



**YHDENVERTAISUUS**  
VALTUUTETTU

DISKRIMINERINGSOMBUDSMANNEN  
NON-DISCRIMINATION OMBUDSMAN  
OVTTAVEARDÁSAŠVUOĐAÁITTARDEADDJI

**Lausunto**

1 (5)

31.08.2022

VTDno-2022-921

## **Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta**

Yhdenvertaisuusvaltuutettu pitää välttämättömänä, että esteettömyys turvataan asunto-osakeyhtiölaissa. Nyt lausunnolla oleva muutosehdotus on kuitenkin vammaisten henkilöiden perus- ja ihmisoikeuksien vastainen ja ilmentää asenteiltaan vammaisiin henkilöihin kohdistuvaa syrjintää sekä ajatusta vammaisten ihmisten segregaatiosta. 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 tunnistavan 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 toimintaa. 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 perustuslain, yhdenvertaisuuslain ja YK:n vammaisyleissopimuksen kanssa.

Suomessa on voimassa laintasoisena YK:n vammaisten ihmisten oikeuksia koskeva yleissopimus. Ja vaikka vammaisyleissopimusta valtionsisäisesti voimaansattamassa olisikin arvioitu (HE 284/2014 vp), että sopimuksen voimaansattaminen 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 kaupunkieittä 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 esteettöntä liikkumista asuntoon ja sieltä pois, taloyhtiöiden yhteisten tilojen yhdenvertaista käyttöä ja liikkumista niissä esteettömästi, mahdollisten apuvälineiden säilytystä taloyhtiön yhteisissä tiloissa sekä esteettämiä parkkipaikkoja invatunnuksella varustetuille ajoneuvoille.

YK:n vammaisyleissopimuksen mukaisten oikeuksien lisäksi lainvalmistelijan ja lainsäätäjän tulee ottaa huomioon yleissopimuksen tulkintakäytäntö, tarkoittaen muun muassa sopimusta valvovan komitean kannanottoja ja ratkaisuja. 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 sopimuksiin perustuvia omaisuusjärjestelyjä ja niistä aiheutuvia riitoja on tulkittava YK:n vammaisopimus huomioon ottaen. Kyseisessä asiassa oli kyse vammaiselle henkilölle rakennettua kulkuväylää koskevasta yksityisoikeudellisesta riita-asiasta. YK:n vammaisopimuskomitea katsoi, että vammaisopimus 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 vammaissopimuskomitea 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: [Yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunnan tapausseloste \(pdf\)](#).

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 henkilön / toimintarajoitteisen henkilön näkökulmasta, ei yleisestä / yhtiön näkökulmasta. Valtuutettu pitää täysin perusoikeuksia vaarantavina ja vastaisina säännöskohtaisia perusteluja edellä mainituin 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 arviomission osalta todeten, että yhtiön yleisissä tiloissa tehtävien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla eritavoin liikkumisesteisten ihmisten perus- ja ihmisoi-  
keuksien toteutuminen ja se, ettei yhtiö voisi kieltää muutostöitä, jos on kyse asukkaan / osakkaan perustavanlaatuisesta oikeudesta eikä muutostöistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa tai kustannuksia yhtiölle. Muutostöiden kiel-  
tämisen ja esteettömyyden turvaamisen esteenä ei koskaan voisi olla esi-  
merkiksi pelkästään esteettiset tai rakennuksen ulkonäköön liittyvät syyt. Eri  
asia ovat mahdolliset suojelupäätökset, jotka voivat aiheuttaa velvollisuu-  
den hakea erillisen luvan muutostyölle. Myöskään esityksessä mainitut muu-  
tostöihin liittyvät syyt asunnonrakennuksen / huoneistojen arvon laskulle ei-  
vät voi syrjäyttää vammaisen ihmisen oikeutta fyysisen ympäristön esteettö-  
myyteen. 8 § säännöskohtaisissa perusteluissa annetaan myös ymmärtää,  
että samantyyppiset rajoitukset koskisivat asunnon sisällä tehtäviä muutos-  
töitä.

Valtuutettu kiinnittää huomiota myös siihen, että esityksessä ei myöskään  
ole mainittu tai millään tavalla otettu huomioon yhtiöön kohdistuvia palo-  
turvallisuuteen 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 ylläpitokus-  
tannukset tulisikin 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 raskautusta.

Ylitarkastaja

Elli Björkberg