

From: Kari Telaranta <kari.telaranta@spek.fi>
Sent: 9. helmikuuta 2021 12:07
To: oikeusministerio_om.fi
Subject: Kommentteja asunto-osakeyhtiölain arviomuistiolounnoksesta

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviointityöryhmälle

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöltä (SPEK) ei pyydetty lausuntoa asunto-osakeyhtiölain arviomuistiolounnoksesta (Dnro VN/3234/2020). Tuomme kunnioittavasti esille asumisen turvallisuuden kannalta keskeisiä seikkoja, joita olisi mahdollista edistää asunto-osakeyhtiölakiin tehtävin täsmennyksin.

Toimintakyvyltään rajoittuneiden henkilöiden asumisturvallisuus

Arviomuistiolounnoksen mukaan on ehdotettu, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen (AOYL 1:10 §) nojalla taloyhtiöllä tulisi olla velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä mutta myös toteuttaa tarvittaessa kohtuullisia mukautuksia vammaisille henkilöille yhdenvertaisuuslain mukaisesti. Arviomuistiossa todetaan, että lausunnonantajan ehdottamia muutoksia on tarvittaessa edistettävä muussa lainsäädännössä ja että asiaa ei ole välttämätöntä huomioida asunto-osakeyhtiölaissa.

Väestön ikääntyminen aiheuttaa haasteita asumisen turvallisuuden kannalta, joista keskeinen laki on nyt arvioitavana oleva asunto-osakeyhtiölaki. Ikääntyminen vaikuttaa väistämättä henkilöiden toimintakykyyn. Toimintakyvyssä olevat rajoitteet saattavat merkittäväällä tavalla heikentää henkilön mahdollisuuksia poistua omatoimisesti palon sattuessa. Mikäli henkilö ei kykene itsenäisesti poistumaan asunnosta palon sattuessa, palokuoleman todennäköisyys on 80 % kun kymmenen minuuttia on kulunut palon syttymisestä. Pelastustoimi ei tässä ajassa ehdi pelastamaan henkilöitä syttymistilasta, vaan syttymistilassa olevien henkilöiden omat toimet ovat ratkaisevia. Ikääntyneet ja muut toimintakyvyltään rajoittuneet henkilöt eivät myöskään kykene itsenäisesti esimerkiksi varmistamaan, että pelastuslain edellyttämät palovaroittimet ovat toimintakunnossa. Jo palovaroittimen pariston vaihtamiseen liittyy suuri tapaturman vaara.

Muun muassa YK: vammaissopimuksen kautta Suomea sitova kohtuullisen mukauttamisen periaate edellyttää tarvittaessa yksittäistapauksessa toteutettaviin tarpeellisia ja asianmukaisia muutoksia ja järjestelyjä, joilla ei aiheuteta suhteetonta tai kohtuutonta rasitetta ja joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden mahdollisuus nauttia tai käyttää kaikkia ihmisoikeuksia ja perusvapauksia yhdenvertaisesti muiden kanssa. Näiden henkilöiden toimintakyvyn rajoitteista johtuen heillä on tavanomaista heikommät mahdollisuudet ylläpitää oman asuntonsa turvallisuutta ja poistua turvallisesti palon sattuessa. Toisaalta vammaisten henkilöiden huomioon ottaminen on tärkeää, mutta samalla on muistettava, että kansalaisten joukossa on vammaisten henkilöiden ohella useita henkilöryhmiä, kuten ikääntyneet ja muistisairaat henkilöt, joiden toimintakyky on rajoittunut. Myös näillä tulee olla yhdenvertaiset mahdollisuudet kohtuullisin muutoksin saavutettavaan esteettömyyteen ja turvallisuuteen. Koska kaikkia toimintakyvyltään rajoittuneita henkilöitä ei katsota vammaisiksi, on toimintakyvyn alentuminen otettava huomioon laajemminkin.

Siten myös asunto-osakeyhtiölakia arvioitaessa tulisi arvioida, mikä rooli taloyhtiöllä voisi olla toteutettaessa kohtuullisen mukauttamisen periaatteen mukaisia toimia. Yksi selkeä esimerkki on palovaroittimet – asunto-osakeyhtiön tulisi ottaa palovaroittimien toimintakunnon varmistaminen osaksi taloyhtiön muuta kunnossapitovastuuta niissä tilanteissa, joissa henkilö ei itsenäisesti kykene tästä asunnon paloturvallisuuden kannalta keskeisestä laitteesta huolehtimaan. Tulisi myös

edesauttaa niitä tilanteita, joissa yhtiöjärjestystä halutaan muuttaa toimintakyvyltään rajoittuneiden henkilöiden asumisolosuhteiden ja erityisesti asumisturvallisuuden ylläpitämiseksi. Kyseeseen voisi tulla esimerkiksi palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtäminen taloyhtiölle yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

Palovaroittimia koskeva sääntely jakaantuukin tällä hetkellä monen eri hallinnonalan lainsäädäntöön - näitä ovat sähköturvallisuuslaki, pelastuslaki ja myös asunto-osakeyhtiölaki. Tällä hetkellä taloyhtiön kunnossapitovastuulle sisältyy sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien kunnossapito, mutta taloyhtiöissä ei täysin ole vielä tiedostettu tätä vastuuta. Palo- ja poistumisturvallisuudelle keskeisen palontorjuntatekniikan tulisi selkeästi sisältyä taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Siten näistä tulisi säätää asunto-osakeyhtiölaissa, koska sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien kunnossapitovastuuta ei ole sisäistetty kaikissa asunto-osakeyhtiöissä.

Muiden osakkaiden turvallisuutta vaarantavaan toimintaan puuttuminen

Pelastuslaki sisältää myös taloyhtiöitä koskevan velvoitteen arvioida toiminnan vaaroja ja riskejä. Jos arvioinnin perusteella on tarpeen kieltää esimerkiksi parvekegrillaus, herää kysymys siitä, miten taloyhtiö voisi tämän käytännössä toteuttaa. Taloyhtiöllä tulisivin olla ainakin oikeus, mutta mahdollisesti myös jonkinasteinen velvollisuus kieltää yleisen turvallisuuden (muiden asukkaiden) vaarantava toiminta, joka ei kohtuuttomasti puutu yksilönvapauteen. Tämä korostaisi taloyhtiön omaa toimijuutta turvallisuusasioissa. Nykyisellään esimerkiksi merkittävään palokuorma puuttuminen tapahtuu usein pelastusviranomaisen toimenpitein pelastuslain 42.2 §:n perusteella tehdyn ilmoituksen jälkeen, jolloin toiminta on siis viranomaislähtöistä.

Tarvittaisiinkin lisää työkaluja taloyhtiölle antaa sitovia ohjeita vaarojen arvioinnin perusteella, koskien tilojen turvallista käyttöä. Esimerkkinä voidaan mainita grillauksen kieltäminen puurakenteisella ja puuverhoillulla parvekkeella, jos se taloyhtiön tekemän vaarojen arvioinnin yhteydessä tarpeelliseksi havaitaan. Palon syttyessä parvekkeella palo voi levitä nopeasti muihin asuinhuoneistoihin. Palovaroitin ei myöskään kykene havaitsemaan parvekkeella syttynyttä paloa ennen sen merkittävää leviämistä. Mallia voitaisiin hakea tupakkalaista (549/2016, 79 §), joskin taloyhtiöllä tulisi olla itsenäinen oikeus ilman kunnan viranomaisen interventiota. Tällainen päätös voitaisiin tehdä esimerkiksi yhtiökokouksessa tai hallituksessa. Jotta sääntelystä saataisiin pakottavaa, tulisi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä ja huoneenvuokralain 7 luvun 61 §:ssä mainita todeta turvallisuuden kannalta välttämättömän kiellon toistuva rikkominen hallintaanotto/purkuperusteena tai muutoin varmistua siitä, että taloyhtiöllä on tosiasiallinen mahdollisuus puuttua toistuvaan, muiden asukkaiden asumisturvallisuutta vaarantavaan toimintaan.

Tulisi siis säätää normit, jotka oikeuttavat taloyhtiön antamaan sitovia turvallisuusohjeita ja joiden rikkomiseen liittyisi jonkinasteinen sanktio/seurausten mahdollisuus. Ohjeiden tulisi kuitenkin olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden ja niihin tulisi liittyä myös oikeussuojakeinojen käyttömahdollisuus (esimerkiksi AsOyL:n mukaisena moitekanteena).

Omatoiminen varautuminen osaksi yhtiökokouskäytänteitä

Asunto-osakeyhtiöissä hallitus voi pelastussuunnittelun yhteydessä käyttää apunaan turvallisuushenkilöstöä, isännöitsijää tai yksityistä toiminnanharjoittajaa, mutta vastuu on jakamaton – se kuuluu hallitukselle. Ymmärrys vastuusta ei näytä olevan aivan selvä. Vain 60 prosenttia taloyhtiöiden hallituslaisista oli väittämän ”pelastussuunnittelusta vastuun kantaa taloyhtiön hallitus” kanssa täysin samaa mieltä.^[1] Siten olisi tarpeen vahvistaa kiinteistön

taloyhtiöiden vastuuta pelastussuunnittelusta myös asunto-osakeyhtiölaissa. Kyseessä on suunnitelma, jolla turvataan muun muassa taloyhtiön asukkaiden oikeutta elämään ja omaisuuden suojaa. Tästä syystä rakennuksen keskeiset turvallisuuteen vaikuttavat asiakirjat tulisi esittää yhtiökokouksissa samalla tavalla kuin yhtiön tulevat korjaustarpeet.

Pitkällä tähtäimellä isännöintitoimistoihin olisi hyvä saada turvallisuusalan osaajia, ja tämä voisikin parantaa asumisen turvallisuutta – laadukkaaseen isännöintiin tulisi jatkossa sisältyä myös vahvempi asumisen turvallisuuden ammattimaisuus osana muuta isännöintipalvelua. Mallia voitaisiin hakea työturvallisuussäädöksistä. Isännöintikustannukset ovat varsin vähäiset verrattuna asunto-osakeyhtiön kaikkiin kustannuksiin.

Isännöitsijällä ja toisaalta hallituksella tulisikin olla myös vahvempi vastuu raportoida niin isännöitsijän hallitukselle kuin hallituksen taloyhtiön asukkaille taloyhtiön turvallisuudesta esimerkiksi vuosittain. Tämä raportointivelvollisuus voisi olla taloyhtiöissä yhteinen isännöitsijällä ja hallituksella, ja siihen sisältyisi suunnitelmallinen turvallisuuden parantaminen osana rakennuksen korjaussuunnitelmaa.

Pelastussuunnitelman tunnettavuutta voisi merkittävästi lisätä se, että sen käsittely yhtiökokouksessa tulisi pakolliseksi. Myös yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmassa (korjaustarveselvitys) tulisi huomioida turvallisuuden edistäminen. Tähän voisi sisältyä myös mahdollinen asukkaille tarjottavat koulutukset / turvallisuusviestintä. Pitkän tähtäimen suunnitelman yhteydessä tulisi päivittää vaarojen ja riskien arviointi ja raportointiin yhtiökokouksessa sisältyisi suunnitelmallinen turvallisuuden jatkuva parantaminen - mitä on tehty edellistä vuotta paremmin?

Säätämällä rakennusten palo- ja poistumisturvallisuudesta integroituen vahvemmin asunto-osakeyhtiölakiin voitaisiin tehokkaammin saada turvallisuus osaksi kiinteistöjen päivittäistä toimintaa.

Esimerkkiehdotus (AsOyL 6 luku 3 §):

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta. Kokouksessa on esitettävä:

...

2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin tai osakehuoneiston palo- ja poistumisturvallisuuteen; sekä

3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä palo- ja poistumisturvallisuutta parantavista toimenpiteistä ja niiden tekoajankohdat.

...

7) Kiinteistön päivitetty pelastussuunnitelma sekä yhtiön XX lain nojalla antamat, turvallisuuden kannalta välttämättömät kiellot ja määräykset koskien yhtiön ja asukkaiden hallinnassa olevien tilojen käyttöä.

Parhain terveisin – med vänlig hälsning – with best regards,

Kari Telaranta

Johtava asiantuntija – Ledande expert – Chief Advisor



Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK – Räddningsbranschens Centralorganisation i Finland – The Finnish National Rescue Association

Ratamestarinkatu 11 00520 HELSINKI

kari.telaranta@spek.fi

+358 44 736 5776

[1] Laurikainen 2017. Selvitys asuinrakennusten pelastussuunnittelusta - SPEK tutkii 16, s. 17.