

## **Invalidiliiton lausunto** kirjattu lausuntopalveluun

Oikeusministeriön lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/3234/2020

Invalidiliitto kiittää oikeusministeriötä lausuntopyynnöstä. Invalidiliitto ry on fyysisesti vammaisten ihmisten valtakunnallinen vaikuttamisen ja palvelutoiminnan monialajärjestö. Liitto edistää ja kehittää fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten henkilöiden mahdollisuuksia osallistua, liikkua ja elää täysipainoista elämää. Edustamme 146 jäsenyhdistyksemme kautta 30 000 fyysisesti vammaista ja toimintaesteistä suomalaista.

### **2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §: Myös maantasainen terassi osaksi huoneistoa**

Kiinteistöliiton mukaan huoneistoparvekkeen ohella säännöksen tulisi kattaa myös maantasainen terassi (huomioitavaksi myös 4:3 §:ssä). Nyt ongelmallinen mm. huolenpito- ja kunnossapitovelvollisuuden kannalta.

### **V2. Kannatan**

*Invalidiliitto kannattaa, että maantasaista terassia ja huoneistoparveketta koskevat samat säännökset. Silloin esimerkiksi esteettömän kulun parantaminen maantasaiselle terassille kuuluisi selkeämmin asunnon muutostöiden piiriin.*

### **5. Yhdenvertaisuusperiaate taloyhtiöissä**

**Tarve:** On ehdotettu, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen (AOYL 1:10 §) nojalla taloyhtiöllä tulisi olla velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä mutta myös toteuttaa tarvittaessa kohtuullisia mukautuksia vammaisille henkilöille yhdenvertaisuuslain mukaisesti. Tällä hetkellä yhdenvertaisuuslaki (15 §) ei sisällä taloyhtiöiden nimenomaista vastuuta tehdä kohtuullisia mukautuksia vammaiselle henkilölle asumisessa. Em. laissa mainitaan vain tavaroiden ja palveluntarjoajat.

Lisäksi taloyhtiöille on ehdotettu nimenomaista velvoitetta osoittaa, missä vammaisen henkilön liikkumisen apuvälineitä saa säilyttää. Paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset nostetaan usein esteeksi sähköisten apuvälineiden säilyttäminen taloyhtiön tiloissa. Sairaanhoidopiirien apuvälineiden luovutuskäytännöt ja -ohjeistukset edellyttävät osana luovutussopimusta, että sähköiset liikkumisen apuvälineet (mm. sähkömopo) säilytetään lämpimässä tilassa. On ehdotettu, että oikeus apuvälineen säilyttämiseen ja oikeus käyttää esim. maksua vastaan taloyhtiön sähköä pitäisi määritellä asunto-osakeyhtiölaissa erikseen.

**Nykytila ja arvio:** Asumisen esteettömyysvaatimukset perustuvat muuhun lainsäädäntöön. Taloyhtiö ei ole yhdenvertaisuuslainsäädännössä tarkoitettu tavaroiden ja palveluiden tarjoaja vaan omakustannusperiaatteella toimiva asunto-osakkeiden omistajien yhteisö. Lausunnonantajan ehdottamia muutoksia on tarvittaessa edistettävä muussa lainsäädännössä. Taloyhtiön rajallisten tilojen varaaminen yhden osakkaan tai asukkaan käyttöön voi olla ongelmallista AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta ja rajoittaa muiden osakkaiden asumista ja muuta arkea. Esteettömyyden edistämistä on käsitelty jäljempänä 24 kohdassa.

**Ehdotus:** Ei perusteita AOYL:n muuttamiseen.

## Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Vastustan X

Ei kantaa

Muu ehdotus, mikä?

## Perustelut

*Invalidiliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiölaki on jo 10 vuotta vanha eikä siinä ole voitu ottaa huomioon ihmisoikeuksia ja lainsäädännön kehitystä. Yhdenvertaisuuslain (v. 2015) voimaantulon jälkeen yhdenvertaisuusvaltuutettu ja yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta (YVLTK) ovat antaneet lukuisia ratkaisuja, joissa osapuolina ovat olleet vammainen henkilö ja oikeushenkilö. Siten perusoikeuslottuvuuden voidaan katsoa perustellusti koskevan yksityisten välisiä oikeussuhteita. Näin ollen se, että kyse on yksityisten henkilöiden omistamasta kiinteistä hallinnoivasta yhtiöstä, ei vapauta yhdenvertaisuuslain mukaisesta oikeudellisesta arvioinnista asumisessa, vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa. Asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §).*

*YK:n vammaissopimus on ratifioitu 2016 lakina osaksi oikeusjärjestelmäämme. Asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteeseen tulee sisällyttää vammaisten asukkaiden positiivinen erityiskohtelu (YVL 9 §), mikä tarkoittaa toimia, jolla asetetaan vammaiset asukkaat tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden asukkaiden kanssa taloyhtiöissä niin liikkumisen kuin tilojen käytön suhteen. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön pitää sallia vammaispuolustajan asunnon muutostyönä korvattavaan sähköisen ovenavauslaitteen asentamisessa taloyhtiön ulko-oveen ja antaa lupa välttämättömän liikkumisen apuvälineen säilyttämisen sallimista taloyhtiön tiloissa. Samalla omakustanteinen latausoikeus sähköiseen liikkumisen apuvälineeseen taloyhtiön tiloissa tulisi sallia, koska tämä linkittyy sähköautojen latauspaikkojen varautumiseen jatkossa. Tämä ei tarkoita sitä, että edellä mainituissa tilanteissa asunto-osakkeenomistaja maksaisi vastikkeellaan toisen erityisryhmään kuuluvan perusoikeuksia.*

*YK:n vammaissopimuksen artikla 2 määrittelee kohtuulliset mukautukset tarvittaessa yksittäistapauksessa toteutettaviksi tarpeellisiksi ja asianmukaisiksi muutoksiksi ja järjestelyiksi, joilla ei aiheuteta kohtuutonta rasitetta ja joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden mahdollisuus käyttää kaikkia ihmisoikeuksia ja perusvapauksia yhdenvertaisesti muiden kanssa. Kohtuullisten mukautusten epääminen on yleissopimuksen mukaan vammaisuuteen kohdistuva erityinen syrjinnän muoto. Tämä käy ilmi myös yhdenvertaisuuslain kohtuullisista mukautuksista vammaisille koskevasta sääntelystä (15 § ja 8 §). Vaikka taloyhtiöitä ei nimenomaisesti yhdenvertaisuuslain perusteluissa mainita, niin YK:n vammaissopimuksen mukaan yhdenvertainen ihmisoikeus kaikilla elämänalueilla kuten myös asumisessa kuuluu vammaisille ihmisille.*

*Paloturvallisuusmääräykset kieltävät välineiden säilyttämisen taloyhtiön porraskäytävissä ja pelastusteillä. Invalidiliiton mielestä siksi on ensiarvoisen tärkeää, että taloyhtiöt osoittavat vammaisten apuvälineille sopivaksi katsotun säilytyspaikan. Sikäli kun vammaiselle osoitetaan asunto-osakeyhtiöstä sopiva sisätila liikkumisen apuvälinettä varten, niin tämä ei aiheuta ylimääräisiä kustannuksia yhtiölle eikä kyse ole omistusoikeuden luovuttamisesta tilaan, vaan oikeus käyttää hyvin rajatusti jotakin tilaa. Kyse on välttämättömistä liikkumisen apuvälineistä,*

joille on oltava asianmukainen säilytyspaikka. Asukkailla on muutenkin oikeus säilyttää liikkumisen välineitä, kuten esim. polkupyöriä tai lastenvaunuja taloyhtiön ns. kellaritiloissa.

*Perustuslain 6.2 §:n nojalla ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Perustuslain yhdenvertaisuuslausekkeesta todetaan esitöissä siten, että positiivinen erityiskohtelu on sallittu, jos jollakin toimenpiteellä asetetaan haavoittuvassa asemassa olevat tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden kanssa. Positiivinen erityiskohtelu on siten ryhmäperusteinen, kuten vammaisten asukkaiden aseman huomioon ottava laissa säädetty oikeudellinen poikkeus pääsäännöstä. Erilainen kohtelu on siis sallittu, jos on esitettävissä asianmukaisia perusteita ja toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia. Tämä on oikeudellisesti eri asia kuin oikeusministeriön kuvaama termi ”etuoikeus.” Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla.*

### **15. AOYL 4:1 §: Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkuna)**

Kiinteistöliiton mukaan kunnossapitovastuu sisäikkunoista on tulkinnanvarainen (ks. HE:n maininta sisäikkunoiden kunnossapitovastuun jaon säilyttämisestä ”ennallaan”). Samoin AKHA/Kaivanto.

#### **V15. Kannatan**

*Invalidiliitto kannattaa ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuuta yhtiöille. Fyysisesti vammaisten henkilöiden voi olla vaikeaa itse tehdä pieniäkään kunnossapitotoimenpiteitä asunnon sisäikkunoihin. He joutuvat käyttämään ulkopuolista apua, josta aiheutuu kustannuksia. Sama koskee myös asunnon kaksilehtisiä ulko-ovia ja parvekeovia. Niissäkin sisäoven kunnossapitovastuu tulisi olla yhtiöllä. Samassa karmissa olevien sisä- ja ulkoikkunoiden sekä sisä- ja ulko-ovien kunnossapito on huomattavasti yksinkertaisempaa, jos ne kuuluvat kokonaisuudessaan taloyhtiölle. Nykyinen niiden kunnossapitoon liittyvä vastuunjako on liian monimutkainen.*

### **18. Palovaroittimien siirto taloyhtiöiden vastuulle**

**Tarve:** Isännöintiliiton mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osakehuoneistojen palovaroittimien siirtämisestä yhtiön vastuulle. Tästä ei ole muodostunut yhtiöjärjestyksikäytäntöä. Isännöintiliiton mukaan hyvää tahtoa ei riitä ilman laissa olevaa pykälää järjestää patterienvaihtoa ja kunnossapitoa yhtiön toimesta. Liiton mukaan tämä olisi iso turvallisuusparannus asumisessa.

**Nykytila:** Palovaroittimien kunnossapitovastuusta säädetään pelastuslain (379/2011) 12 §:ssä siten, että palonilmaisulaitteiden kunnossapitovelvoitteesta vastaa rakennuksen yleisten tilojen ja koko rakennusta palvelevien järjestelyiden osalta rakennuksen omistaja, haltija ja toiminnanharjoittaja osaltaan sekä huoneiston haltija hallinnassaan olevien tilojen osalta.

**Arvio:** Käytännössä taloyhtiöillä on erilaiset tarpeet huoneistokohtaisten palovaroittimien huollon suhteen (kerrostalo-, rivitalo- ja erillistaloyhtiö) ja erilaiset resurssit kunnossapitovastuun ottamiseen (yli puolella taloyhtiöistä ei ole ulkopuolista ammatti-isännöitsijää, yli 60%:ssa taloyhtiöissä on enintään 10 osakehuoneistoa). Osakehuoneistopalon suurin vaara naapurihuoneistolle on kerrostaloissa ja pienin erillistaloyhtiössä. Osakehuoneistokohtaiset patterikäyttöiset palovaroittimet ovat edelleen yleisin ratkaisu ja osakehuoneistojen palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtäminen taloyhtiölle ei ole yleistynyt, mikä on ymmärrettävää varsinkin maallikkohallinnon voimin toimivissa taloyhtiöissä, joita on suurin osa yhtiöistä.

**Ehdotus:** Palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa.

### Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Vastustan X

Ei kantaa

Muu ehdotus, mikä?

**Perustelut:** *Invalidiliitto vastustaa oikeusministeriön ehdotusta ja pitää kannatettavana Isännöintiliiton ehdotusta huoneistojen palovaroittimien asentamisen ja kunnossapitovastuun siirtämistä yhtiölle asunto-osakeyhtiölain perusteella. Liikkumis- ja toimimisesteiset henkilöt eivät yleensä voi itsenäisesti suorittaa palovaroittimien asentamista eikä esimerkiksi patterien vaihtoa (mm. pyörätuolinkäyttäjät tai lyhytkasvuinen ihminen). Tämä vastuun siirtäminen parantaa asumisturvallisuutta olennaisesti, koska osakehuoneistopalo aiheuttaa vaaran myös rakennuksessa oleville muille huoneistoille.*

## 24. Esteettömyyden edistäminen

**Tarve:** asuntojen esteettömyyteen kasvaa väestön ikääntyessä (hallitusohjelman 3.3.1 kohta). Kiinteistöliitto ehdottaa osakkaalle oikeutta toteuttaa kustannuksellaan esteettömyyttä tukevia muutostöitä huoneiston ulkopuolella (esim. rampit, oven aukaisulaitteet jne.), jos niistä ei aiheudu yhtiölle kohtuutonta haittaa. Samoin AKHA/Kaivanto. Lisäksi kommenttikierroksella ehdotettiin, että taloyhtiöillä tulisi olla velvoite osoittaa, missä vammaisen henkilön liikkumisen apuvälineitä saa säilyttää, ja että liikuntarajoitteisilla olisi etuoikeus taloyhtiön parkkipaikkoihin.

**Nykytila:** AOYL 5:8 §:n mukaan osakas voi tehdä muutoksia muissa kuin osakkeen perusteella hallitsemisessaan yhtiön tiloissa vain yhtiön suostumuksella. Yhtiön ei tarvitse perustella kieltäytymistään, vaikka osakas maksaisi kaikki muutostyön ja sen kunnossapidon kulut eikä muutoksesta aiheutuisi haittaa muille osakkaille. Osakas ei voi edes vedota yhtiön passiivisuuteen eli siihen, että hän ei saa lainkaan vastausta.

Sairaanhoitopiirien apuvälineiden luovutuskäytännöt ja -ohjeistukset edellyttävät osana luovutussopimusta, että sähköiset liikkumisen apuvälineet (mm. sähkömopo) säilytetään lämpimässä tilassa.

AOYL:ssa ei säädetä liikuntarajoitteisten tai minkään muunkaan erityisryhmän etuoikeuksista taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttämiseen. Yhtiöjärjestyksessä tällaisista oikeuksista voidaan määrätä, käytännössä lähinnä yhtiön perustamisen yhteydessä eikä tiedossa ole tällaisia määräyksiä.

**Arvio nykytilasta:** Tarve esteettömyyteen kasvaa em. syistä ja tavoitteena on edistää ikääntyvien ja muuten liikunta- tai toimintarajoitteisten ihmisten asumista kotona. Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voivat olla esimerkiksi kulkuliiska ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet yhteisiin tiloihin ja yhteisen saunatilan seinään asetettava istuin. Esteettömyyttä parantavat muutokset lisäävät myös kyseisen osakehuoneiston monikäyttöisyyttä ja usein myös kaikkien osakehuoneistojen monikäyttöisyyttä. Liikehuoneistoihin kulun esteettömyys laajentaa

huoneiston käyttömahdollisuuksia ja huoneistossa toimivan yrityksen mahdollisuuksia tarjota palveluitaan. Käytännössä osakas voi saada näiden muutostöiden tekemiseen myös yhteiskunnan rahoituksen (esimerkiksi sosiaalitoimen vammaispalvelulain mukaiset asunnonmuutostyöt) tai vakuutusyhtiön korvauksen (esim. liikennevakuutus, työtaturmavakuutus). Taloyhtiön parkkipaikkojen tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen etuoikeudella liikuntarajoitteiselle osakkaalle voi vaikuttaa osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja. Lisäksi muiden osakkaiden olisi vaikea ennakoida tällaista lainsäädäntöön perustuvaa oikeutta. Lähtökohtaisesti jokainen meistä vastaa siitä, että asuntomme on sellaisessa rakennuksessa, joka vastaa kulloisiakin tarpeitamme.

**Toteutus:** Sallitaan sellainen yleisen käsityksen mukaan esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö osakehuoneiston ulkopuolella, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille. Työn teettävä osakas vastaisi uudistuksen ja sen kunnossapidon kuluista. Yhtiöllä ja toisilla osakkailla olisi oikeus ehtojen asettamiseen sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5:3 §:ssä säädetty ehtojen asettamisoikeus osakkaan huoneistossa tehtävälle muutostyölle). Osakkaan huoneistossa tehtävää muutostyötä vastaavasti tällainen haitta voisi ilmetä myös rakennuksen ja muiden huoneistojen arvoa laskevana rakennuksen ja sen yleisten tilojen ulkonäköä ja muuta käytettävyyttä vaikeuttavana seikkana. Näin yhtiö voisi asettaa ehtoja esim. rakennuksen sisäänkäyntiin lisäävän erityisen ovipuhelimen tai kulkuluiskan tai portaikkoon asennettavan hissien toteutukselle mahdollisimman hyvin rakennuksen ulkonäköön sopivalla tavalla. Osakkaan muutostyötä koskevan pääsäännön mukaisesti osakas vastaisi lähtökohtaisesti myös näiden muutosten kunnossapidosta ja lisäkustannuksista, joita osakkaan muutostyöstä myöhemmin mahdollisesti aiheutuu esimerkiksi yhtiölle kuuluvan rakennuksen ulkovaipan, ulko-oven ja porrashuoneen kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä. Tapauksesta riippuen tarkoituksenmukaista voisi olla myös sopia, että yhtiön myöhemmin toteuttaman kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä tässä tarkoitettu osakkaan aloitteesta toteuttava uudistus korvataan vastaavalla kaikkia osakehuoneistoja koskevalla uudistuksella (esimerkiksi yhtiössä keskustellaan ovipuhelimien asentamisesta 10 vuoden kuluessa ja yksi osakas haluaa esteettömyyteen vedoten ovipuhelimen heti).

**Ehdotus:** AOYL 5:8 §:ää muutetaan tarpeen toteuttamiseksi edellä toteutus-kohdasta ilmenevän suuntaisesti. Valmistelussa on arvioitava myös muutostyö- ja kunnossapitokustannusten jakoa siltä kannalta, että esteettömyyden parantaminen hyödyttää selvästi myös toista osakasta tai toisen osakehuoneiston käyttöä. Kustannusten jakoon osallistuminen ei voisi perustua pelkästään siihen, että toinenkin huoneisto tulee liikuntarajoitteiselle käyttökelpoiseksi, jos huoneiston haltija ei ole liikuntarajoitteinen. Lisäksi kustannusten jakoperiaatteen soveltuvuutta arvioitaessa on otettava huomioon tilanteet, joissa yksi osakas voisi liikuntarajoitteensa perusteella saada esteettömyyttä parantavaan toimenpiteeseen ja toinen lievemmin liikuntarajoitteinen ei tällaista tukea voi saada.

Mm. omaisuudensuojan vuoksi ei ole perusteita säätää taloyhtiöille yleistä velvollisuutta luovuttaa yhteisiä tiloja liikuntarajoitteisten kulkuneuvoja varten eikä voimassa olevia rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä pidemmälle meneviä vaatimuksia liikuntarajoitteisten tarpeiden huomioon ottamisesta yhtiön kunnossapito- ja muutostöissä.

## Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Vastustan

Ei kantaa

Muu ehdotus, mikä? X

## Perustelut

*Invalidiliitto kiinnittää huomiota arviomuistion virheelliseen terminologiaan oikeusministeriön nykytilan arviota koskevassa kohdassa. Liikuntarajoitteinen termi on tosiasiallisesti liikkumisesteinen. Liuskan vastine on tasoeron tai porraskaskelmien rinnalle toteutettava luiska. Lisäksi kohtaan tulee lisätä kiinteästi asennettu henkilöiden nostoon tarkoitettu laite. Tukikaiteen oikea vastine on käsijohde. Arviomuistiota tulee muuttaa siten, että yhteisen saunatilan pesuhuoneeseen on asetettava istuin ja saunatilan seinä tulee poistaa. Sähköinen ovenavausjärjestelmä voi sekoittaa vammaispalvelulain nojalla yksilöllisen tarpeen perusteella myönnettävään taloudelliseen tukitoimeen eikä yleiseen esteettömyyteen kuten ovipuhelimeen, joka viittaisi yleiseen esteettömyyttä parantavaan toimeen.*

*Vaikka yhdenvertaisuuslaissa ei nimenomaisesti mainita taloyhtiöitä, niin asumisen yhdenvertaisuus kuuluu yhdenvertaisuuslain soveltamisen alaan (2 §). Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perusoikeuksia on mm. 6 §:n yhdenvertaisuus ja 9 §:n liikkumisvapausoikeus ml. asuinpaikan valinnanvapaus sekä 15 §:n omaisuuden suoja. Oikeusministeriön ehdotus asettaa perusteettomasti nämä perustuslaissa turvatut perusoikeudet kollisioon toisiaan vastaan, vaikka perus- ja ihmisoikeudet ovat luovuttamattomia ja jakamattomia eikä niillä ole laissa etukäteen määriteltyä etusijajärjestystä. Pelkkä omaisuuden suojan olemassaolo ei oikeuta taloyhtiötä passiivisuuteen, kun kyse on asumisen yhdenvertaisuudesta, joka on myös turvattu perusoikeutena.*

*Perustuslain 6.2 §:ssä kuvattu positiivinen erityiskohtelu on ryhmäperusteinen, kuten vammaisten asukkaiden aseman huomioon ottava laissa säädetty oikeudellinen poikkeus pääsäännöstä. Erilainen kohtelu on siis sallittu, jos on esitettävissä asianmukaisia perusteita ja toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia. Tämä on oikeudellisesti eri asia kuin oikeusministeriön kuvaama termi ”etuoikeus.” Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla, jotta tosiasiallinen yhdenvertaisuus asumisessa toteutuu. Oikeusministeriön arviomuistiossa esitetään tarkoitushakuisia väitteitä siitä, että yhteisten tilojen luovuttaminen apuvälineen säilyttämiseen tai autopaikan luovuttaminen voisi heikentää taloyhtiön arvoa. Samalla ei kuitenkaan esitetä mitään vaikuttavuuden arvioita, miten tällaiseen väitteeseen on ylipäätään päästy.*

*Invalidiliitto ymmärtää esteettömään autopaikkaan liittyvän problematiikan, koska pysäköintipaikkoja ei ole kaikkia taloyhtiön asuntoja vastaavaa määrää. Tästä huolimatta auto liikkumista tukevana välineenä edellyttäisi vammaisten asukkaiden esteettömien autopaikkojen tarkastelua muuten kuin kategorisena kysymyksenä, minkä kuvan oikeusministeriön arviomuistio antaa.*

*YK:n vammaissopimus on ratifioitu 10.6.2016 eli saatettu lakina voimaan osaksi oikeusjärjestystämme. YK:n vammaissopimuksen artiklan 5 mukaan kaikenlainen syrjintä vammaisuuden takia on kielletty kaikilla elämänalueilla ja yleissopimuksen läpileikkaava artikla 9 soveltuu hyvin asumisen esteettömyyteen. YK:n vammaissopimuksen 9 artiklassa todetaan, ”1. Jotta vammaiset henkilöt voisivat elää itsenäisesti ja osallistua täysimääräisesti kaikilla elämänalueilla,*

sopimuspuolet toteuttavat asianmukaiset toimet varmistaakseen vammaisille henkilöille muiden kanssa mm. yhdenvertaisen pääsyn fyysiseen ympäristöön (...) sekä muihin yleisölle avoimiin tai tarjottaviin järjestelyihin ja palveluihin sekä kaupunki- että maaseutualueilla. Näitä toimia, joihin sisältyy saavutettavuuden esteiden tunnistaminen ja poistaminen, sovelletaan muun muassa: b) varmistetaan, että yksityiset tahot, jotka tarjoavat yleisölle avoimia tai tarjottavia tiloja ja palveluja, ottavat huomioon kaikki esteettömyyden ja saavutettavuuden osatekijät vammaisten henkilöiden kannalta.

Valtiolla on kansainvälisten ihmisoikeussopimusten perusteella laiminlyöntivastuu. Tämä tarkoittaa valtion vastuuta siitä, jos se ei puutu yksilöiden toisia yksilöitä kohtaan osoittamiin lainvastaisiin toimiin tai ei korjaa lainsäädännössä olevia selkeitä puutteita. YK:n vammaissopimuksen johdantolauseen w) -kohdassa todetaan ”tämän sopimuksen osapuolet, jotka käsittävät, että koska yksilöllä on veloitteita muita yksilöitä ja yhteisöään kohtaan, hänen on pyrittävä edistämään ja noudattamaan kansainvälisessä ihmisoikeusasiakirjassa tunnustettuja oikeuksia.”

**26. AOYL 6:3.2 § 2 k: vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa.** Isännöintiliiton mukaan mm. selvityksen sisällölle tulisi asettaa myös laadullisia vaatimuksia.

#### **V26. Kannatan**

Invalidiliitto kannattaa, että kunnossapitotarveselvityksessä asetetaan laadullisia tavoitteita, joista yksi tulee olla yhteisten tilojen esteettömyyden parantaminen.

**30. AOYL 6:17 §: Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokouksiin**

#### **V30. Kannatan**

Invalidiliitto kannattaa selvityksen tekemistä osakkaan oikeudesta osallistua sähköisesti etäyhteydellä yhtiökokoukseen sekä sitä, että oikeus määriteltäisiin suoraan laissa. Etäosallistuminen parantaa liikkumis- ja toimimisesteisten henkilöiden osallistumismahdollisuuksia hallitustyöskentelyyn ja yhtiökokouksiin. Etäosallistuminen on nimenomaan osakkaan oikeus eikä velvoite, koska kaikilla ei ole yhtiökokouksiin etäosallistumiseen vaadittavia digitaalisia laitteita tai osaamista käyttää näitä laitteita eli mahdollisuutta osallistua etäyhteydellä.

**31. AOYL 6:17-35 § ja 7:2, 3 ja 6 § ja AOYL 10 luku: Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset**

Kiinteistöliitto ehdottaa selvitettäväksi:

- Pöytäkirjojen säilytysvelvollisuuden vaihtoehdoksi sähköisiä asiakirjoja
- Sähköisten kokousalustojen huomioiminen (varmentaminen, äänestys, ennakkoääni (kannatan/vastustan-vaihtoehtona valtuutukselle)
- Sähköinen allekirjoittaminen
- Yhtiön johdon käyttöoikeudet yhtiön tietoja sisältäviin palveluntuottajan tietojärjestelmiin
- Yhtiötä koskevat tiedot ja niiden omistajuus

Myös Isännöintiliitto ehdottaa yhtiön hallintoa koskevan aineiston sähköisen säilyttämisen mahdollistamista (malli kirjanpitolaista). Myös Rakennusteollisuus ja AKHA/Kaivanto kannattavat edellä tässä kohdassa mainitun suuntaisia muutoksia.

#### **V31. Kannatan**

*Invalidiliiton mielestä selvitys digitalisaation hyödyntämisestä laajemmin taloyhtiön asioiden hallinnoinnissa on kannatettavaa, koska tämä voi mahdollistaa liikkumis- ja toimimisesteisen omia mahdollisuuksia osallistua taloyhtiön toimintaan, päätöksentekoon ja hallitustyöskentelyyn.*

**33. AOYL 6:31 Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävä kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet, aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)**

Ehdotus: Lisätään AOYL 6:31 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan edellä 2 momentissa säädetyn lisäksi yhtiökokous voi päättää 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla tavallisella enemmistöllä myös muusta yleisen käsityksen mukaan kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävästä uudistuksesta, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Kestävä kehityksen mukaisuus ei siten voisi perustua esimerkiksi yhtiön johdon tai enemmistöosakkaiden näkemyksiin. Lainvalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää, mitä hankkeen ympäristöystävällisyyden arvioinnissa otetaan huomioon.

Oletus toimenpiteen kestävä kehityksen mukaisuudesta voisi perustua muuhun lainsäädäntöön (esimerkiksi sähköautojen latauspisteet) tai kestävä kehityksen mukaisuus pitäisi osoittaa tapauskohtaisesti. Ensin mainitussakin tapauksessa helpotettua päätöksentekoa vastustava osakas voisi esittää tapauskohtaista vastanäyttöä siitä, että tässä yhtiössä toimenpide ei edistä kestävä kehitystä.

Jos tällainen uudistus kohdistuu vain osaan osakehuoneistoja, sitä koskevaan päätökseen sovelletaan 6 luvun 32 §:n 5 momentin päätösvaatimuksia ja 6 luvun 33 §:n 1 momentin päätösvaatimuksia, jos sitä ei yleisesti pidetä kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistäväenä sekä 6 luvun 33 §:n 2 momenttia, jos on tarkoitus luovuttaa yhtiön yhteisiä tilojen käyttöoikeutta osakkaan tai joidenkin osakkaiden toteuttamaan tällaiseen uudistukseen.

Lisäksi lainvalmistelussa selvitetään, tulisiko yhtiön voida päättää enemmistöpäätöksellä tietyin ehdoin kaikista sellaisista uudistuksista, jotka ovat yhtiön kaikkien osakkaiden kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia (ks. AOYL 4:1.2 §:n säännös yhtiön oikeudesta toteuttaa lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla olevaa kunnossapitoa silloin, kun toimenpide on taloudellisesti tarkoituksenmukainen).

Osakkaan oikeuteen toteuttaa kestävä kehitystä edistävä uudistus sovellettaisiin AOYL 5 luvun säännöksiä muutostyöstä osakehuoneistossa (AOYL 5:1-7 §) ja huoneiston ulkopuolella taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (AOYL 5:8 § ja sen osalta edellä 24. kohta).

Vastaus ja mahdolliset perustelut

**Kannatan X**

Vastustan

Ei kantaa

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

*Invalidiliitto katsoo, että myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä taloyhtiö voisi päättää yleisesti kestävä kehitystä koskevasta uudistuksesta kuten esim. sähköautopaikkojen latauksesta. Tämä edistäisi myös esteettömyyttä ja vammaisten asumisen yhdenvertaisuutta, mikäli vammaisen*



*asukkaan sähköinen liikkumisen apuvälineen latauspaikka hyväksyttäisiin taloyhtiössä siten, että henkilö sitoutuisi korvamaan apuvälineen lautauksesta aiheutuvat kustannukset taloyhtiölle.*

**50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa. Kiinteistöliitto ehdottaa.**

**V.50 Vastustaa**

*Invalidiliitto vastustaa huoneiston hallintaan ottoa ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa, koska taloyhtiöissä voi olla subjektiivisia tulkintoja siitä, millaisia vaaraa aiheuttavat tilanteet ovat olleet. Yleisenä prosessioikeudellisena periaatteena on myös vastapuolen kuulemisen periaate. Tietoomme on tullut esimerkiksi fyysisesti vammaisen avustajakoiran käyttöön liittyvä erimielisyys taloyhtiön tontilla. Avustajakoira on käyttäjälleen koulutettu arjen toimintoja tukeva apuväline eikä lemmikki. Yleisesti voi kuitenkin todeta, että eläimet taloyhtiöissä voidaan kokea järjestyksen tai terveyden säilyttämiseen kannalta haastavina. Järjestyslain 4 luvun (Eläimet) 14 §:n koirakuria koskeva sääntely on tällä hetkellä oikeudellisesti epäselvä, koska lain perusteluissa avustajakoiran käyttäjä vapautetaan keräämästä talteen koiran uloste hoidetulta alueelta mutta vastaavasti laissa on ilmaistu toisin. Järjestyslaki kaipaisi täsmentämistä tältä osin. Toisaalta ko. perustetta voidaan käyttää vammaista asukasta vastaan esimerkiksi tilanteessa, jossa ns. esteettömän taksin on katsottu jollakin tapaa vahingoittavan pihaa, kun taksi on kuljettanut asukasta hänen kotiovelleen.*

**57. AYOL 26 luku: Riidanratkaisu yms.**

Tarve: Varsin yleinen käsitys on, että taloyhtiön osakkaat ovat haluttomia viemään perusteltujakaan AOYL:iin tai yhtiöjärjestykseen perustuvia vaatimuksiaan käräjäoikeuden käsiteltäväksi mm. menettelyn hitauden ja kuluriskin vuoksi. OM:n selvityksissä 2013-2014 kannatusta sai riippumattoman neuvonta- ja sovittelumenettelyn kehittäminen.

Nykytila: Osakkaiden väliset ja osakkaiden ja yhtiön väliset perustellut ja osapuolten kannalta merkittävät erimielisyydet AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen soveltamisesta ovat varsin yleisiä (OM:n selvitys 2013), mutta niiden tuomioistunkäsittely on harvinaista (n. 200 asiaa/v). Osakkaiden väliset erimielisyydet koskevat yleensä osakehuoneistojen ja/tai yhteisten tilojen käyttöä ja remontointia. Osakkaiden ja taloyhtiön väliset riidat koskevat yleensä osakkaiden yhdenvertaista kohtelua, kunnossapitovastuun jakoa, osakkaan vastikkeidenmaksuvelvollisuutta ja puutteellista tai virheellistä johtamista. Tuomioistuinkäsittely mielletään usein liian kalliiksi ja hitaaksi riidanratkaisumenettelyksi, mikä käytännössä heikentää AOYL:n mukaisten osakkaan ja yhtiön oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumista. Tällä hetkellä ei ole muuta asiantuntijaelintä, jolta voisi pyytää lausuntoa AOYL:n tulkinnasta. Tämän kaltaisia laintulkintaohjeita ja suosituksia antavia asiantuntijaelimiä ovat esimerkiksi kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta kirjanpitolautakunta ja verolainsäädännön osalta keskusverolautakunta. Lisäksi rahoitus- ja vakuutusalanalla on itsenäisesti toimiva Finanssiala ry:n yhteydessä toimivan rahoitus- ja vakuutusneuvonta FINE:n vakuutus-, pankki- ja sijoituslautakunnat. FINEn kustannuksista vastaa Finanssiala ry, mutta muutoin FINE on rahoitus- ja vakuutusalan palveluntarjoajista riippumaton erillinen organisaatio.

Ehdotus: Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yhteydessä tulisi selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä esimerkiksi osana laajempaa asumiseen liittyvien riitojen ratkaisun parantamista (esim. viranomaisen ylläpitämä, tukema tai tunnustama neuvonta- ja sovittelumenettely).

Tällöin on selvitettävä mm., miten menettely organisoidaan ja rahoitetaan, mitä asioita menettelyssä käsitellään, miten varmistetaan menettelyn riippumattomuus ja riittävän lyhyet käsittelyajat. Annettavat lausunnot olisivat ainakin oikeuskysymysten osalta soveltuvin osin julkisia, jotta niitä voitaisiin käyttää myös muiden vastaavien erimielisyyksien kohdalla. Hakija vastaisi omista kuluistaan, kuten lausuntopyyntöön laatimisesta. Asiantuntijaelimen ratkaisut olisivat suosituksia, joihin ei voi hakea muutosta valittamalla.

Vastaus ja mahdolliset perustelut

**Kannatan X**

Vastustan

Ei kantaa

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

*Invalidiliiton mielestä asunto-osakeyhtiölain arviomuistion uusi 24 kohta esteettömyyden edistämisen toteuttamisesta mutta myös 5 kohta yhdenvertaisuudesta edellyttävät vaihtoehtoisia viranomaisten tukemia riippumattomia riidanratkaisumekanismeja yleisten tuomioistuinten sijaan asunto-osakeyhtiölain tulkintaa koskevissa osakkaiden ja taloyhtiöiden välisissä riidoissa, joissa myös isännöitsijä on joskus osapuolena. Vammaisia asukkaita puhuttavat juuri yhdenvertaista kohtelua ja esteettömyyttä koskevat kysymykset taloyhtiöissä. Yleinen tuomioistuinmenettely sisältää tarpeettoman suuren asianomistajille aiheutuvan kustannusriskin vaikka kyse olisi pikemminkin taloyhtiöissä tietoisuuden lisäämisestä vammaisuudesta YK:n vammaissopimuksen artiklan 8 puiteissa.*

**Muut kommentit**

*Invalidiliiton neuvontaan tulee toistuvasti yhteydenottoja vammaisten asukkaiden kohtaamasta syrjinnästä ja häirinnästä taloyhtiöissä. Yhdenvertaisuuslain 14 §:n nojalla henkilön ihmisarvoa tarkoituksellisesti tai tosiasiallisesti loukkaava käyttäytyminen on häirintää, jos loukkaava käyttäytyminen liittyy 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuun syyhyn, kuten vammaisuuteen ja käyttäytymisellä luodaan mainitun syyn vuoksi henkilöä halventava tai nöyryyttävä taikka häntä kohtaan uhkaava, vihamielinen tai hyökkäävä ilmapiiri. Vammaisen asukkaan tarpeet yhdenvertaiseen toimimiseen taloyhtiössä aiheuttavat ennakkoluuloja muissa asukkaissa sekä ristiriitoja, joita Invalidiliiton esitys yrittää tässä ratkaista. Tapaukset koskevat liikkumisen apuvälineiden säilyttämisen tai vammaispalvelun myöntämisen sähköisen ovenavauslaitteen kieltämistä, ns. esteettömän taksin saapumisen estämistä taloyhtiön pihalle ja liikkumisen apuvälineenä toimivan avustajakoiran käytön kieltämistä taloyhtiön alueella. Taloyhtiöissä myös kysellään ns. arkaluonteisten tietojen perään tarkemmin, kuten terveydentilaan liittyviä lääketieteellisiä diagnoositietoja vamman laadusta ja vaikeusasteesta liikkumisesteisen pysäköintipaikkoihin liittyen eikä viranomaisen myöntämä liikkumisesteisen pysäköintitunnus ole aina riittänyt taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle riittäväksi näytöksi vammaisuudesta. Tämä koskee myös vammaisia lapsia ja sitä kautta koko perhettä. Invalidiliiton esittämät muutokset lainsäädäntöön vähentäisivät monin tavoin vammaisten ihmisten kohtamaa syrjintää ja häirintää asumisessa. Viimesijaiseen oikeudelliseen keinoon rikoslain soveltamiseen ei tällöin olisi tarvetta. Päinvastoin, mitä oikeusministeriö toteaa arviomuistiossa kohdassa 24 osakkaan vaikeudesta*

*ennakoida laista tulevaa velvoitetta, niin velvoitteita pitää tietojemme mukaan lisätä, jotta vammaisten osakkaiden tosiasiallinen yhdenvertaisuus asumisessa toteutuu.*

*YK:n vammaissopimuksen 8 artikla (Tietoisuuden lisääminen) alakohta 1. edellyttää, että sopimuspuolet ryhtyvät toteuttamaan välittömiä, tehokkaita ja asianmukaisia toimia, joilla mm. a) lisätään tietoisuutta vammaisista henkilöistä koko yhteiskunnassa, myös perheiden tasolla, ja edistetään vammaisten henkilöiden oikeuksien ja arvon kunnioittamista sekä b) torjutaan vammaisiin henkilöihin liittyviä, myös sukupuoleen ja ikään perustuvia, stereotypioita, ennakkoluuloja ja haitallisia käytäntöjä kaikilla elämänalueilla. Invalidiliitto painottaa lopuksi, että koko yleissopimuksen läpileikkaava artikla 8 koskee myös asumista.*

Helsingissä 11. päivänä joulukuuta 2020

INVALIDILIITTO RY

Petri Pohjonen  
pääjohtaja

Laura Andersson  
yhteiskuntasuhdejohtaja

Lisätietoja: lakimies Henrik Gustafsson, [henrik.gustafsson@invalidiliitto.fi](mailto:henrik.gustafsson@invalidiliitto.fi)