

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

1. Esteettömyyttä parantava osakkaan muutostyö asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että osakkeenomistajalla on oikeus kustannuksellaan tehdä osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa sellainen esteettömyyttä parantava muutostyö, josta ei aiheudu kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti).

Kannatan muutettuna

Perustelut

Kynnys ry pitää lähtökohtaisesti kannatettavana sitä, että luonnoksessa esitetään lakiin muutosta, jolla pyritään edistämään esteettömyyttä. Vaikka ehdotettu AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti on vain osaratkaisu, se kuitenkin edesauttaisi esteettömyyden toteutumista hieman aikaisempaa paremmin. Kynnyksen näkemyksen mukaan ehdotettuun pykälään olisi tarpeen tehdä joitakin tarkentavia lisäyksiä ja se muutettaisiin seuraavaan muotoon:

”5 luku Muutostyöt

8 § Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan tai julkisella tuella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Muutostyöstä ei saa aiheutua muita kustannuksia eikä muuta olennaista haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.”

Osakas voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön yhteiskunnan tukea (esim. vammaispalvelulain 9 §:n 2 momentin perusteella). Koska osakas ei aina kustanna muutostyötä itse, tulisi sen selvyuden vuoksi käydä ilmi pykälän sanamuodossa.

Muutostyön tekemistä ei tulisi voida estää vain sellaisen haitan perusteella, jota on objektiivisesti katsoen pidettävä vain vähäisenä. Kynnys esittää, että haitan tulisi olla vaikutuksiltaan olennaista, jotta esteettömyyttä parantavaa muutostyötä ei voitaisi kieltää vain vähäisen haitan tai pelkästään väitetyn haitan perusteella.

Perusteluissa on syytä korostaa, että AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti ei tarkoita sitä, että asunto-osakeyhtiö voisi vetoamalla kyseiseen lainkohtaan livetä vastuustaan huolehtia yleisestä esteettömyyden edistämisestä yhtiön toiminnassa ja sen hallinnoimalla alueella. Lakiesityksen perusteluissa tulisi selkeästi todeta, että asunto-osakeyhtiö sekä sen edustajat ovat vastuussa vammaisten ihmisten asumisen yhdenvertaisuuden toteuttamisesta.

2. Asumisen kestävyttä parantavien uudistusten nopeuttaminen vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että tavallisella enemmistöpäätöksellä voi päättää myös sellaisesta yhtiön kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantavasta uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa (AOYL 6 luvun 31 §:n 2 momentin uusi 3 kohta).

Kannatan sellaisenaan

Perustelut

Kynnys katsoo, että kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyttä merkittävästi parantava uudistus, joka on vasta yleistymässä uustuotannossa, voi itsessään tarkoittaa myös esteettömyyttä edistävää uudistusta. Toisaalta asunto-osakeyhtiön tulisi päättäessään ja toteuttaessaan pykälässä tarkoitettua uudistusta varmistaa myös esteettömyyden toteutuminen. Lain perusteluihin olisi hyvä lisätä kohta, jossa mainitaan esteettömyyden edistäminen esimerkiksi sähköautojen latauspistokepaikkojen osalta. Sähköautojen latauspistokepaikat sekä pysäköintiruudut tulee mitoittaa siten, että myös mm. pyörätuolista käsin ja lyhytkasvuiset ihmiset voivat käyttää latausmahdollisuutta muiden asukkaiden tavoin.

3. Osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiö

AOYL:iin ehdotetaan lisättäväksi uusi 28 a luku (1-3 §) osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön sääntelystä. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön kaikilla osakkailla on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi ääni riippumatta omistettujen osakkeiden ja niiden perusteella hallittujen osakehuoneistojen lukumäärästä. Lisäksi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistajan kaikkien oikeuksien saamiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön suostumus (suostumuslauseke). Jos suostumus evätään, osakkeen saaja voi vaatia yhtiötä tai sen määräämää lunastamaan osakkeet. Yhtiö vastaa viime kädessä lunastushinnan maksamisesta.

Ei kantaa

Perustelut

-

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

Toiminimilakia ehdotetaan muutettavaksi niin, että AOYL 28 a luvussa tarkoitetun yhtiön toiminimestä on selvästi ilmentävä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).

Ei kantaa

Perustelut

-

5. Muut kommentit

-

Yksityiskohtaisten perustelujen mukaan: ”Osakkaan huoneistonsa ulkopuolelle tekemien muutosten omistus- ja hallintaoikeuteen sovelletaan lähtökohtaisesti yleisiä esine- ja velvoiteoikeudellisia sääntöjä ja AOYL:ia, jollei muuta ole sovittu yhtiön ja osakkaan tai osakkaiden kesken. Esimerkiksi rakennuksen ulko-ovelle tuleva kiinteä kulkuluiska ja sähköinen ovenavausjärjestelmä tulevat kiinteistöä hallitsevan ja rakennuksen omistavan taloyhtiön omistukseen ja hallintaan näiden yleisten sääntöjen mukaisesti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että myös muut osakkaat ja rakennuksen käyttäjät voivat käyttää tällaisia muutoksia, jollei taloyhtiön kanssa ole sovittu muusta järjestelystä (esim. henkilönostimen tai ovenavausjärjestelmän kaukosäädin on vain jollakin tai joillakin asukkailla).”

Kynnys ry katsoo, että yllä sanotussa perustelujen kohdassa esitetään virheellisesti ja yleistäen, että esim. kiinteä kulkuluiska tai sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-oveen tulisivat esine- ja velvoiteoikeudellisten säännösten mukaisesti automaattisesti asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi.

Osakas voi saada esteettömyyttä parantavaan muutostyöhön tukea esim. vammaispalvelulain 9 §:n 2 momentin perusteella. Kunta (tulevaisuudessa hyvinvointialue) voi tällöin myös pidättää laitteen tms. omistusoikeuden itsellään. Ennallistamisvastuu on tuolloin kunnalla/hyvinvointialueella. Mikäli sanottu laite tulisi asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi, niin yleisten esine- ja velvoiteoikeudellisten oppien mukaisesti myös ennallistamisvastuu olisi asunto-osakeyhtiöllä, ei osakkaalla.

Lopuksi Kynnys ry toteaa, että lakiin esitetyt muutokset, erityisesti osakkeenomistajan oikeus tehdä esteettömyyttä parantava muutostyö, voivat osaltaan vahvistaa tosiasiallista yhdenvertaisuutta. Muutokset eivät ole kuitenkaan tässä suhteessa riittäviä. Ymmärrämme, että asunto-osakeyhtiölain lähtökohdat ja logiikka on yhtiöoikeudellinen ja laki sääntelee osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta erityisesti yhtiöoikeudellisesta näkökulmasta. Laki vaikuttaa kuitenkin tosiasiallisesti myös taloyhtiöiden asukkaiden asumiseen ja arkeen. Tämän vuoksi laissa tulisi säännellä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden lisäksi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuudesta. Kynnys ry:n näkemyksen mukaan lakiin tulisi lisätä erillinen kohta, joka koskisi asukkaiden ja asumisen yhdenvertaisuutta.

Välimaa Mikael
Kynnys ry