

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

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

3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

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 vammaisen henkilö ja oikeushenkilö. Siten perusoikeuslottuvuuden voidaan katsoa perustellusti koskevan yksityisten välisiä oikeussuhteita. Näin ollen se, että kyse on yksityisten henkilöiden omistamasta kiinteistöstä 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 vuonna 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 vammaispalvelulain 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 elämänaalueilla kuten myös asumisessa kuuluu vammaisille ihmisille.

Paloturvallisuusmääräykset kieltävät välineiden säilyttämisen taloyhtiön porraskäytävässä 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.

6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määrä-aikojen alkamisen selvennys

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvennys usean vaatiessa lunastusta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

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.

16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakennevaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

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. pyörätuolinkäyttäjä tai lyhytkasvuinen ihminen). Tämä vastuun siirtäminen parantaa asumisturvallisuutta olennaisesti, koska osakehuoneistopalo aiheuttaa vaaran myös rakennuksessa oleville muille huoneistoille.

19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä lisäävä osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Invalidiliitto kiinnittää huomiota arviomuistion virheelliseen terminologiaan oikeusministeriön nykytilan arviota koskevassa kohdassa. Liikuntarajoitteinen termi on tosiasiasa liikkumisesteinen. Liuskan vastine on tasoeron tai porraskelmen 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 omaisuudensuoja. 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 omaisuudensuojan 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.”

25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

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

27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

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 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

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.

32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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 latauksesta aiheutuvat kustannukset taloyhtiölle.

34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeilla

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

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 avustajakoirankäyttäjää 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.

51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja

edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

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 puitteissa.

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifiointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

Muut kommentit

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 ennakoita laista tulevaa veloitetta, 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, stereotyyppioita, ennakkoluuloja ja haitallisia käytäntöjä kaikilla elämänalueilla. Invalidiliitto painottaa lopuksi, että koko yleissopimuksen läpileikkaava artikla 8 koskee myös asumista.

Gustafsson Henrik
Invalidiliitto ry - Yhteiskuntasuhteet -yksikkö