



ARA:n ohjeistus asumisoikeusyhtiöiden perusparannuskorjauksissa

KANTELU

Kantelija arvostelee oikeuskanslerille osoittamassaan kantelussa 22.10.2023 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) menettelyä asumisoikeusyhtiöiden perusparannuskorjauksista ilmoittamista ja korvausvelvollisuutta koskevassa ohjeistuksessa. Kantelija katsoo ARA:n tulkitsevan ohjeistuksessaan virheellisesti asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:ää korjaus- ja muutostöistä ilmoittamisesta sekä korvauksen maksamisvelvollisuudesta.

Korjaus- ja muutostöistä ilmoittamista koskevaa lainkohtaa on kantelijan mukaan tulkittava siten, että remontin aloittamisesta on ilmoitettava asukkaille vähintään kuusi kuukautta etukäteen. ARA:n tulkinta, jonka mukaan yhtiön on ilmoitettava *halustaan* suorittaa remontti kuusi kuukautta etukäteen, on kantelijan mukaan virheellinen, eikä perustu lakiin eikä sitä koskevaan hallituksen esitykseen (HE 189/2020 vp). Työn aloittamisella tarkoitetaan hetkeä, jolloin remontti alkaa, eikä hetkeä, jolloin asumisoikeusyhtiöllä herää halu lähteä kartoittamaan mahdollisuutta remontiin, jonka toteutuminen riippuu valvojan viranomaisen päätöksestä. Kun Asuntosäätiö saa ARA:lta luvan aloittaa peruskorjaushankkeen, työn voi aloittaa aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua. Lainsäätäjä on halunnut antaa asukkaalle riittävästi aikaa varautua muutostyöhön sekä asumisoikeusyhtiölle velvollisuuden minimoida muutostyöstä asukkaalle aiheutuva haitta sekä huolehtia, että asumisoikeusasukkaalla on vähintään samat oikeudet kuin vuokralaisella. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 §:n mukaan ilmoitusvelvollisuus on kuusi kuukautta ennen työn aloittamista.

Lisäksi kantelija arvostelee ARA:n tulkintaa, jonka mukaan asumisoikeusyhtiön ei tarvitsisi maksaa korvausta peruskorjauksen aikana aiheutuneesta haitasta ja vahingosta, koska peruskorjaustarve ei ole aiheutunut asumisoikeusyhtiön laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta. Asumisoikeusyhtiön ei tarvitse osoittaa, että perusparannuksessa olisi kyse laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta, josta perusparannushankkeessa tuskin koskaan on kyse. Sen sijaan asumisoikeusyhtiön on lain mukaan osoitettava, että perusparannushankkeen aikana asukkaalle aiheutettu haitta tai vahinko ei johdu asumisoikeusyhtiön laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta.

SELVITYS

ARA on antanut selvityksen 2.2.2024.

VASTINE

Kantelija on antanut vastineen. Vastineessaan kantelija painottaa, että asukkaan etu on saada riittävän ajoissa, kuusi kuukautta ennen työn aloittamista, tieto asuntoihin suoritettavasta peruskorjauksesta. Tällä tavoin asukas voi varautua hankkeeseen ja hänelle hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin. Vuokralaisen irtisanomisaika on lakisääteisesti yksi kuukausi, mutta asumisoikeusasukkaan irtisanomisaika on kolme kuukautta. Tämä asettaa asumisoikeusasukkaan huomattavasti heikompaan asemaan kuin vuokralaisen, jos asumisoikeusyhtiö ei noudata laissa määrättyä kuuden kuukauden ilmoitusvelvollisuutta korjaus- tai muutostöistä.

RATKAISU

Sovellettavat oikeusohjeet

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 24 §:n 1 momentin mukaan, jos asumisoikeusyhteisö haluaa suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostyön, sen on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Jos asumisoikeuden haltija ilmoituksen tekemisen jälkeen vaihtuu, myös uudelle asumisoikeuden hakijalle on ilmoitettava korjaus- tai muutostyöstä. Asumisoikeuden haltijan vaihtuminen ei kuitenkaan vaikuta tässä momentissa tarkoitettuun määräaikaan.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asumisoikeusyhteisön on huolehdittava siitä, ettei sen suorittamista hoitotoimenpiteistä eikä korjaus- tai muutostöistä aiheudu asumisoikeuden haltijalle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada vapautus käyttövastikkeen maksamisesta tai käyttövastike kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa sekä korvaus toimenpiteen aiheuttamasta haitasta tai vahingosta. Asumisoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta, jos kunnan

puutteellisuus johtuu hänen vastuulleen kuuluvasta seikasta. Oikeutta korvaukseen ei myöskään ole, jos asumisoikeusyhteisö osoittaa, ettei haitta tai vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta sen puolella.

ARA:n selvitys

ARA:n käsityksen mukaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:n 1 momentin ilmoitusvelvollisuus lain sanamuodon mukaan täyttyy, jos yhteisö ilmoittaa aikeistaan tai suunnitelmistaan suorittaa remontti vähintään kuusi kuukautta ennen ajankohtaa. Remontin alkamisajankohdasta ei siis tarvitse ilmoittaa kuutta kuukautta aiemmin.

ARA toteaa selvityksessään myös, että sen on hyväksyttävä peruskorjaushankkeen suunnitelmat ja kustannukset. Tässä vaiheessa urakka on pitänyt myös kilpailuttaa. Aukkaita on ARA:n käsityksen mukaan informoitava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, mutta urakkakilpailun jälkeen kuuden kuukauden määräaika ei ole myöskään asukkaiden edun mukaista. Tämä johtuu siitä, että jos urakoitsijoilta kilpailutuksen jälkeen vaadittaisi kuuden kuukauden määräaika, vaikuttaisi se merkittävästi urakoiden hintaan, joka puolestaan vaikuttaa Ara-kohteissa sovelletavan omakustannusvuokran myötä asukkaan maksamaan hintaan.

ARA toteaa selvityksessään vielä, että perusparannuksessa ei ole kyse laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta. Oikeus käyttövastikkeen maksamisesta vapautumiseen tai käyttövastikkeen kohtuulliseen alentamiseen on kuitenkin olemassa myös peruskorjauksen aikana.

Arviointi

Asumisoikeusasunnoista annettu laki on asumisoikeuden haltijan kannalta säädetty heikomman osapuolen suojaksi. Lain 3 §:n 1 momentin mukaan lain säännöksistä ei saa asumisoikeussopimuksessa poiketa asumisoikeuden haltijan tai tältä oikeutensa johtaneen vahingoksi.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:n 1 momentin mukaan, jos asumisoikeusyhteisö haluaa suorittaa huoneistossa korjaus- tai muutostyön, sen on ilmoitettava siitä asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Lakia koskevan hallituksen esityksen ([HE 189/2020 vp](#), s. 42) mukaan lain 24 §:n säännös omistajan velvollisuudesta ilmoittaa ajoissa lähestyvistä ja tiedossa olevasta remontista vastaisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (481/1995, huoneenvuokralaki). Hallituksen esityksen mukaan on perusteltua, että asumisoikeusasukkaiden oikeudet vastaavat vähintään vuokralaisen oikeuksia huoneenvuokrasuhteessa. Huoneenvuokralain 21 §:n 3 momentissa on vastaavan sisältöinen säännös korjaus- ja muutostöistä.

Tämä kuuden kuukauden määräaika on otettu lakiin asumisoikeuden haltijan suojaksi. Säännöksen tarkoituksen ja myös sanamuodon perusteella sitä on tulkittava siten, että korjaus- tai muutostyöstä on ilmoitettava asumisoikeuden haltijalle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista. Asumisoikeuden haltija ei hyödy siitä, että asumisoikeusyhtiöllä olisi velvollisuus ilmoittaa halustaan suorittaa korjaus- tai muutostyö. Ilmoitusvelvollisuus ja siihen liittyvä määräaika on otettu lakiin sen vuoksi, että asumisoikeuden haltijalle jää riittävä aika reagoida tulevaan korjaus- ja muutostyöhön esimerkiksi järjestämällä itselleen korvaava asuminen korjaus- tai muutostyön ajaksi.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:n 3 momentissa asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada korvaus korjaus- ja muutostöiden sekä hoitotoimenpiteiden aiheuttamasta haitasta tai vahingosta. Oikeutta korvaukseen ei ole, jos asumisoikeusyhteisö osoittaa, ettei haitta tai vahinko johdu laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta sen puolella. Hallituksen esityksessä (HE 189/2020 vp, s. 42) säännöksen tarvetta perustellaan erityisesti sillä, että järjestelmän alkuaikoina rakennetut asumisoikeusasunnot alkavat tulla peruskorjausikään, ja tarvitaan säännöksiä menettelytavoista, joita noudatetaan korjausten vuoksi.

Säännös tarkoittaa, että vapautuakseen korvausvastuusta tällaisen haitan tai vahingon osalta asumisoikeusyhteisöllä on todistustaakka siitä, ettei laiminlyöntiä tai huolimattomuutta ole tapahtunut. Perusparannus ei toki itsessään ole laiminlyöntiä tai huolimattomuutta, mutta jos sen yhteydessä aiheutuu korvattavaa haittaa tai vahinkoa, asumisoikeusyhtiö on lähtökohtaisesti korvausvastuussa ja voi vapautua tästä vastuusta vain osoittamalla, ettei se ole perusparannuksen yhteydessä toiminut huolimattomasti tai tehnyt sellaista laiminlyöntiä, joka olisi johtanut vahinkoon tai haittaan.

Johtopäätökset ja toimenpiteet

Saatan ARA:n tietoon edellä asumisoikeusasunnoista annetun lain 24 §:n sisällöstä esittämäni käsityksen.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Apulaisoikeuskansleri

Mikko Puumalainen

Esittelijäneuvos

Elina Nyholm