

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**

Invalidiliiton mielestä lakiesityksen tavoite edistää esteettömyyttä nimenomaisesti asunto-osakeyhtiölaissa on lähtökohtaisesti kannatettava ja tervetullut uudistus. Invalidiliitto esittää uuteen AOYL:n 5 luvun 8 §:n 2 momenttiin uutta pykäläformulointia siten, että myös yhteiskunnalta saatava tuki oikeuttaisi säännöksessä omakustanteisuuden lisäksi tekemään esteettömyyttä parantavan muutostyön. Lakiesityksen perusteluista käy ilmi, ettei muutostyöstä saa koitua haittaa asunto-osakeyhtiölle tai muille osakkaille. Invalidiliitto katsoo, ettei aivan vähäinen haitta voi tulla kyseeseen muutostyön epäämiseksi vaan laissa tulisi edellyttää olennaista haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

”5 luku Muutostyöt: 8 § Muutostyö yhtiön tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan tai yhteiskunnan 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.”

Invalidiliitto katsoo, että muutostyön prosessuaalinen 3 momentti on aivan liian tiukka. Osakkeenomistajalle asetetaan laissa kovin paljon vaatimuksia muutostyöhön siihen nähden, että samaan aikaan lain yksityiskohtaisissa perusteluissa ei vaadita taloyhtiön edustajilta edes mitään vastausta tai perusteluita muutostyön kieltämisessä osakkaalta. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan oikeuskäytäntö osoittaa kuitenkin, että yhdenvertaisuuslain perusteella taloyhtiöille voidaan asettaa yhdenvertaisuuslain mukaan velvoitteita, vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei tässä laissa nimenomaisesti mainita. Tältä osin asunto-osakeyhtiölaki perusteluineen jättää vielä tarkentamisen varaa, kun huomioidaan yhdenvertaisuuslain oikeuskäytäntö.

## 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

Invalidiliitto kannattaa esitystä tältä osin sellaisenaan, mikäli lain yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvataan vielä esteettömyyden edistäminen vammaisten henkilöiden osalta sähköautojen latauspistokepaikkojen osalta. Sähköautojen latauspistokepaikat tulee mitoittaa siten, että myös mm. pyörätuolista käsin ja lyhytkasvuiset ihmiset voivat käyttää niitä muiden asukkaiden tavoin asunto-osakeyhtiön omistamalla kiinteistöllä.

## 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 ilmeittävä osuustoiminnallinen asunto-osakeyhtiömuoto (7 §:n 1 momentin 4 kohta).**

Ei kantaa

## Perustelut

-

## 5. Muut kommentit

-

Lakiesityksessä oikeuslähteitä kuten esimerkiksi YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevaa yleissopimusta on hyödynnetty ja myös tilastotietoja vammaisten henkilöiden lukumäärästä. Invalidiliitto katsoo kuitenkin, että lakiesityksen yleisiä perusteluita pitää vielä tarkentaa ja täsmentää.

Lakiesityksestä käy ilmi, että asunto-osakeyhtiöoikeudellinen yhdenvertaisuus ja yhdenvertaisuuslain perusteella tehdyt tulkinnat vammaisten ihmisten yhdenvertaisuudesta eroavat toisistaan. Samalla viitataan ja myös yksityiskohtaisesti analysoidaan yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisuja, jotka koskevat taloyhtiön vastuuta toteuttaa toimia, kuten esim. kohtuullisia mukautuksia vammaisen asukkaan asumisen yhdenvertaisuuden saavuttamiseksi yksittäistapauksessa. Invalidiliitto katsoo lakiesityksestä poiketen, etteivät lautakunnan ratkaisut koske asunto-osakeyhtiön velvollisuutta parantaa esteettömyyttä tai sallia esteettömyyden parantaminen osakehuoneiston ulkopuolella osakkaan tai asukkaan vaatimuksesta. Yleisen esteettömyyden parantamisen sijaan lautakunta arvioi ratkaisuisaan, onko taloyhtiö rikkonut yhdenvertaisuuslakia ja kolmessa tapauksessa taloyhtiö tai sen edustajat on katsottu olevan vastuussa lain mukaan, vaikka taloyhtiötä ei nimenomaisesti laissa mainita palveluntuottajan asemassa. Lakiesityksestä käy ilmi, ettei sanotuissa kolmesta lautakunnan linjaratkaisuista löydy kaivattuja asunto-osakeyhtiöoikeudellisia elementtejä. Invalidiliitto muistuttaa, että yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on itsenäinen ja riippumaton oikeussuojaa tarjoava elin, joka soveltaa ratkaisuisaan yhdenvertaisuuslakia eikä sen ratkaisujen perusteluista löydy aihetta sivuavaa substanssilainsäädäntöä. Yhdenvertaisuuslaki kieltää syrjinnän vammaisuuden perusteella ja kohtuullisten mukautusten epääminen on erityinen vammaisuuteen kohdistuva syrjinnän muoto.

Invalidiliiton mielestä lakiesityksessä on havaittavissa tiettyä ristiriitaisuutta. Yhtäältä siellä väitetään, että ”esteettömyyden parantaminen lisää todennäköisimmin huoneistojen arvoa alueilla, joiden asuntomarkkinoilla on kysyntää”. Toisaalta todetaan, että ”esimerkiksi yhtiön pysäköinti-, varasto- tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen ensi sijassa liikkumisrajoitteiselle osakkaalle tai osakkaan vuokralaiselle voi vaikuttaa yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja”. Invalidiliitto huomauttaa, että taloyhtiön varastotilojen luovuttaminen fyysisesti vammaisen asukkaan käyttöön liikkumisapuvälineen säilyttämiseksi ohjaa taloyhtiöiden yhteisten tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä, koska pelastusmääräykset eivät salli välineiden säilyttämistä porrashuoneen tiloissa. Invalidiliitto katsoo, että esteettömyyden parantaminen ja vammaisten asukkaiden yhdenvertaisuuden edistäminen pikemminkin nostavat arvoa kuin vähentävät sitä taloyhtiöissä.

”2.1.4 Huoneiston ulkopuolella tehtävien osakkaan muutosten omistus- ja hallintaoikeudet

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).”

Invalidiliitto katsoo, ettei lakiesitys ota riittävästi huomioon vammaispalvelulain sisältöä vaan edellä mainitussa lakiesityksen kohdassa on virheellisiä tulkintoja. Vammaispalvelulaki on luonteeltaan toissijainen vammaisten henkilöiden sosiaalipalveluita koskeva erityislaki. Vammaispalvelulain kautta järjestettävä asunnon muutostyö vaikeavammaiselle esim. sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-ovelle on luonteeltaan subjektiivinen oikeus ja lähtökohtaisesti muut eivät sitä tarvitse. Tämä perustuu vammaisen henkilön määrittelemiseen vaikeavammaiseksi suhteessa haettuun taloudelliseen tukitoimeen ja vammasta aiheutuvaan välttämättömään tarpeeseen. Siitä tehdään yksilökohtainen päätös, joka koskee vain vammaista henkilöä. Vammaisen henkilö tarvitsee asunnonmuutostöihin taloyhtiön suostumuksen, mutta tämä asunnon muutostyö ei tule oikeudellisesti taloyhtiön omistukseen eikä muilla kuin vammaisella henkilöllä ole oikeutta käyttää sitä. Tilanteessa oikeudellisesti kyse ei ole yleisestä esteettömyyden parantamisesta taloyhtiössä, vaan perustuslain 6 §:n yleislausekkeeseen sisältyvästä vammaisten ihmisten positiivisesta erityiskohtelusta tosiasiallisen yhdenvertaisuuden jouduttamiseksi.

Invalidiliitto ry on fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten ihmisten valtakunnallinen vaikuttamisen ja palvelutoiminnan monialajijärjestö. Liitto edistää ja kehittää fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten henkilöiden mahdollisuuksia osallistua, liikkua ja elää täysipainoista elämää. Invalidiliitossa on lähes 27 000 henkilöjäsentä ja 143 jäsenyhdistystä.

Helsingissä 30.08.2022

Janne Juvakka	Laura Andersson
toimitusjohtaja	yhteiskuntasuhdejohtaja

Lisätietoja antaa: Henrik Gustafsson, lakimies, henrik.gustafsson@invalidiliitto.fi

Gustafsson Henrik  
Invalidiliitto ry - Yhteiskuntasuhteet -yksikkö