

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).

Vastustan

Perustelut

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää välttämättömänä, että esteettömyys turvataan asunto-osakeyhtiölaissa. Nyt lausunnolla oleva muutosehdotus on kuitenkin vammaisten henkilöiden perus- ja ihmisoikeuksien vastainen ja ilmentää asenteiltaan vammaisiin kohdistuvaa syrjintää sekä ajatusta vammaisten ihmisten segregaatista. Ongelmallista on koko ehdotuksen pohjana oleva ajatus asunto-osakeyhtiön absoluuttisesta omistusoikeudesta ja siitä johdetuista osakkeenomistajien oikeuksista, jotka syrjäyttäisivät kaikki muut perusoikeudet. Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää erikoisena myös sitä, että esitys sisältää yksityiskohtaista kritiikkiä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan osittain lainvoimaistakin ratkaisukäytäntöä kohtaan, eikä tunnu lainkaan tunnustavan laajaa perusoikeuspohjaa, mukaan lukien Suomessa lailla voimaansaatettua YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskevaa yleissopimusta, perustuslain 6 §:ää ja siihen pohjautuvaa yhdenvertaisuuslakia.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu huomauttaa, että yhdenvertaisuuslakia, muun muassa sen 8 § mukaista syrjintäkieltoa sovelletaan myös asumisessa ja koskien taloyhtiöiden toimintaan.

Yhdenvertaisuuslain soveltamisala koskee sekä julkista että yksityistä toimintaa, poislukien yksityis- ja perhe-elämä sekä uskonnonharjoitus. ”Yhdenvertaisuuslain soveltamisala on hyvin laaja ja sillä on keskeinen merkitys myös perustuslain, kansainvälisten ihmisoikeussopimusten ja EU-oikeuden yhdenvertaisuus- ja syrjintänormeja konkretisoivana lakina. On tärkeää pitää mielessä yhdenvertaisuuden ja syrjintäkiellon asema koko Suomen oikeusjärjestyksen läpäisevinä

oikeusnormeina.” Suora lainaus: Anttila-Ojanen: Yhdenvertaisuuslaki kommentein, Alma Talent 2009, s. 7

Suomalainen perusoikeusjärjestelmä nojautuu siihen, että julkiselle vallalle on säädetty velvollisuus perus- ja ihmisoikeuksien turvaamiseen (PL 22 §). Tämä velvoittaa kehittämään perusoikeuksia turvaavaa lainsäädäntöä. Tämä positiivinen velvollisuus koskee sekä valtioneuvoston lainvalmistelua että eduskunnan lainsäätämistä. Perustuslain 6 § 1 mom. yhdenvertaisuussäännös kohdistuu myös lainsäätäjään (PeVL 31/2014 vp – HE 19/2014, 2. 3). Lausunnolla oleva hallituksen esitys, erityisesti muutosehdotuksen tulkintaa ohjaavat perustelut, vaarantavat vammaisten ja toimintarajoitteisten ihmisten yhdenvertaiset oikeudet asumiseen asunto-osakeyhtiö muotoisesti. On perusoikeusjärjestelmämme vastaista, mikäli asunto-osakeyhtiölaki olisi nyt esitetyllä tavalla ristiriidassa PL:n, yhdenvertaisuuslain ja YK:n vammaisyleissopimuksen kanssa.

Suomessa on voimassa laintasoisen YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskeva yleissopimus. Ja vaikka vammaisyleissopimusta valtioneuvoston voimaantullessa olisikin arvioitu (HE 284/2014 vp), että sopimuksen voimaansaattaminen ei edellytä lainsäädäntömuutoksia, tämä ei tarkoita sitä, etteikö lainsäädännöllä ja oikeuskäytännössä olisi tarpeen täydentää vammaisyleissopimuksen implementointia. Tämän on todennut korkein hallinto-oikeus tuoreessa oikeuskäytännössään (vuosikirjapäätös KHO 2022:6; annettu 4.1.2022).

Esityksen luku 9 (suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys) on puutteellinen eikä ota huomioon edellä esitettyä velvoittavaa sääntelyä.

YK:n vammaisyleissopimuksen ja sen tulkintakäytännön sisältö

YK:n vammaisyleissopimuksen saavutettavuutta ja esteettömyyttä koskevan 9 artiklan mukaan sopimusvaltioiden on toteutettava asianmukaiset toimet varmistaakseen vammaisille henkilöille muiden kanssa yhdenvertaisen pääsyn fyysiseen ympäristöön, kuljetukseen, tiedottamiseen ja viestintään, muun muassa tieto- ja viestintäteknologiaan ja -järjestelmiin, sekä muihin yleisölle avoimiin tai tarjottaviin järjestelyihin ja palveluihin, sekä kaupunki- että maaseutualueilla.

Esteettömyyden ja saavutettavuuden järjestämisen tarkoituksena on, että vammaiset henkilöt voisivat elää itsenäisesti ja osallistua täysimääräisesti kaikilla elämänalueilla yhdenvertaisesti muiden kanssa. Asuminen on kaikille kuuluva perusoikeus ja asunto on sopimuksessa tarkoitettu fyysinen ympäristö. YK:n vammaisyleissopimuksen tarkoittamalla yhdenvertaisella pääsillä fyysiseen ympäristöön tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön kannalta vammaisen henkilön hallinnoiman asunnon esteettömyyden lisäksi esteetöntä liikkumista asuntoon ja sieltä pois, taloyhtiöiden yhteisten tilojen yhdenvertaista käyttöä ja liikkumista niissä esteettömästi, mahdollisten apuvälineiden säilytystä taloyhtiön yhteisissä tiloissa sekä invapaikkoja invatunnuksella varustetuille ajoneuvoille.

YK:n vammaisyleissopimuksen mukaisten oikeuksien lisäksi lainvalmistelijan ja lainsäätäjän tulee ottaa huomioon yleissopimuksen tulkintakäytäntö, tarkoittaen muun muassa sopimusta valvovan komitean kannanotot ja ratkaisut. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on lainvoimaisessa ratkaisussaan käsitellyt asunto-osakeyhtiön velvollisuutta kohtuulliseen mukautukseen koskien asuinrakennuksen sisäänkäynnin esteettömyyttä taloyhtiössä tehtävän remontin aikana. Lautakunnan ratkaisussa on tuotu esiin YK:n vammaisyleissopimuksen tulkintakäytäntöä kohtuullisen mukauttamisen osalta seuraavasti:

”YK:n vammaisyleissopimuksen toteutumista valvova komitea on katsonut, ettei velvollisuus kohtuullisiin mukautuksiin rajoitu vain sellaisiin tilanteisiin, joissa vammaisen henkilö on pyytänyt kohtuullista mukautusta, vaan velvollisuus on olemassa myös silloin, kun mahdollisen kohtuullisen mukautuksen velvoitetun olisi tullut ymmärtää, että henkilöllä on vamma, joka saattaa edellyttää kohtuullisten mukautusten tekemistä, jotta poistettaisiin esteet hänen oikeuksiensa käyttämiseltä. Kohtuullisiin mukautuksiin velvollisella on myös velvollisuus ryhtyä kommunikoimaan vammaisen henkilön kanssa. (Committee on the Rights of Persons with Disabilities, General Comment No. 6 (2018), kohta 24.)

YK:n vammaisyleissopimuksen toteutumista valvova komitea on katsonut, että yksityisten välisiin sopimukseen perustuvia omaisuusjärjestelyjä ja niistä aiheutuvia riitoja on tulkittava YK:n vammaisyleissopimus huomioon ottaen. Kyseisessä asiassa oli kyse vammaiselle henkilölle rakennettua kulkuväylää koskevasta yksityisoikeudellisesta riita-asiasta. YK:n vammaisyleissopimuskomitea katsoi, että vammaisyleissopimus velvoittaa sopimusvaltion tuomioistuimia myös niiden ratkaistessa yksityisten välistä riita-asiaa. Ratkaistessaan yksityisten välistä riita-asiaa tuomioistuimet eivät, vammaisen asianosaisen vaatimuksista huolimatta, olleet arvioineet riittävästi vammaisen henkilön erityisiä tarpeita. Sen seurauksena ei ollut otettu huomioon viranomaispäätösten moniulotteisia vaikutuksia vammaisen henkilön saavutettavuutta koskeviin oikeuksiin, jolloin vammaisen henkilön perheelle oli jäänyt vastuu järjestää vammaiselle henkilölle pääsy hänen kotiinsa ja hänen jokapäiväisessä elämässään tarvitsemiinsa ulkoisiin palveluihin. YK:n vammaisyleissopimuskomitea katsoi, että viranomaisten menettely loukkasi sopimuksen 9 artiklassa turvattua vammaisen henkilön oikeutta oikeudenkäyntiin ja sopimuksen 3

artiklassa turvattua oikeutta saavutettavuuteen. (Committee on the Rights of Persons with

Disabilities, Communication No. 26/2014, 6.4.2018, CRPD/C/19/D/26/2014.)” Lähde:

https://www.yvtltk.fi/material/collections/20220714153754/HkuhY4KQ5/Tapausseloste_YVTltk_6xx-2019_asunto-osakeyhtion_remontti.pdf

Siltä osin, kun ehdotuksessa kiistetään taloyhtiön velvollisuus tehdä YVL 15 § mukaisia kohtuullisia mukautuksia, valtuutettu huomauttaa, että käsitys ei vastaa lailla voimaansaatettua ja Suomessa suoraan sovellettavaa oikeutta, YK:n vammaisyleissopimusta. Ehdotukseen kirjattu käsitys ei myöskään vastaa nykyistä, varsin tuoretta oikeuskäytäntöä. Lisäksi ehdotuksen kohtaan 2.1.2.2. kirjatut käsitykset muun muassa siitä mikä on yhtiön vastuu yhtiökokouksen saavutettavuuden osalta tai yhtiöön muuttavan henkilön ”hiljaisesta hyväksynnästä” liittyen yhtiön esteellisiin rakenteisiin ei vastaa yhdenvertaisuuslain tulkintakäytäntöä ja on tulkittavissa ableistiseksi yritykseksi heikentää vammaisten henkilöiden perusoikeuksia.

Oikeus vaatia muutostöitä ja muutostyön tarpeellisuus

Esityksessä ehdotetaan, että oikeus vaatia muutostöitä ei olisi osakkaan vuokralaisella, perheenjäsenellä tai muulla osakspiirin ulkopuolisella kiinteistönkäyttäjällä. Tällainen sääntely johtaa vammaisten ihmisten syrjintään sekä myös läheissyryntään. Perheissä ja samassa taloudessa voi asua puoliso, lapsia tai muita henkilöitä, joilla on toimintarajoitteita, mutta he eivät ole osakkeenomistajia. Sääntely ei saa vaarantaa heidän perusoikeuksiaan.

Muutostyön tarpeellisuutta tulisi nimenomaisesti arvioida vammaisen / toimintarajoitteisen henkilön näkökulmasta, ei yleisestä / yhtiön näkökulmasta. Valtuutettu pitää täysin perusoikeuksia vaarantavina ja vastaisina säännöskohtaisia perusteluja em. osin. Ei ole myöskään asianmukaista, että pykälätekstin sisältöä näin voimakkaasti tulkitaan / rajoitetaan perusteluissa.

Muutostyöstä aiheutuva haitta ja muiden osakkaiden suostumus

Muutostöiden aiheuttaman mahdollisen haitan arvioinnin ja muiden osakkaiden suostumuksen osalta valtuutettu toistaa sen mitä lausui jo arviomuistion osalta todeten, että yhtiön yleisissä tiloissa tehtävien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla eritavoin liikkumisesteisten ihmisten perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen ja se, ettei yhtiö voisi kieltää muutostöitä, jos on kyse asukkaan / osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia yhtiölle. Muutostöiden kieltämisen ja esteettömyyden turvaamisen esteenä ei koskaan voisi olla esim. pelkästään esteettiset / rakennuksen ulkonäköön liittyvät syyt. Eri asia ovat mahdolliset suojelupäätökset, jotka voivat aiheuttaa velvollisuuden hakea erillisen luvan muutostyölle. Myöskään esityksessä mainitut muutostöihin liittyvät syyt asunnonrakennuksen / huoneistojen arvon laskulle eivät voi syrjäyttää vammaisen ihmisen oikeutta fyysisen ympäristön esteettömyyteen. 8 § säännöskohtaisissa perusteluissa annetaan myös ymmärtää, että samantyyppiset rajoitukset koskisivat asunnon sisällä tehtäviä muutostöitä.

Valtuutettu kiinnittää huomiota myös siihen, että esityksessä ei myöskään ole mainittu tai millään tavalla otettu huomioon yhtiöön kohdistuvia paloturvallisuuteen liittyviä esteettömyysvaatimuksia.

Muutostöiden kustannusten jakautuminen

Muutostöiden kulujen jakautumisessa on otettava huomioon se seikka, että useat muutostyöt hyödyttävät myös suurempaa joukkoa asukkaita. Ja esim. osakkaan kustannuksella asennetun sähköisen ovimekanismin ylläpitokustannukset tulisivat siirtää asunto-osakeyhtiön vastattavien kustannusten piiriin. Asennettu sähköovi luonnollisesti hyödyttää aivan kaikkia asukkaita.

Tavoitteena asunto-osakeyhtiölain muutokselle tulee yleisemminkin olla se, että yleisten tilojen muutostöiden kustannukset ovat taloyhtiön vastuulla, ellei niistä aiheudu taloyhtiön kannalta kohtuutonta rasitusta.

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).

Ei kantaa

Perustelut

-

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

-

-

Björkberg Elli
Yhdenvertaisuusvaltuutettu