

Asia: VN/3234/2020

Lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskevasta arviomuistiosta

1. AOYL 1:2 §. Autopaikka-osakkeet taloyhtiön kiinteistön ulkopuolella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

2. AOYL 1:3 § ja 4:3 §. Maantasainen terassi osaksi osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

3. AOYL 1:2 ja 4 § ja 6:35 §. Asuinhuoneiston lyhytaikaisen vuokraamisen pelinsäännöt ja rajoitukset (sisältö ja päättäminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

4. AOYL 1:10 §. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen käyttöoikeus taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja palveluihin ja yhdenvertaisuusperiaate

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

5. AOYL 1:10 §. Taloyhtiöille velvollisuus huolehtia asumisen yleisestä esteettömyydestä ja yhdenvertaisuuslain soveltaminen taloyhtiössä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Yhdenvertaisuusvaltuutettu huomauttaa, että yhdenvertaisuuslakia, muun muassa sen 8 § mukaista syrjäntäkieltoa sovelletaan myös asumisessa ja muun muassa taloyhtiöiden toimintaan. Yhdenvertaisuuslain soveltamisala koskee sekä julkista että yksityistä toimintaa, pois lukien yksityis- ja perhe-elämä sekä uskonnonharjoitus. Eri asia on, että YVL 15 § kohtuullisiin mukautuksiin velvollisten piiri on tulkinnanvarainen eikä esim. oikeuskäytännössä ole ratkaistu sitä kysymystä voisiko asunto osakeyhtiö olla velvollinen tekemään YVL 15 § mukaiset kohtuulliset mukautukset vammaiselle henkilölle yksittäistapauksessa.

”Yhdenvertaisuuslain soveltamisala on hyvin laaja ja sillä on keskeinen merkitys myös perustuslain, kansainvälisten ihmisoikeussopimusten ja EU-oikeuden yhdenvertaisuus- ja syrjäntänormeja konkretisoivana lakina. On tärkeää pitää mielessä yhdenvertaisuuden ja syrjäntäkiellon asema koko Suomen oikeusjärjestyksen läpäisevinä oikeusnormeina.” Suora lainaus: Anttila-Ojanen: Yhdenvertaisuuslaki kommentein, Alma Talent 2009, s. 7

Yhdenvertaisuus ei suinkaan tarkoita, että kaikkia henkilöitä tulee kohdella samalla tavalla samanlaisissa tilanteissa. Päinvastoin tällainen menettely johtaa usein syrjivään tilanteeseen (ns. välillinen syrjäntä). Olennaista yhdenvertaisuuden kannalta on, että kaikki asukkaat voivat yhdenvertaisesti käyttää kaikkia yhtiön tiloja sekä elää itsenäisesti asunto-osakeyhtiöiden omistamissa tiloissa. Esteettömyys palvelee juuri tätä tarkoitusta ja palvelee lisäksi myös useita muitakin ihmisryhmiä kuin vammaiset. Esteettömyyden laiminlyönti saattaa johtaa YVL:ssä kiellettyyn syrjäntään. Esteettömyydestä on erotettava kohtuullinen mukautus, joka on aina tapauskohtainen ja yksittäiselle henkilölle tietyssä tilanteessa myönnetty toimenpide.

Yhdenvertaisuusvaltuutetulle on tullut lukuisia yhteydenottoja, jotka liittyvät vakaviin puutteisiin asumisen esteettömyydessä. Aina kyse ei ole vammaisuudesta vaan myös iäkkäistä ihmisistä, lastenvaunujen, rollaattorin tai apuvälineiden kanssa liikkuvista ihmisistä tai tilapäisesti liikkumisesteisistä ihmisistä (esim. kipsattu jalka). Pahimmillaan asunto-osakeyhtiön toimenpiteet tai niiden puute voi johtaa ihmisen joutumiseen kotinsa vangiksi ja erittäin turvattomaan asemaan. Asunto-osakeyhtiölaissa tulisi laajasti huomioida pysyvästi tai tilapäisesti liikkumisesteisten tai

muuten liikkumisesteisten (muun muassa näkövammaisten) oikeudet ja yhdenvertaisuus sekä asunto-osakeyhtiön vastuut yhdenvertaisuuden toteuttamisessa.

Asunto osakeyhtiölaki ei luonnollisesti voi olla ristiriidassa YVL:n, PL 6 § syrjintäkiellon tai Suomea sitovien ihmisoikeussopimusten kanssa. PL 6 § lisäksi merkitystä tulee antaa myös lailla voimaan saatetulle YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksista annetun yleissopimuksen määräyksille (jäljempänä CRPD). Huomioon on otettava erityisesti CRPD artiklat 9 (esteettömyys) ja 19 (eläminen itsenäisesti ja osallisuus yhteisössä). CRPD sisältää myös kaikille sopivan suunnittelun periaatteen sekä sopimuspuolten velvollisuuden toteuttaa yhdenvertaisuuden edistämiseksi ja syrjinnän poistamiseksi kaikki asianmukaiset toimet varmistaakseen kohtuullisten mukautusten tekemisen vammaisille (5 artiklan 3 kohta). CRPD:n säännös kohtuullisesta mukauttamisesta on näin ollen sanamuodoltaan laajempi kuin yhdenvertaisuuslain 15 § eikä arviomuistiossa esitetty kannanotto yhdenvertaisuussääntelyn ulottumattomuudesta asunto-osakeyhtiöihin näin ollen ole lainkaan kestävä.

6. AOYL 2:5 §. Osakkeiden luovutus- ja hankintarajoitusten poistaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

7. AOYL 2:5.2.1 §: Osakeryhmän murto-osa lunastuksen piiriin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

8. AOYL 2:5.2.1.b §: Vanhojen lunastuslausekkeiden soveltamisalan tulkinta AOYL:n olettamasääntöihin (ei koske mm. lähisukulaisen saantoa, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

9. AOYL 2:5.2.4 §: HTJ:ään siirrettyjä osakkeita koskevan Lunastusmenettelyn määrä-aikojen alkamisen selvennys

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

10. AOYL 2:5.2.6 §. Lunastusmenettelyn selvitys usean vaatiessa lunastusta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

11. AOYL 3:1 ja 3 §. Virheellisen vastikeperinnän oikaisu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

12. AOYL 3:3 §. Yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikeperusteiden soveltamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

13. AOYL 4:1 §. Yhtiön kunnossapito-oikeuden laajentaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

14. 4:1-3 §. Kunnossapitovastuun selventäminen - miten kunnossapitovastuusta voi määrätä yhtiöjärjestyksessä?

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

15. AOYL 4:2.2 §. Ikkunakokonaisuuden kunnossapitovastuu yhtiölle (myös sisäikkunat)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

16. AOYL 4:2.2 §. Kunnossapitovastuu osakkaan mukavuusremontissa ilmenneen rakenneaurion korjaamisesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

17. AOYL 4:2.2 §. Vastuunjako uima-altaasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

18. AOYL 4:2 §. Osakehuoneistojen palovaroittimet yhtiön vastuulle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

19. AOYL 4:2 §. Säännös kunnossapitovastuun jakoon vaikuttavien selvittelykustannusten jaosta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

20. AOYL 4:3 §. Osakkaan kunnossapitovastuu tietyissä tilanteissa kustannusvastuuta toimenpidevastuun sijasta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

21. AOYL 4:2-3 §, 5:1 § ja 5:8 §. Osakkaan kunnossapitovelvollisuus muutostyönsä osalta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

23. AOYL 4:6 ja 7 § ja 5:2 ja 9 §. Määräajat taloyhtiön ja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksille

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

24. AOYL 5:8 §. Esteettömyyttä lisäävä osakkaan muutostyö yhtiön tiloissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää välttämättömänä, että esteettömyys turvataan asunto-osakeyhtiölaissa. Esteettömyydellä asunto-osakeyhtiön kannalta tarkoitetaan tässä sekä esteetöntä liikkumista asuntoon ja sieltä pois sekä mahdollisten apuvälineiden säilytystä taloyhtiön yhteisissä tiloissa sekä invapaikkoja invatunnuksella varustetuille ajoneuvoille. Esteettömyyden turvaamista edellyttää Suomen perustuslaki sekä YK:n yleissopimus vammaisten henkilöiden oikeuksista. Tältä osin yhdenvertaisuusvaltuutettu viittaa siihen mitä asiasta on tarkemmin lausuttu sekä Stm:n että Invalidiliiton lausunnoissa.

Yhdenvertaisuuslain pääperiaatteen mukaisesti olisi perusteltua kehittää asunto-osakeyhtiölainsäädäntöä siihen suuntaan, että asunto-osakeyhtiöllä olisi velvollisuus arvioida osakkaiden kohtuullisia mukautuksia koskevia pyyntöjä, ja niiden kustannuksista (siltä osin kun niihin ei olisi saatavilla yhteiskunnan tukea) vastaisi asunto-osakeyhtiö. Niiltä osin kuin pyydetty mukautus olisi kohtuuton yhtiölle, kustannuksista vastaisi osakas itse. Kuitenkin esim. osakkaan kustannuksella asennetun sähköisen ovimekanismin ylläpitokustannukset tulisi siirtää asunto-osakeyhtiön vastattavien kustannusten piiriin. Asennettu sähköovi luonnollisesti hyödyttää aivan kaikkia asukkaita.

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 syyt.

Yhdenvertaisuusvaltuutettu ei yhdy arviomuistioon kirjattuun käsitykseen ja tulkintaan omaisuuden suojan ja vammaisten / toimintarajoitteisten ihmisten oikeuksien suhteesta.

25. AOYL 5:8 §. Taloyhtiön rakennuksen ulkovaippaa tai taloyhtiön hallinnassa olevaa muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa koskeva osakkaan muu muutostyö

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

26. AOYL 6:3.2 § 2 k. Vähintään 10 vuoden kunnossapitotarveselvitys yhtiössä, jossa on vähintään 10 osakehuoneistoa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

27. AOYL 6:8 §. Yhdessä asuvien yhteisomistajapuolisoiden valtuutusolettama

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

28. AOYL 6:13.2 §. Ns. äänileikkurisäännöksen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

29. AOYL 6:15 ja 35 §. Esteellisyys- ja suostumusvaatimusten yhteensovittamisen selventäminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

30. AOYL 6:17 §. Osakkaan oikeus etäosallistua yhtiökokoukseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

31. AOYL 6-7, 10 ja 12 luku. Digitalisaation hyödyntäminen: sähköinen viestintä, kokoukset, asiakirjat ja allekirjoitukset

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

32. AOYL 6:23.1 §. Hallituksen jäsen tai isännöitsijä ei saisi toimia yhtiökokouksen puheenjohtajana

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

33. AOYL 6:31 §. Mahdollistetaan myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä enemmistöpäätöksellä kestävän kehityksen mukaiset perusparannukset ja muut uudistukset (esim. sähköautojen latauspisteet ja aurinkosähkön tuotanto, yhteiskäyttöautojärjestelmät)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

34. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään ja rajataan osakkaan oikeutta hyvitykseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

35. AOYL 6:32.1 §. Selvennetään hyvityksen arvioinnin riippumattomuutta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

36. AOYL 6:32.3 §. Selvennetään jälkiasennettavan hissien asennuskulujen kattamista vastikkeilla (ns. hissivastike)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

37. AOYL 6:32.3-4 §. Jälkiasennetun hissien käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen hissivastikeperusteen mukaisesti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

38. AOYL 6:32.4-5 ja 33 §: Vain joitakin osakkaita hyödyntävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen käyttö- ja kunnossapitokulujen kattaminen vastikkeella

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

39. AOYL 6:34.1 ja 6:35.1 § 4 k: Kulutukseen perustuvan vastikeperusteen muuttaminen (peruuttaminen)

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

40. AOYL 6:34 §. Pantinsaajan hyväksyntä pantin arvoon vaikuttavaan yhtiöjärjestyksen muutokseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

41. AOYL 6:35 §: Selvitetään mahdollisuutta yksimielisyys/suostumusvaatimusten lieventämiseen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

42. AOYL 6:35.1 § 1 kohta: Tupakointikieltoon taloyhtiön tiloissa riittää yhtiökokouksen enemmistö päätös

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

43. AOYL 6:36: Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen päätöksellä, jota kannattaa 90% kaikista osakkeista ja osakkaista

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

44. AOYL 6:38 §. Taantuvien alueiden huonokuntoisten ja lisärahoituskelvottomien taloyhtiöiden ongelmien ratkaiseminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

45. AOYL 7:10 ja 19 §: Selvitetään isännöinnin pätevyysvaatimuksia

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

46. AOYL 7:27 §: Kehitetään isännöitsijäntodistusta muuttuneita olosuhteita vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

47. AOYL 8:2 §: Huoneiston hallintaanoton perusteeksi myös viranomaisen antaman kiellon rikkominen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

49. AOYL 8:2 §: Taloyhtiölle oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

50. AOYL 8:3 §: Huoneiston hallintaanotto ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

51. AOYL 8:4 §: Huoneiston hallintaan ottamiseen liittyvien tiedonantojen helpottaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

52. AOYL 18:2 ja 4 §: Vastikkeeton omien osakkeiden hankinta yhtiökokouksen päätöksellä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

53. AOYL 24 luku: Selvennetään AOYL:n vahingonkorvaussäätelyn suhde yleiseen vahingonkorvauslakiin

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

54. AOYL 24:1 §: Selvitetään, voiko isännöitsijän vastuuta rajata asiantuntijatoimeksiantojen vastuurajauskäytäntöä vastaavasti

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

55. AOYL 24:2 ja 6 §: Työn teettäneen yhtiön ja osakkaan vastuu käyttämänsä urakoitsijan huolimattomuudesta

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

56. AOYL 28 luku: OYL:ia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vahingonkorvausvastuu

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

57. Muut asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvien osakkaiden ja yhtiön välisten riitojen kevyemmät selvitysmenettelyt: Selvitetään tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovittelumenettelylle

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

58. Hyvän yhtiökäytännön kodifointi AOYL:iin: Selvitetään, miltä osin olisi tarpeen täydentää AOYL:ia hyvän hallintotavan mukaisilla säännöksillä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

-

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Björkberg Elli
Yhdenvertaisuusvaltuutettu