

9.10.2025

Asia: Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö**Viite: Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/25642/2023 DL 10.10.2025****Linkki:** <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a786eb0e-2a06-48a9-9125-a43db77d5614>

Invalidiliitto on fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten ihmisten valtakunnallinen vaikuttamisen ja palvelutoiminnan järjestö. Liitto edistää ja kehittää fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten henkilöiden mahdollisuuksia osallistua, liikkua ja elää täysipainoista elämää. Invalidiliitossa on lähes 24 000 henkilöjäsentä ja 141 jäsenyhdistystä. Invalidiliitto kiittää oikeusministeriötä mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita koskevasta työryhmämietinnöstä.

1. Yleiset kommentit

Invalidiliitto tarkastelee työryhmän mietintöä YK:n vammaisyleissopimuksen ja yhdenvertaisuuslain näkökulmasta. Työryhmän mietinnössä on tältä osin vielä puutteita, jotka tulisi korjata Invalidiliiton ehdottamalla tavalla ennen varsinaista hallituksen esitystä.

2. Asuinhuoneiston lyhytvuokraus (AOYL 8:2.1 § ja 24:2.4 §)

Invalidiliitto huomauttaa asuinhuoneiston lyhytvuokraukseen liittyvästä esteettömyysnäkökulmasta siten, mikäli vuokraustoiminta on satunnaisten vuokrauskertojen sijaan enempi majoitustoimintaa vastaavaa, tulee kiinnittää huomiota esteettömyysasetuksen majoitustiloja koskeviin kohtiin ([241/2017 13 §](#))

8. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamista koskeva uudistus (AOYL 6:33 §)

Invalidiliitto katsoo, että eri tavoin vammaisten ihmisten kannalta sähköautojen latauspisteiden esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Esimerkiksi pyörätuolinkäyttäjien ja lyhytkasvuisten ihmisten tulee voida käyttää yhdenvertaisesti sähköautojen latauspisteitä asunto-osakeyhtiöiden omistamilla kiinteistöillä. Tällöin latauspistoolien oikea korkeus on ratkaiseva kriteeri. Invalidiliiton tietoon on myös tullut tapauksia, joissa taloyhtiö on yksipuolisesti muuttanut liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE – paikka) sähköautojen latauspisteiksi, mikä on yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan ratkaisukäytännössä todettu yhdenvertaisuuslain vastaiseksi vammaisia asukkaita syrjiväksi toiminnaksi.

9.10.2025

9. Autopaikat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ulkopuolella (AOYL 1:2.3 §, 1:13.4 §, 6:35.3 §, 18:2a §)

Invalidiliitto huomauttaa, mikäli asunto-osakeyhtiöllä on hallinnassaan omia liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE-paikkoja), tulee niiden vuokraamisesta tehdä säännöt esimerkiksi yhtiöjärjestykseen. LE-paikkoja vuokrataan ensisijaisesti henkilöille, joilla on liikkumisesteisen pysäköintitunnus. Toissijaisesti paikka voidaan vuokrata esimerkiksi kuukauden irtisanomisajalla myös muille, mikäli yhtiössä ei ole henkilöä, joka olisi LE-paikkaan oikeutettu ja sitä tarvitseva henkilö.

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 §, 5:8 §)

Kyse on muutostöiden kunnossapitovastuusta ja esim. muutostöiden ennallistamisesta. Uuden vammaispalvelulain (675/2023) esteettömän asumisen tuen (22 § - 23 §) yksityiskohtaisissa perusteluissa kiinnitetään huomiota muutostöiden ennallistamiseen vuokranantajan ja vammaisen vuokralaisen välillä siten, että hyvinvointialue on korvausvastuussa, kun vuokrasuhde päättyy ja jos niistä on sovittu aiemmin. Tuo 5:8 §:n uusi momentti liittyy esteettömyyden parantamiseen yhtiön hallinnassa olevaan tilaan ja loogisesti on ajateltu, että se, joka haluaa tämän tehdä yhtiön hallinnassa olevaan tilaan, on myös siitä kunnossapitovastuussa. Invalidiliitto esittää, että lain yksityiskohtaisissa perusteluissa viitataan vammaispalvelulain perusteluissa mainittuun tilanteeseen.

24. Pääasialliset vaikutukset

Invalidiliitto katsoo, että työryhmän mietinnössä pääasialliset vaikutukset on arvioitu varsin suppeasti eikä ole tehty esim. kattavaa vammaisvaikutusten arviointia (VAVA), vaikka esim. AOYL:n 5 luvun 8 §:n säännös koskee esteettömyyden parantamista ja sivuaa vammaisten asukkaiden oikeutta yhdenvertaiseen asumiseen. Vammaisvaikutusten arviointi on parasta ennakkollista vammaisten ihmisten oikeussuojaa, jossa arvioidaan, mitä vaikutusta lakiesityksellä olisi vammaisten ihmisten elämään. YK:n vammaisyleissopimus (art. 4.3.) edellyttää vammaisten ihmisten ja vammaisjärjestöjen aktiivista osallistamista sekä tiivistä neuvottelua vammaisia henkilöitä koskevan lainsäädännön valmistelussa ja kaikessa heitä koskevassa poliittisessa päätöksenteossa. VAVA:n valmistelu osana lainvalmisteluprosessia edellyttää siten vammaisten ihmisten ja vammaisjärjestöjen osallistamista eri tavoin. Tätä painottaa myös *Lainvalmistelun kuulemisopas* kohdassa 12.9: "vammaisten henkilöiden kuulemisella on läheinen linkki vammaisia henkilöitä koskevien vaikutusten arviointiin." Linkki oppaaseen (VALTIONEUVOSTON JULKAISUJA 2025:88): <https://valtioneuvosto.fi/lainvalmistelun-kuulemisopas#/12/0>

27. Muut kommentit

Invalidiliitto on aiemmin kiinnittänyt huomiota epäkohtaan, joka on liittynyt vammaisten asukkaiden apuvälineiden säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa ja siten vammaisten ihmisten yhdenvertaiseen asumiseen. Ympäristöministeriön asetukseen (631/2024) asuin-, majoitus- ja työtilasta 8 § (Asuintilat ja

9.10.2025

varustus) 2 momenttiin on lisätty apuvälineet siten, että ”asuinhuoneistossa tai sen käytössä on oltava asianmukaiset tilat vaatehuoltoa ja irtaimiston säilytystä sekä polkupyörien, lastenvaunujen sekä ulkoilu- ja apuvälineiden säilytystä varten. Asetus tuli voimaan vuoden 2025 alusta. Tämä Invalidiliiton neuvonnassakin noussut haaste apuvälineiden säilyttämisen ja tarvittaessa lataamisen sallimisesta taloyhtiön tiloissa olisi sellainen teema, josta tulisi mainita asunto-osakeyhtiölaissa tai sen perusteluissa.

INVALIDILIITTO RY

Helsingissä 9.10.2025

Janne Juvakka
toimitusjohtajaLaura Andersson
yhteiskuntasuhdejohtajaLisätietoja: juristi Henrik Gustafsson, henrik.gustafsson@invalidiliitto.fi