

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

Vammaisfoorumi pitää esteettömyyttä koskevan lainsäädännön edistämistä hyvänä asunto-osakeyhtiölain muutosesityksessä. Tämä tuo näkyvyyttä esteettömyydelle.

Vammaisfoorumi katsoo, että AOYL 5 luvun 8 §:n uusi 2 momentti edellyttää uutta pykäläformulointia seuraavasti:

”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.”

Vammaisfoorumin mielestä esitetty lisäys tuo esiin mahdollisuuden, ettei osakas kustanna kaikkea itse vaan saa siihen yhteiskunnan tukea.

Lakiesityksen yksityiskohtaisista perusteluista käy ilmi, että ”yhtiöllä ja toisilla osakkailla on oikeus asettaa ehtoja sellaiselle muutokselle, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle (vrt. AOYL 5 luvun 3 §:n sääntely osakkaan huoneistossa tehtävän muutostyön ehdoista).” Vammaisfoorumi esittää pykälätasolle lisäystä siten, että haitan tulisi olla vaikutuksiltaan olennaista, jotta osakkaan esittämää muutostyötä ei kiellettäisi vain hallituksen tai isännöitsijän subjektiivisen näkemyksen perusteella eikä vähäiseksi koettu haitta olisi epäämisen peruste.

Vaikka lakiesityksessä nostetaan esiin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisuja ja esitetään arvioita niistä, asunto-osakeyhtiölakiin ei kirjata mitään velvoitteita taloyhtiöille. Lautakunnan oikeuskäytännössä kuitenkin taloyhtiö tai sen edustajat on todettu vastuullisiksi ”in casu” vammaisten ihmisten asumisen yhdenvertaisuuden toteuttamisesta.

Esitettävä 3 momentti on melko byrokraattinen ja vastuu lankeaa osakkailla. Koska esteettömyyden parantaminen on kirjoitettu lakiesityksessä puhtaasti asunto-osakeyhtiön tuottamaksi ”good will” -lisäarvoksi, sen toteuttaminen uhkaa jäädä kuolleeksi lain kirjaimeksi.

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

Vammaisfoorumi kannattaa esitystä tältä osin sellaisenaan, kunhan lain perusteluissa nostetaan esiin vielä esimerkiksi esteettömyyden edistäminen vammaisten ihmisten osalta sähköautojen latauspistokepaikkojen kohdalla. 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.

Perustelut

-

4. Osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön toiminimi

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

-

Perustelut

-

5. Muut kommentit

-

Vammaisfoorumi huomauttaa lopuksi, että paikoitellen lakiesityksessä esitetään virheellisiä tulkintoja vammaispalvelulain taloudellisista tukitoimista. Vammaispalvelulaki on vammaisten ihmisten sosiaalipalveluita koskeva toissijainen erityislaki, jonka perusteella etenkin asunnon muutostöitä, kuten esimerkiksi sähköisiä ovenavausjärjestelmiä ja muita vamman kautta välttämättömiä muutostöitä osakkaan asunnon ulkopuolelle järjestetään. Tämä tarkoittaa sitä, että muut eivät niitä tarvitse ja ne ovat vammaiselle ihmiselle täysin maksuttomia. Lakiesityksessä esitetään siten perusteetta, että esim. sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-oveen tulisi kaikkien osakkaiden käyttöön tai että se ylipäättään tulisi esine- ja velvoiteoikeudellisten säännösten mukaisesti asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi. Ristiriita on ilmeinen ainakin lakiesityksen kuvaamissa tilanteissa, joissa osakkaalle voisi tulla kustannuksia muutostöiden ennallistamisesta. Lisäksi kunta voi pidättää sanotun laitteen omistusoikeuden itsellään. Mikäli sanottu asunnon muutostyö tulisi asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi, niin ikinä ei voisi syntyä tilannetta, jossa osakkaalle syntyisi ennallistamisvastuuta edes sopimusteitse yleisten esine- ja velvoiteoikeudellisten oppien mukaisesti. Mikäli kyse on pyörätuoliluiskasta tai tukikahvoista vaikkapa saunatiloissa, niin näiden välineiden yleisempi luonne mahdollistaa toki muiden ihmisten kohdalla (esim. perheenjäsenet ja vierailijat) niiden käytön, mutta sähköinen ovenavausjärjestelmä on luonteeltaan henkilökohtaisempi. Jos yhteiskunnallista tukea saavan vammaisen osakkaan asunto-osakeyhtiö tiloihin asennettava laite hyväksyttäisiin asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi, tämä johtaisi huolto-, kunnossapito- ja ennallistamisvastuun jakamiseen kaikkien asukkaiden kesken etenkin, jos kaikille annettaisiin yhtäläinen oikeus käyttää sitä.

Vammaisfoorumi esittää lopuksi asukkaan oikeuden terveelliseen sisäilmaan, joka on haaste kustannustenjaolle, kun tupakansavun kulkeutumisenestojärjestelmiä rakennetaan. Tupakansavun kulkeutumisen estämiseen huoneilmaan ja asumista palveleviin tiloihin on voitava puuttua nopeasti yhtiön toimesta. Nykyisin mm. joillain parvekkeilla ja ilmanvaihtokanavien lähellä voi edelleen tupakoida yhtiön luvalla. Tämä voi liittyä kysymykseen nro. 2 mutta vaatisi lisähuomiota myös lainvalmistelussa yhtenäisen käytännön luomiseksi.

Kokko Sari
Vammaisfoorumi ry