

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

Kannatan

Perustelut

Vammaisfoorumi kannattaa, että maantasaista terassia ja huoneistoparveketta koskevat samat säännökset. Silloin voidaan ottaa huomioon paremmin esteettömyys ja saavutettavuus.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Nykyiseen asunto-osakeyhtiölakiin kirjoitettu osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate (1:10 §) poikkeaa osakeyhtiöoikeuden puitteissa varsinaisesti asukkaiden yhdenvertaisuudesta asumisessa. Tämä osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate on yhteensovitettavissa ihmisoikeuksiin kuuluvan yhdenvertaisuuden kanssa. Vammaisfoorumin mielestä vammaisten asumisen yhdenvertaisuus edellyttää asunto-osakeyhtiölain sallimaa positiivista erityiskohtelua ja tämä on oikeudellisesti eri asia kuin toisen osakkaan kustannuksella toteutettava etu. Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla. Siten pitäisi luoda asunto-osakeyhtiölakiin uusi osakkaiden yhdenvertaisuudesta perustellusti poikkeava lain sallima mekanismi, joka samalla luo joitain prosessioikeudellisia käytänteitä lain toimeenpanoon sujuvasti ja asunto-osakeyhtiölain hyvää hallintoa kunnioittaen.

Vammaisfoorumi katsoo, että yhdenvertaisuuslain uudistaminen vuonna 2015 ja uuden lain perusteella tehdyt yhdenvertaisuusvaltuutetun kannanotot sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisut edellyttävät myös asunto-osakeyhtiölain uudistamisessa uudenlaista asumisen yhdenvertaisuutta koskevia näkökulmia. Yhdenvertaisuuslain soveltamiskäytännössä osapuolina ovat olleet vammaisen henkilö ja oikeushenkilö, joiden välille on katsottu muodostuvan perusoikeusulottuvuus. Vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei nimenomaisesti mainita yhdenvertaisuuslain perusteluissa, niin asumisen yhdenvertaisuutta ei ole suljettu yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle (2 §). Taloyhtiö ei ole siten irrallinen tästä kontekstista. Yhdenvertaisuuslain 15 §:n kohtuulliset mukautukset suhteutetaan kuitenkin vastuunalaisen toimijan resursseihin eivätkä ne voi aiheuttaa kohtuutonta rasisitua toimijalle. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen (jälj. VANE) koordinoimassa toimintaohjelmaluonnoksessa kohdasta 5.6 Eläminen itsenäisesti ja osallisuus (Vammaisyleissopimus 12, 14, 19 ja 29 artiklat) käy ilmi, että keväällä 2020 vammaisjärjestöjen kuulemistilaisuudessa ”asunto-osakeyhtiöiden vastuu asumiseen liittyvien kohtuullisten mukautusten tekemisessä koettiin tärkeäksi yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.”

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen. YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskeva yleissopimus on lakina saatettu voimaan vuonna 2016. Perustuslain 6 §:n 2 momentin nojalla ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan muun ohessa vammaisuuden perusteella. Perustuslain esitöissä todetaan siten, että positiivinen erityiskohtelu on sallittu, jos jollakin toimenpiteellä asetetaan haavoittuvassa asemassa oleva ihmisryhmä tosiasiallisesti yhdenvertaiseen asemaan muiden kanssa. Asunto-osakeyhtiölain

yhdenvertaisuusperiaatetta tulee uudistaa siten, että vammaisten asukkaiden positiivisen erityiskohtelun nimissä taloyhtiön pitää sallia mm. vammaispalvelulain nojalla asunnon muutostyönä korvattavan sähköisen ovenavauslaitteen asentaminen taloyhtiön ulko-oveen ja antamalla lupa apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiön tiloissa tai muita välttämättömiä muutostöitä, jotka eivät aiheuta kohtuutonta rasitusta taloyhtiölle. Näitä esimerkkejä, joita ei pidä katsoa tyhjentäviksi, tulee nostaa esiin ainakin asunto-osakeyhtiölain esitöissä.

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa on nostettu esiin paloturvallisuusvaatimukset apuvälineiden säilyttämiseen liittyen. Paloturvallisuusvaatimukset ja vammaisten asukkaiden apuvälineiden säilyttäminen taloyhtiön tiloissa ovat kuitenkin yhteensovitettavissa, kunhan taloyhtiö osoittaa apuvälineille sopivan säilyttämisen paikan. Tämä ei ole kustannuskysymys, jos samalla sovitaan sähköisen apuvälineen latauksen aiheuttamista kustannusten korvaamisesta taloyhtiölle. Paloturvallisuuteen vetoamista on voitu käyttää näennäisperusteluna sille, ettei liikkumisen apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiössä ole suostuttu. Tässä ollaan lähellä välillistä syrjintää vammaisuuden perusteella. Yhdenvertaisuuslain 13 §:n mukaan syrjintä on välillistä, jos näennäisesti yhdenvertainen sääntö, peruste tai käytäntö saattaa jonkun muita epäedullisempaan asemaan henkilöön liittyvän syyn perusteella, paitsi jos säännöllä, perusteella tai käytännöllä on hyväksyttävä tavoite ja tavoitteen saavuttamiseksi käytetyt keinot ovat asianmukaisia ja tarpeellisia.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Vammaisfoorumi kannattaa ikkunakokonaisuuden (sisä- ja ulkoikkunat) kunnossapitovastuun siirtämistä yhtiöille, koska nykyinen vastuunjako on tarpeettoman monimutkainen ja aiheuttaa epäselvyyttä.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Perustelut

Vammaisfoorumi vastustaa oikeusministeriön ehdotusta ja pitää kannatettavana Isännöintiliiton alkuperäistä ehdotusta huoneistojen palovaroittimien asentamisen ja kunnossapitovastuun siirtämistä yhtiölle asunto-osakeyhtiölain perusteella. Eri tavoin liikkumis- ja toimimisesteiset henkilöt eivät yleensä voi itsenäisesti suorittaa palovaroittimien asentamista eikä esimerkiksi patterien vaihtoa. Tämä vastuun siirtäminen parantaa asumisturvallisuutta olennaisesti, koska osakehuoneistopalo aiheuttaa vaaran myös rakennuksessa oleville muille huoneistoille. VANEn toimintaohjelmaluonnoksessa kohdassa 5.5 Turvallisuus ja vaaratilanteet (Vammaisyleissopimus 11 artikla) todetaan, että ”vammaisjärjestöt ovat tuoneet esiin, että vammaisilla ihmisillä on ollut vaikeuksia asumisturvallisuuden osalta esim. palovaroittimen huoltamisessa ja toimintavarmuudessa.”

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

22. AOYL 4:4 §. Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Vammaisfoorumi kiinnittää huomiota arviomuistion epäselviin ilmauksiin käsitteissä (mm. tukikaide on käsijohde ja liikuntarajoitteinen on liikkumisesteinen) ja jopa asenteellisuuteen vammaisuutta kohtaan. Oikeusministeriön arviomuistiossa esitetään tarkoitushakuisia väitteitä siitä, että vammaisten ihmisten asumiseen liittyisi seikkoja, jotka alentavat jollakin tapaa taloyhtiön arvoa. Mitään vaikuttavuusarvioita ei tässä kohtaa esitetä. Esteettömyydestä hyötyvät kaikki ja asunnon esteettömyys vaikuttaa asunnon arvoa sekä käytettävyyttä lisäävästi (asunnon markkina-arvo ja käyttöarvo), koska iäkkäiden määrä kasvaa. Asunnon markkina-arvo ja käyttöarvo muodostavat kokonaisarvon. Esteettömät asumisen ratkaisut lisäävät taloyhtiön asuntojen käytettävyyttä, koska ne soveltuvat silloin suuremmalle käyttäjäkunnalle. Tämä olisi linjassa yhteiskunnan muiden tavoitteiden kanssa, koska silloin ihmiset asuvat itsenäisesti pidempään kotona. Vammaisfoorumi perään kuuluttaa käytännön ratkaisuiden tekemistä.

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiosta käy ilmi, ettei taloyhtiön tarvitsisi vastata välttämättä lainkaan esteettömyyttä koskeviin asukkaiden kysymyksiin. Tämä on kuitenkin vastoin yleisiä hallinnollisia kuulemisen periaatteita. Esteettömyyden edistäminen taloyhtiöissä edistäisi myös käytännön asioiden joutuisuutta ja niiden hoitamista siten, että myös vammaiset asukkaat pystyvät osallistumaan yhdenvertaisesti taloyhtiön hallintoon.

Vammaisfoorumi katsoo, että asunto-osakeyhtiölakiin tulee kirjata yleinen esteettömyyttä ja yhdenvertaisuutta koskeva velvoite. Laissa tulee varmistaa asukkaiden tosiasiallinen yhdenvertaisuus ja kaikilla mahdollisuus käyttää asumiseen ja osallistumiseen liittyviä oikeuksia sekä tiloja. Tämä näkemys tukee myös ikääntyneiden asumista ja liikkumista koskevia ratkaisuja. Nykyisin voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei yhdenvertaisuusperiaatteineen kata ihmisoikeuksissa tapahtunutta kehitystä. Ympäristöministeriössäkin on laskettu, että tarvitaan miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Mitä esteettömämpi yleinen asuinympäristö on, sitä vähemmän tarvitaan yksilöllisiä ratkaisuja asumisessa. YK:n vammaissopimuksen artikla 2 (Määritelmät) mukaan kaikille sopiva suunnittelu tarkoittaa tuotteiden, ympäristöjen, ohjelmien ja palvelujen suunnittelua sellaisiksi, että kaikki ihmiset voivat käyttää niitä mahdollisimman laajasti ilman mukautuksia tai erikoissuunnittelua. Asunto-osakeyhtiölain perusteluihin pitää saada kirjaukset kaikille sopivasta suunnittelusta sekä siitä, mitä se asumisessa konkreettisesti tarkoittaa.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perusoikeuksia on mm. 6 §:n yhdenvertaisuus ja 9 §:n liikkumisvapausoikeus ml. asuinpaikan valinnanvapaus sekä 15 §:n omaisuudensuoja. Perustuslain perusoikeusluettelossa ne ovat kaikki samalla viivalla ja oikeusministeriön näkemys vaikuttaa jollakin tapaa suosivan omaisuudensuojaa muiden perusoikeuksien kustannuksella.

Perustuslain 6.2 §:ssä kuvattu positiivinen erityiskohtelu on ryhmäperusteinen, kuten vammaisten asukkaiden aseman huomioon ottava laissa säädetty oikeudellinen poikkeus pääsäännöstä. Erilainen kohtelu on siis sallittu, jos on esitettävissä asianmukaisia perusteita ja toimenpiteet ovat oikeasuhtaisia. Tämä on oikeudellisesti eri asia kuin oikeusministeriön kuvaama termi ”etuoikeus.” Erilaiset olosuhteet oikeuttavat silloin lainmukaisesti erilaiseen asukkaiden kohteluun ja samanlaisessa tilanteessa olevien asukkaiden osalta pitää toimia samalla tavalla, jotta vammaisten ihmisten tosiasiallinen yhdenvertaisuus asumisessa toteutuu.

Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa todetaan yleisesti, että esteettömyyden edistämisestä ei saisi aiheutua muuta haittaa. Haitta olisi syytä määritellä tarkemmin muutenkin kuin arviomuistiossa mainittuina asuinrakennuksen ulkonäköön tai käytettävyyteen liittyvinä seikkoina. Käytännössä oven aukaisujärjestelmiä on poistettu asukkaiden vaatimuksesta talojen ulko-ovista sen perusteella, että niiden on sanottu haittaavan muita kulkijoita. Haitan arviointi tulee tehdä objektiivisten, ei subjektiivisten, seikkojen perusteella.

YK:n vammaissopimus on saatettu lakina voimaan 10.6.2016. YK:n vammaissopimuksen artiklan 5 mukaan kaikenlainen syrjintä vammaisuuden takia on kielletty kaikilla elämänalueilla, myös asumisessa. YK:n vammaissopimuksen 9 artiklassa todetaan, ”1. Jotta vammaiset henkilöt voisivat elää itsenäisesti ja osallistua täysimääräisesti kaikilla elämänalueilla, sopimuspuolet toteuttavat asianmukaiset toimet varmistaakseen vammaisille henkilöille muiden kanssa mm. yhdenvertaisen pääsyn fyysiseen ympäristöön sekä muihin yleisölle avoimiin tai tarjottaviin järjestelyihin ja palveluihin sekä kaupunki- että maaseutualueilla. Näitä toimia, joihin sisältyy saavutettavuuden esteiden tunnistaminen ja poistaminen, sovelletaan muun muassa: b) varmistetaan, että yksityiset tahot, jotka tarjoavat yleisölle avoimia tai tarjottavia tiloja ja palveluja, ottavat huomioon kaikki esteettömyyden ja saavutettavuuden osatekijät vammaisten henkilöiden kannalta. Valtiolla on kansainvälisten ihmisoikeussopimusten perusteella laiminlyöntivastuu. Tämä tarkoittaa valtion vastuuta siitä, jos se ei puutu yksilöiden toisia yksilöitä kohtaan osoittamiin lainvastaisiin toimiin tai ei korjaa lainsäädännössä olevia selkeitä puutteita.

Asunto-osakeyhtiölain 5 lukuun tuli tehdä tarvittavat muutokset siten, että yhtiön tulisi sallia kaikki esteettömyyttä edistävät muutostyöt, joista ei aiheudu kohtuutonta haittaa yhtiölle tai osakkeenomistajille.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Kannatan

Perustelut

Vammaisfoorumi kannattaa, että kunnossapitotarveselvityksessä asetetaan laadullisia tavoitteita, joista yksi tulee olla yhteisten tilojen esteettömyyden ja saavutettavuuden parantaminen.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Vammaisfoorumi katsoo, että osakkaan oikeudesta osallistua etäyhteydellä yhtiökokouksiin pitää selvittää kaikki eri tavoin vammaisuudesta aiheutuvat esteettömyyden ja saavutettavuuden osatekijät.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Muu ehdotus, mikä?

Perustelut

Vammaisfoorumin mielestä selvityksessä digitalisaation hyödyntämisessä laajemmin taloyhtiön asioiden hallinnoinnissa tulee ottaa huomioon kaikki esteettömyyden (artiklat 9 esteettömyys ja 21 tiedonsaanti) osatekijät eri tavoin vammaisten ihmisten kannalta, jotta eri tavoin vammaiset ihmiset voivat osallistua yhdenvertaisesti taloyhtiön asioiden hoitoon joko osakkaana tai hallituksessa. Puhe-, kuulo-, näkövamma ja kognitiiviset ongelmat vaikeuttavat digitalisaation hyödyntämistä arjessa. Tiedonsaanti pitää olla saavutettavaa ja ymmärrettävää.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Kannatan

Perustelut

Vammaisfoorumi katsoo, että myös vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä taloyhtiö voisi päättää yleisesti kestävästä kehityksestä koskevasta uudistuksesta kuten esim. sähköautopaikkojen latauksesta. Tämä edistäisi myös esteettömyyttä ja vammaisten asumisen yhdenvertaisuutta, mikäli vammaisen asukkaan sähköinen liikkumisen apuvälineen latauspaikka hyväksyttäisiin taloyhtiössä siten, että henkilö sitoutuisi korvaamaan apuvälineen latauksesta aiheutuvat kustannukset taloyhtiölle.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

48. AOYL 8:2 §: Vastikerästien perinnän tehostaminen

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Vastustan

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Vammaisfoorumi vastustaa huoneiston hallintaan ottoa ilman varoitusta erityistä vaaraa aiheuttavissa tilanteissa, koska taloyhtiöissä voi olla subjektiivisiakin tulkintoja siitä, millaisia vaaraa aiheuttavat tilanteet ovat olleet tai ketkä vaaraa aiheuttavat taloyhtiössä. Yleisenä prosessioikeudellisena periaatteena on myös vastapuolen kuulemisen periaate. Tätä sääntelyä voidaan käyttää helposti vammaista asukasta vastaan.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

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

Kannatan

Perustelut

Vammaisfoorumi kannattaa asunto-osakeyhtiölain tulkintojen erimielisyyksien ratkaisemista varten uutta kevyempää sekä riippumatonta riidanratkaisumenettelyä. Vammaisia asukkaita puhuttavat yhdenvertaista kohtelua ja esteettömyyttä koskevat kysymykset taloyhtiöissä. Isännöitsijä on Vammaisfoorumin kokemuksen mukaan varsin usein taloyhtiön puolella erimielisyyksiä selvitetäessä. Yleinen tuomioistuinmenettely sisältää tarpeettoman suuren kustannusriskin vaikka kyse olisi pikemminkin taloyhtiöissä tietoisuuden lisäämisestä vammaisuudesta YK:n vammaissopimuksen artiklan 8 (Tietoisuuden lisääminen) puitteissa. Vammaisfoorumi suosittaa varsinaisen riidanratkaisumenettelyn sijaan eräänlaista sovittelumenettelyä, joka vähentäisi samalla ennakkoon varsinaisia riitoja taloyhtiössä ja kehittäisi asukasdemokratiaa myös vammaisten asukkaiden kannalta myönteisellä tavalla.

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

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

59. Selvitetään malliyhtiöjärjestysten tarvetta ja sisältöä

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

60. Osuustoiminnallisen asuntoyhteisön sääntely

Vastaus ja mahdolliset perustelut

Ei kantaa

Perustelut

-

Muut kommentit

Muut kommentit

Vammaisfoorumin mielestä vammaisten ihmisten asumisen yhdenvertaisuuteen ja esteettömyyteen liittyy ongelmia, joihin voidaan lainsäädännöllä vaikuttaa.

Runsaslumiset talvet aiheuttavat toistuvia ongelmia vammaisille, koska taloyhtiöt eivät ole aina pystyneet pitämään pelastuslain edellyttämällä tavalla pelastusteitä puhtaina lumesta. Tämä on tarkoittanut sitä, että vammainen henkilö on jäänyt useiksi päiviksi vangiksi asuntoonsa, koska lumi on estänyt asunnosta poistumisen. Tätäkin asiaa sivutaan VANE:n toimintaohjelmaluonnoksessa kohdassa 5.5 Turvallisuus ja vaaratilanteet (Vammaisyleissopimus 11 artikla). Taloyhtiön kulkuväylien kuten pelastusteiden puhtaana pitäminen lumesta pitäisi tarkastella asunto-osakeyhtiölain perusteluissa.

Talkootöiden osalta ei taloyhtiöissä tule asettaa ns. työvelvoitetta asukkaalle, joka ei vammasta johtuvasta syystä voi suoriutua tai osallistua talkootöihin. Tämä voi käsittää yhteistä kiinteistön puhtaana pitoa kuten ruohon leikkaamista tai lehtien haravointi sekä tilojen pintapuolista pesemistä. Toisaalta vapaaehtoinen osallistuminen vammaiselle asukkaalle tulee sallia.

Kokko Sari
Vammaisfoorumi ry