

Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä

Vanhempi lakimies Minna Anttila

23.1.2025



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Taustaa

- Asunto-osakeyhtiölain muutos maaliskuussa 2023
- Esteettömyyttä koskevat muutokset:
 - Osakkaalla oikeus tehdä yhtiön yhteisissä tiloissa esteettömyyttä parantavia muutostöitä
 - Yhtiökokous voi päättää käytön kestävyyttä parantavasta uudistuksesta enemmistöpäätöksellä niin, että uudistuksen kulut katetaan kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella

*Osakkaan oikeus parantaa
esteettömyyttä yhtiön tiloissa*

Mitä muutostyöoikeus merkitsee?

- Osakkaalla on oikeus tehdä yhtiön yhteisissä tiloissa esteettömyyttä parantavia muutoksia
 - Osakas vastaa kaikista kustannuksista (muutostyö ja sen kunnossapito)
 - Muutostyöstä ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle eikä toisille osakkaille
 - Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti isännöitsijälle tai hallitukselle
 - Koska muutostyö yhteisissä tiloissa voi vaikuttaa muiden osakkaiden asumiseen/tilojen käyttöön, on muutostyöstä suositeltavaa päättää yhtiökokouksessa
 - Yhtiöllä on oikeus asettaa tarpeellisia ehtoja
 - Kieltäminen mahdollista painavista syistä, kieltäminen on perusteltava
 - Yhtiöllä on oikeus valvoa muutostyötä

Vastuu kustannuksista

- Muutostyön teettänyt osakas vastaa lähtökohtaisesti myös muutosten:
 - **Kunnossapidosta**
esim. muutostyön huoltamisesta ja korjaamisesta
 - **lisäkustannuksista**, joita muutostyöstä myöhemmin aiheutuu,
esim. rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä aiheutuvat lisäkulut

Millainen muutos voisi tulla kyseeseen?

- Vain objektiivisesti arvioiden esteettömyyttä parantavat muutostyöt

Esimerkkejä:

- Ulko-oven sähköinen avausjärjestelmä
- Kulkuluiska
- Portaikkoon asennettava hissi

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.

Muutostyön kieltäminen

- Yhtiö tai toinen osakas voi kieltää osakkaan muutostyön, jos perusteltua:
 - Muutostyöstä aiheutuu merkittävää haittaa tai vahinkoa, jota ei voi ehtoja asettamallakaan välttää
 - Yhtiölle tai toiselle osakkaalle koitua haitta tai vahinko on suurempi kuin muutostyöstä osakkaalle koitua hyöty
- Kieltopäätös perusteltava ja annettava myös kirjallisena osakkaan niin vaatiessa
- Osakkaalla oikeus vaatia muutostyölupaa tuomioistuimelta

Tärkeää!

- On suositeltavaa tehdä muutostyösopimus:
 - Mm. toteutus-, hoito-, ylläpito-, kunnossapito- ja vahingonkorvausvastuu
 - **muutostyön poistamis- ja ennallistamisvastuu**
- Muutostyösopimus kannattaa tehdä yhtiön ja osakkaan välillä, vaikka osakas saisi työhön tukea esim. kunnalta tai ARA:lta



Yhtiön esteettömyyskorjaukset - päätöksenteko

Yhtiön esteettömyysuudistukset

- Yhtiökokous päättää uudistuksesta:
 - joka on laajakantoinen tai
 - vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin

Yhtiön esteettömyysuudistukset

- Yhtiökokous voi päättää enemmistöpäätöksellä uudistuksesta, jolla:
 - Kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, tai
 - Kiinteistön/rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti
- Uudistuksen kustannukset katetaan vastikevaroin
- Edellytyksenä on, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi

Ajankohdan tavanmukaiset vaatimukset

- Ajankohdan tavanmukaisten vaatimusten arviointiin vaikuttaa mm.:
 - Uudisrakennuksilta edellytettävä taso,
 - Muut yleisesti käytössä olevat laatuvaatimukset,
 - Kiinteistön sijaintipaikka
- Asumistason ja laatuvaatimusten noustessa laajenee myös niiden uudistusten piiri, jotka voidaan rahoittaa kaikkien osakkaiden vastikevaroin

Käytön kestävyuden parantaminen

- Kiinteistön/rakennuksen käytän kestävyyttä muutoin parannetaan uusrakentamisen tasoa vastaavasti
 - Voi olla sosiaalista, taloudellista tai ekologista kestävyyttä
- Arviointi mm. viranomaisten näkemysten tai tukitoimien ehtojen perusteella

Maksuvelvollisuuden kohtuullisuus

- Tapauskohtainen objektiivinen arviointi
- Merkitystä käytännössä sillä, miten paljon kuukausittaista vastiketta on korotettava
- Yhtiön on pyrittävä löytämään rahoituskeino, jolla osakkaiden kuukausittainen maksurasitus saadaan pysymään kohtuullisena
 - Tarvittaessa esim. pidempi laina-aika

Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO