

Asia: VN/25642/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö

1. Yleiset kommentit

Tässä voitte esittää yleiset kommenttinne työryhmän mietinnöstä

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja kommentoimme mietintöä vammaisten ihmisten yhdenvertaisuuden ja oikeuksien toteutumisen näkökulmasta. Vammaisfoorumi kokee, että kun mietintöä tarkastellaan YK:n vammaisyleissopimuksen ja yhdenvertaisuuslain näkökulmasta, on työryhmän mietinnössä tältä osin puutteita, jotka tulisi korjata ennen varsinaista hallituksen esitystä.

Vammaisfoorumi on 29 valtakunnallisen vammaisjärjestön yhteistyöjärjestö, jonka tarkoituksena on YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskevan sopimuksen mukaisesti edistää vammaisten ihmisten tasa-arvoa ja yhdenvertaisen osallistumisen mahdollisuuksia yhteiskunnassa. Vammaisfoorumi edustaa jäsenjärjestöjensä kautta noin 223 000 vammaista ja pitkäaikaissairasta ihmistä.

varapuheenjohtaja Maija Aatelo

pääsihteeri Anni Kyröläinen, anni.kyrolainen@vammaisfoorumi.fi, p. 045 217 4936

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

Vammaisfoorumi 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 §.

3. Yhtiön omien osakkeiden vastikkeeton hankinta (AOYL 18 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

4. Osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteen muuttaminen (AOYL 6:35.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

5. Selvitystila sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttaminen (AOYL 6:38 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

6. Asunto-osakeyhtiön konkurssi (AOYL 22:25 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

7. Osakehuoneistoon pääsy ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (AOYL 8 luku)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Vammaisfoorumi ry korostaa, että sähköautojen latausinfrastruktuurin tulee olla esteetöntä ja saavutettavaa myös vammaisille ihmisille. Latauspisteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon moninaiset käyttäjät – mukaan lukien pyörätuolin käyttäjät, lyhytkasvuiset henkilöt sekä muut toimintarajoitteiset ihmiset.

Yhdenvertaisen käytettävyyden varmistamiseksi erityisesti latauspistoolin korkeudella ja sijoittelulla on keskeinen merkitys. Laitteiden fyysisen saavutettavuuden lisäksi maksutapojen ja käyttöliittymien esteettömyys on huomioitava: esimerkiksi pelkästään älypuhelinsovellukseen perustuva käyttö voi sulkea osan käyttäjistä ulkopuolelle.

Vammaisjärjestöjen tietoon on tullut tilanteita, joissa liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja (LE-paikkoja) on yksipuolisesti muutettu sähköautojen latauspaikoiksi taloyhtiön päätöksellä. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on todennut tällaisen menettelyn olevan yhdenvertaisuuslain vastaista ja syrjivän vammaisia asukkaita.

Vammaisfoorumi muistuttaa, että Suomi on sitoutunut YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevaan yleissopimukseen (CRPD). Sopimuksen 9 artikla velvoittaa valtiot varmistamaan esteettömyyden kaikilla elämänalueilla, mukaan lukien liikenteessä ja infrastruktuurissa. Sähköautojen latauspisteet ovat olennainen osa kestävän liikkumisen tulevaisuutta, eikä niitä tule kehittää siten, että vammaiset ihmiset jäävät niistä sivuun.

Esteettömyyden toteutumista sähköautojen latauspisteissä tulisi myös systemaattisesti seurata ja arvioida. Vammaisten käyttäjien kokemuksia on kerättävä ja hyödynnettävä osana kehittämistyötä, ja esteettömyysvaatimukset on sisällytettävä osaksi viranomaisten ohjeistusta, sääntelyä ja valvontaa.

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

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Vammaisfoorumi muistuttaa, 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.

10. Lunastuslauseke (AOYL 2:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

11. Yhtiön tiedonsaanti Maanmittauslaitokselta (AOYL 2:15 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta

-

12. Vesikustannusten jakaminen (AOYL 3:4 a §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

13. Kunnossapitovastuu ikkunoista (AOYL 4:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

14. Osakkeenomistajan huolenpitovastuu käytettävissään olevista yhtiön tiloista (AOYL 4:3.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

15. Osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta (AOYL 5:1 § ja 5:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tämä liittyy muutostöiden kunnossapitovastuuseen ja esim. muutostöiden ennallistamiseen. Uuden VPL:n esteettömän asumisen tuen 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.

16. Yhtiökokousta koskevat säännökset (AOYL 6:7 § , 6:21 § ja 6:23.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

17. Vain joitakin osakkeenomistajia hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattaminen yhtiövastikkeella (AOYL 6:32 ja 6:33 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

Tämän voisi ajatella liittyvän myös vammaisen asukkaan esteettömän asumisen tukena saatuihin muutostöihin mutta esimerkkeinä lain perusteluissa on mainittu kohdennettu parvekeremontti tai jokin varasto säilytystilana sekä kylpyhuone tai sauna, jotka myös nostavat asunnon arvoa.

18. Osakkeenomistajan tiedonsaanti osakehuoneistoa koskevista asiakirjoista (AOYL 7:6.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

19. Yhtiön oikeus tyhjentää tiloja hylätystä irtaimistosta (AOYL 8:8 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

20. Erityinen tarkastus (AOYL 9:13-16 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

21. Osakeanti (AOYL 13:2.2 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

22. Hallituksen oikeus mitättömyyskanteen nostamiseen (AOYL 23:2.3 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

23. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu (AOYL 28:1 § ja 28:5 §)

Tässä voitte esittää kommenttinne asiasta:

-

24. Pääasialliset vaikutukset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 3.2 sisältyvästä vaikutusarvioinnista. Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

Vammaisfoorumi katsoo, että työryhmän mietinnössä esitettyjen muutosten vaikutusarviointi on jäänyt liian suppeaksi, eikä mietintöön ole sisällytetty vammaisvaikutusten arviointia (VAVA). Tämä on merkittävä puute, sillä esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 5 luvun 8 § koskee esteettömyyden parantamista ja liittyy suoraan vammaisten henkilöiden oikeuteen yhdenvertaiseen ja esteettömään asumiseen.

Vammaisvaikutusten arviointi on keskeinen ennakollisen oikeussuojan väline, jonka avulla voidaan tunnistaa, millaisia vaikutuksia lainsäädännöllä on vammaisten ihmisten elämään, oikeuksiin ja yhdenvertaisuuteen. Sen avulla voidaan ehkäistä syrjiviä vaikutuksia jo ennen kuin ne syntyvät.

YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus (CRPD) velvoittaa Suomea tässä suhteessa selvästi. Sopimuksen 4 artiklan 3 kohdan mukaan vammaisia henkilöitä ja heitä edustavia järjestöjä on aktiivisesti osallistettava ja heidän kanssaan on käytävä tiivistä neuvottelua kaikessa heitä koskevassa lainsäädännössä ja poliittisessa päätöksenteossa.

Tämä velvoite edellyttää, että vammaisvaikutusten arviointi toteutetaan vuorovaikutuksessa vammaisjärjestöjen ja vammaisten henkilöiden kanssa, ei pelkästään hallinnollisena menettelynä. Myös Valtioneuvoston julkaisema Lainvalmistelun kuulemisopas (VN julkaisu 2025:88) korostaa tätä: "Vammaisten henkilöiden kuulemisella on läheinen linkki vammaisia henkilöitä koskevien vaikutusten arviointiin."

(ks. Kuulemisopas, luku 12.9)

Vammaisfoorumi painottaa, että vammaisvaikutusten arviointi tulisi vakiinnuttaa osaksi kaikkea lainvalmistelua, joka koskettaa vammaisia ihmisiä joko suoraan tai välillisesti. Tämä on edellytys sille, että Suomen lainsäädäntö ja hallintokäytännöt vastaavat YK:n vammaissopimuksen velvoitteita ja takaavat vammaisille henkilöille tosiasiallisen yhdenvertaisuuden.

25. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksossa 7 ehdotetuista voimaantulo- ja siirtymäsäännöksistä:

-

26. Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Tässä voitte esittää kommenttinne esityksen jaksoon 9 sisältyvistä säätämisjärjestysperusteluista:

-

27. Muut kommentit

Tässä voitte esittää muut mahdolliset kommenttinne työryhmän mietinnöstä:

Aiemminkin esille on nostettu huomio 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 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 Vammaisfoorumin jäsenjärjestön Invalidiliiton neuvonnassakin noussut haaste apuvälineiden säilyttämisen ja tarvittaessa lataamisen sallimisesta taloyhtiön tiloissa olisi sellainen teema, josta tulisi mainita asunto-osakeyhtiölaissa tai sen perusteluissa.

28. Häätokeskusjärjestelmän tietojen luovuttaminen asunto-osakeyhtiölle poliisin käynneistä huoneistossa

Työryhmä kannattaa hätäkeskusjärjestelmän tietojen luovuttamisen osalta erillistä lainvalmistelua. Työryhmän mietinnössä on pyritty tunnistamaan ja kuvailemaan tällaisen valmistelun yhteydessä tarkasteltavia seikkoja. Tässä voitte kommentoida sääntelytarvetta ja seikkoja, joita olisi mielestänne tarpeellista ottaa huomioon valmistelussa:

-

29. Asetusluonnos ja perustelumuistio

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietintöön liitetystä asetusluonnoksesta ja luonnoksesta perustelumuistioksi:

-

30. Eräitä muita työryhmässä käsiteltyjä muutostarpeita

Tässä voitte esittää kommenttinne työryhmän mietinnön liitteenä olevassa muistiossa käsitellyistä mahdollisista asunto-osakeyhtiölain muutostarpeista:

-

Ignatius Katri
Vammaisfoorumi ry