiettyihin huoneistoihin kohdistuvasta uudistuksesta, joka nostaa merkittävästi vain kyseisten huoneistojen arvoa.

2.2.1 Hissin jälkiasennus

Asunto-osaakeyhtiölaissa on erityissäännös siitä, miten hissien jälkiasennuksesta päätetään ja miten hissien jälkiasennushankkeen kustannukset jaetaan. Säännös koskee vain hissien jälkiasennushanketta. Hissien jälkiasennuksella tarkoitetaan uuden hissien asentamista jälkikäteen rakennukseen tai porrashuoneeseen, jossa ei ole ollut aiemmin hissiä.

Säännös hissien jälkiasennuksen kustannusten jaosta on pakottava. Jos kustannukset jaetaan kyseisestä säännöksestä poikkeavalla tavalla, siihen tarvitaan suostumus sellaiselta osakkaalta, jonka maksuvelvollisuus lisääntyy tämän poikkeamisen takia siitä, mikä se jälkiasennusta koskevan säännöksen mukaan olisi.