18.1.2023

Asia: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 250/2022 vp.)
Viite: Eduskunnan ympäristövaliokunta, kuuleminen 20.1.2023 klo 9:30

YmV@eduskunta.fi

Invalidiliitto kiittää eduskunnan ympäristövaliokuntaa kutsusta valiokunnan kuulemiseen. Invalidiliitto on fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten ihmisten valtakunnallinen vaikuttamisen ja palvelutoiminnan monialajärjestö. Liitto edistää ja kehittää fyysisesti vammaisten ja toimintaesteisten henkilöiden mahdollisuuksia osallistua, liikkua ja elää täysipainoista elämää. Invalidiliitossa on lähes 26 000 henkilöjäsentä ja 142 jäsenyhdistystä.

Invalidiliiton mielestä lakiesityksen tavoite edistää esteettömyyttä nimenomaisesti asunto-osakeyhtiölaissa on lähtökohtaisesti kannatettava ja tervetullut uudistus. Invalidiliitto esittää uuteen asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 8 §:n 2 momenttiin uutta pykäläformulointia siten, että myös yhteiskunnalta saatava tuki oikeuttaisi säännöksessä omakustanteisuuden lisäksi tekemään esteettömyyttä parantavan muutostyön. Jotta lain soveltamisessa saadaan oikeaa tietoa muutostöiden rahoitukseen liittyen, niin lain tasolla tulee informoida mahdollisesta yhteiskunnan tuesta. Lakiesityksessä todetaan, että esteettömyyttä parantavalle muutostyölle voidaan asettaa yhtiön tai muiden osakkaiden toimesta ehtoja mm. rakennuksen ulkonäköön tai ulkoasuun liittyvine yksityiskohtineen. Invalidiliitto huomauttaa, etteivät ehdot voi olla lainvastaisia: esim. sisäänkäynnin yhteyteen tehtävän kulkuluiskan kaltevuus ei saa olla lainvastainen rakennuksen ulkonäkösyiden perusteella.

> ”5 luku Muutostyöt:
>
> 8 § Muutostyö yhtiön tiloissa **ja tilojen käytön kohdentaminen osakkeenomistajille**
>
> Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan tai yhteiskunnan tuella yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö. Muutostyöstä ei saa aiheutua olennaista haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.”

18.1.2023

Invalidiliitto katsoo, että muutostyön prosessuaalinen 3 momentti on aivan liian tiukka. Osakkeenomistajalle asetetaan laissa kovin paljon vaatimuksia muutostyöhön siihen nähden, että samaan aikaan lain yksityiskohtaisissa perusteluissa ei vaadita taloyhtiön edustajilta edes mitään vastausta tai perusteluita muutostyön kieltämisessä osakkaalta. Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan oikeuskäytäntö osoittaa kuitenkin, että yhdenvertaisuuslain perusteella taloyhtiöille voidaan asettaa yhdenvertaisuuslain mukaan velvoitteita, vaikka asunto-osakeyhtiöitä ei tässä laissa nimenomaisesti mainita. Tältä osin asunto-osakeyhtiölaki perusteluineen jättää vielä tarkentamisen varaa, kun huomioidaan yhdenvertaisuuslain oikeuskäytäntö.

Invalidiliiton neuvontapalveluun tulee toistuvasti yhteydenottoja fyysisesti vammaisten ihmisten asumisen epäkohdista. Valtaosa yhteydenotoista koskee taloyhtiöiden kieltäytymistä säilyttää vammaisen asukkaan liikkumisen apuvälinettä taloyhtiön sisätiloissa. Saamme myös runsaasti palautetta liikkumisesteisen pysäköintipaikan saamiseen tai vaihtoon liittyvistä epäkohdista. Siten esitämme lakiesitykseen uutta momenttia.

> ”5 luku: Muutostyöt
>
> 8 § Muutostyö yhtiön tiloissa **ja tilojen käytön kohdentaminen osakkeenomistajalle**
> UUSI 3 MOMENTTI
>
> **Osakkeenomistajalla on oikeus saada käyttöönsä yhtiön hallinnassa tai kiinteistöllä oleva rajoitettu tila liikkumisen esteettömyyden parantamiseksi sisätiloissa sekä piha-alueella.**
> Tästä on ilmoitettava etukäteen yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.”

Lakiesityksen perusteluista käy myös ilmi, ettei muutostyöstä saa koitua haittaa asunto-osakeyhtiölle tai muille osakkaille. Invalidiliitto katsoo, ettei aivan vähäinen haitta voi tulla kyseeseen muutostyön epäämiseksi vaan laissa tulisi edellyttää suostumusta koskevassa sääntelyssä olennaista haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Invalidiliitto katsoo, että haitan määrittely tuomioistuimessa luo tarpeettoman kustannusriskin vammaiselle asukkaalle, joten lain tasolla tulisi määritellä rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan olevan olennainen, mikä vähentäisi tarvetta oikeusprosessiin.

> 5 luku: Muutostyöt
>
> 3 § Suostumus muutostyöhön
>
> Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen **olennaisen** vahingoittumisen tai muun **olennaisen** haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

18.1.2023

Yksityiskohtaiset perustelut

Paloturvallisuusmääräykset estävät kerrostalojen porrashuoneissa tapahtuvan apuvälineiden säilyttämisen. Siten olisi tarkoituksenmukaista, että taloyhtiö järjestää mahdollisen tilan apuvälineiden säilyttämiselle, mikä edistää asukkaan turvallista liikkumista. Valtakunnalliset lääkinnällisen kuntoutuksen apuvälineiden luovutusperusteet -oppaassa on edellytetty liikkumisen apuvälineiden kuten sähkömopon ja sähköpyörätuolin säilyttämistä tietyssä lämpötilassa. Invalidiliitto esittää, että muutostyön lisäksi laissa tulisi säätää osakkaan tai vuokralaisen oikeudesta apuvälineen säilyttämiseen taloyhtiön hallinnoimissa tiloissa.

Invalidiliitto esittää lisäksi mahdollisesta liikkumisesteisen pysäköintipaikkaa koskevan tilanteen sääntelytarpeesta esim. vaihdon yhteydessä. Tässä yhteydessä vaihdolla tarkoitetaan sitä, että joku muu hallinnoi ilman liikkumisesteisen pysäköintitunnusta liikkumisesteisen pysäköintipaikkaa taloyhtiön kiinteistöllä ja jollakin osakkaalla tai vuokralaisella olisi liikkumisesteisen pysäköintitunnus, mutta hänellä olisi käytössä normaali pysäköintipaikka, mutta olisi muuten oikeutettu ko. pysäköintipaikkaan. Liikkumisesteisen pysäköintipaikkojen määrää rajaa tosin valtioneuvoston rakennuksen esteettömyysasetus vähimmäisvaatimuksineen.

Taloyhtiöstä tilan varaaminen liikkumisen apuvälineen säilyttämiseksi voi edellyttää sopivan tilan järjestämistä ja mahdollisen sähkö- tai vuokraussopimuksen tekemistä taloyhtiön kanssa, koska esim. sähkömopon lataamisesta aiheutuva kustannus tulisi kohdentaa vammaiselle osakkaalle ja kustannukset taloyhtiön ja osakkaan välillä olisi eriteltävissä. Mahdollisten vähäisten kunnossapitotoimien ja tilan järjestämisen takia on perusteltua säätää tästä asiasta omassa momentissa 5 luvun Muutostöitä koskevassa 8 §:ssä. Perustuslain perusoikeudet omaisuudensuojasta ja yhdenvertaisuudesta voidaan sovittaa yhteen. Lakiesityksen perustelut eri asumismuotojen yhdenvertaisesta kohtelusta päinvastaiselle tulkinnalle eivät päde, koska perusoikeutena yhdenvertaisuus koskee vain henkilöihin liittyviä ominaisuuksia eikä oikeushenkilöitä sinänsä. Liikkumisen apuvälineen säilyttämisen salliminen taloyhtiön sisätiloissa tai esim. liikkumisesteisen pysäköintipaikan saamiseen tai vaihtoon liittyvä sääntely edistäisi vammaisten asukkaiden tosiasiallista yhdenvertaisuutta käyttää taloyhtiön tiloja eikä kyse olisi varsinaisesti lakiesityksessä puhutusta etusijasta toisen osakkeenomistajan kustannuksella, johon omaisuudensuoja perusoikeutena viittaisi. Kyse olisi siten esteettömyyden parantamisesta, mihin myös asunto-osakeyhtiölain uusi muutostyösääntely tähtää.

Invalidiliitto kannattaa esitystä asumisen kestävyyttä parantavien uudistusten nopeuttamista vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä, mikäli lain yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvataan vielä esteettömyyden edistäminen vammaisten henkilöiden osalta sähköautojen latauspistokepaikkojen osalta. Sähköautojen latauspistokepaikat tulee mitoittaa siten, että myös esim. pyörätuolista käsin ja lyhytkasvuiset ihmiset voivat käyttää niitä muiden asukkaiden tavoin asunto-osakeyhtiön omistamalla kiinteistöllä. Lakiesityksessä voisi viitata RT –korttiin (RT103404) sähköautojen latauspisteistä kiinteistöissä.

18.1.2023

Lakiesityksen perusteluita tarkennettava!

Lakiesityksessä oikeuslähteitä, kuten esimerkiksi YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevaa yleissopimusta, on hyödynnetty ja myös tilastotietoja vammaisten henkilöiden lukumäärästä. Invalidiliitto katsoo, että lakiesityksen yleisiä perusteluita pitää vielä tarkentaa ja täsmentää.

Lakiesityksestä käy ilmi, että asunto-osakeyhtiöoikeudellinen yhdenvertaisuus ja yhdenvertaisuuslain perusteella tehdyt tulkinnat vammaisten ihmisten yhdenvertaisuudesta eroavat toisistaan. Samalla viitataan ja myös yksityiskohtaisesti analysoidaan yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan linjaratkaisuja, jotka koskevat taloyhtiön vastuuta toteuttaa toimia, kuten esim. kohtuullisia mukautuksia vammaisen asukkaan asumisen yhdenvertaisuuden saavuttamiseksi yksittäistapauksessa. Lakiesityksessä mainituissa lautakunnan linjaratkaisuissa on kysymys siitä, onko taloyhtiö rikkonut yhdenvertaisuuslakia ja näissä kolmessa tapauksessa taloyhtiö tai sen edustajat on katsottu olevan vastuussa yhdenvertaisuuslain mukaan, vaikka taloyhtiötä ei nimenomaisesti yhdenvertaisuuslaissa mainita palveluntuottajan asemassa. Lakiesityksestä käy ilmi, ettei sanotuissa kolmesta lautakunnan linjaratkaisuista löydy kaivattuja asunto-osakeyhtiöoikeudellisia elementtejä. Invalidiliitto muistuttaa, että yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta on itsenäinen ja riippumaton oikeussuojaa tarjoava elin, joka soveltaa ratkaisuissaan yhdenvertaisuuslakia eikä sen ratkaisujen perusteluista löydy aihetta sivuavaa substanssilainsäädäntöä. Yhdenvertaisuuslaki kieltää syrjinnän vammaisuuden perusteella ja kohtuullisten mukautusten epääminen on erityinen vammaisuuteen kohdistuva syrjinnän muoto.

Invalidiliiton mielestä lakiesityksessä on havaittavissa tiettyä ristiriitaisuutta. Yhtäältä siellä väitetään, että ”esteettömyyden parantaminen lisää todennäköisimmin huoneistojen arvoa alueilla, joiden asuntomarkkinoilla on kysyntää”. Toisaalta todetaan, että ”esimerkiksi yhtiön pysäköinti-, varasto- tai yhteisten tilojen käyttöoikeuden luovuttaminen ensi sijassa liikkumisrajoitteiselle osakkaalle tai osakkaan vuokralaiselle voi vaikuttaa yhtiön kaikkien osakkeiden arvoon erityisesti sellaisissa pienemmissä vanhemmissa taloyhtiöissä, joissa on vähän vastaavia säilytystiloja”. Invalidiliitto huomauttaa, että taloyhtiön varastotilojen luovuttaminen fyysisesti vammaisen asukkaan käyttöön liikkumisapuvälineen säilyttämiseksi ohjaa taloyhtiöiden yhteisten tilojen tarkoituksenmukaista käyttöä, koska pelastusmääräykset eivät salli välineiden säilyttämistä porrashuoneen tiloissa. Invalidiliitto katsoo, että esteettömyyden parantaminen ja vammaisten asukkaiden yhdenvertaisuuden edistäminen pikemminkin nostavat asunnon arvoa kuin vähentävät sitä taloyhtiöissä.

Eräs esimerkki on seuraava kappale lakiesityksestä, joka kaipaa selkiyttämistä.

18.1.2023

”2.1.4 Huoneiston ulkopuolella tehtävien osakkaan muutosten omistus- ja hallintaoikeudet

Osakkaan huoneistonsa ulkopuolelle tekemien muutosten omistus- ja hallintaoikeuteen sovelletaan lähtökohtaisesti yleisiä esine- ja velvoiteoikeudellisia sääntöjä ja AOYL:ia, jollei muuta ole sovittu yhtiön ja osakkaan tai osakkaiden kesken. Esimerkiksi rakennuksen ulko-ovelle tuleva kiinteä kulkuluiska ja sähköinen ovenavausjärjestelmä tulevat kiinteistöä hallitsevan ja rakennuksen omistavan taloyhtiön omistukseen ja hallintaan näiden yleisten sääntöjen mukaisesti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että myös muut osakkaat ja rakennuksen käyttäjät voivat käyttää tällaisia muutoksia, jollei taloyhtiön kanssa ole sovittu muusta järjestelystä (esim. henkilönostimen tai ovenavausjärjestelmän kaukosäädin on vain jollakin tai joillakin asukkailla).”

Invalidiliitto katsoo, ettei lakiesitys ota riittävästi huomioon vammaispalvelulain sisältöä vaan edellä mainitussa lakiesityksen kohdassa on virheellisiä tulkintoja. Vammaispalvelulaki on luonteeltaan toissijainen vammaisten henkilöiden sosiaalipalveluita koskeva erityislaki. Vammaispalvelulain kautta järjestettävä asunnon muutostyö vaikeavammaiselle esim. sähköinen ovenavausjärjestelmä ulko-ovelle on luonteeltaan subjektiivinen oikeus ja lähtökohtaisesti muut eivät sitä tarvitse. Tämä perustuu vammaisen henkilön määrittelemiseen vaikeavammaiseksi suhteessa haettuun taloudelliseen tukitoimeen ja vammasta aiheutuvaan välttämättömään tarpeeseen. Siitä tehdään yksilökohtainen päätös, joka koskee vain vammaista henkilöä. Siten vammaispalvelulain kautta myönnetyn sähköisen ovenavausjärjestelmän hallintalaitteesta ei voida sopia, vaan se on yksinomaan vammaisen asukkaan käytössä. Vammainen henkilö tarvitsee asunnonmuutostöihin taloyhtiön suostumuksen, mutta tämä asunnon muutostyö ei tule oikeudellisesti taloyhtiön omistukseen eikä muilla kuin vammaisella henkilöllä ole oikeutta käyttää sitä. Tilanteessa oikeudellisesti kyse ei ole yleisestä esteettömyyden parantamisesta taloyhtiössä, vaan perustuslain 6 §:n yleislausekkeeseen sisältyvästä vammaisten ihmisten positiivisesta erityiskohtelusta tosiasiallisen yhdenvertaisuuden jouduttamiseksi.

Helsingissä 18. tammikuuta 2023

INVALIDILIITTO RY

Janne Juvakka	Laura Andersson
toimitusjohtaja	yhteiskuntasuhdejohtaja

Lisätietoja: Henrik Gustafsson, lakimies, henrik.gustafsson@invalidiliitto.fi