

Asia: VN/5985/2019

## **Asumisoikeuslain uudistus**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriö

Lausuntopalvelu.fi

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI  
ASUMISOIKEUSASUNNOISTA, DNRO VN/5985/2019

Avain Asumisoikeus Oy

Avain Asumisoikeus Oy on kolmanneksi suurin valtakunnallinen asumisoikeustalojen omistaja Suomessa. Asuntokannassamme on tällä hetkellä 7 454 asumisoikeusasuntoa aina Rovaniemeltä Helsinkiin, rakenteilla on tällä hetkellä 490 asuntoa. Tämän lisäksi perusparannamme vuosittain lähes 500 asuntoa vanhimmasta päästä lukien. Tavoitteenamme on rakentaa ja ylläpitää toimivaa, turvallista ja ympäristöystävällistä elinympäristöä sekä kehittää kokonaisvaltaista asumisen ja rakentamisen laatua.

Avain Asumisoikeus on SAY:n jäsenyhteisö ja allekirjoittaa kaikki ne asiat, joita SAY omassa lausunnossaan esittää. Tämän lisäksi haluamme tarkentaa muutamia kohtia omassa lausunnossamme.

## Tiivistelmä lakiesityksestä

Lakiesitys kokonaisuudessaan on mennyt oikeaan suuntaan ja parantaa merkittävästi sekä asunnon hakijoiden ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia, että meidän toimijoiden edellytyksiä tarjota jatkossakin tarkoituksenmukaisella tavalla kohtuuhintaista asumista. Tältä osin lakiluonnosta voi pitää onnistuneena, mutta sinne on jäänyt paikoin yksityiskohtia, jotka mielestämme pitäisi muuttaa tai jotka vaativat täsmennyksiä.

Tärkeimpänä asiana Avain Asumisoikeus pitää asumisoikeuden pitämistä kilpailukykyisenä asumismuotona vallitsevassa markkinassa verrattuna muihin asumismuotoihin. Lakiluonnoksessa esitetyt muutokset ja lisäykset ovat ajatuksina kannatettavia ja perusteltuja, mutta niiden toteuttaminen käytännössä tekee asumismuodosta aikaisempaa byrokraattisempaa, päätöksenteosta hitaampaa ja asukastoiminnan järjestämisen vuoksi myös kustannuksiltaan kalliimpaa. Ensisijaisesti asukasdemokratiaan liittyviä säännöksiä pitäisi tarkastella uudelleen nämä asiat huomioiden.

Käytännön toteutumisen kannalta ongelmalliseksi koemme myös 12 luvun mukaiset seuraamusmaksuun ja oikeussuojaan liittyvät säännökset. Lähtökohtaisesti ehdotetusta seuraamusmaksusta tulisi luopua kokonaan ja laajentaa sen sijaan uhkasakkomenettelyn soveltamisalaa virheellisen toiminnan korjaamiseen. Mikäli seuraamusmaksua pidetään edelleenkin välttämättömänä, se tulisi rajata koskemaan vain törkeimpiä rikkomuksia, joissa toiminta tai laiminlyönti lähentelee tahallisuutta. Lisäksi seuraamusmaksun laskentasääntöä tulisi tarkentaa sekä enimmäismäärä tulisi rajata kohtuulliseksi suhteessa rikkeeseen.

Asukasvalintasäännökset ovat muuttumassa toivottuun suuntaan yksinkertaistaen haku- ja asukasvalintamenettelyä ja katsomme tämän olevan merkittävä parannus nykyiseen käytäntöön verrattuna. Määräaikainen järjestysnumerouudistus yhdessä toimijoille siirretyn asukasvalinnan myötä nopeuttaa, yksinkertaistaa ja helpottaa huomattavasti asunnon hakijaa ja selkeyttää koko asumiskonseptia, mutta mielestämme asumisoikeuden järjestysnumero on edelleen täysin ylimääräinen vaihe ja siitä tulisi luopua nyt kokonaan. Koska järjestysnumeron hakemiselle ei olisi jatkossakaan mitään kriteeriä ja sen saisi jokainen täysi-ikäinen joka sitä hakee, se olisi edelleen keinotekoinen, ylimääräinen ja siten myös turha välivaihe asukasvalinnassa. Järjestysnumeron voisi korvata asuntohakemuksen jättöajankohdalla, joka on lopulta myös asunnon hakijoille oikeudenmukaisempi, osapuolille nopeampi ja uusille asiakkaille ymmärrettävämpi valintaperuste, kunhan hakijan varallisuusrajat ja muut sopimuksenteon edellytykset täyttyvät.

Avain Asumisoikeus Oy lausuu esitysluonnoksesta tarkemmin seuraavaa:

## I osa, yleiset säännökset

### 1. Luku: Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet

#### 9 § Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeusmaksun määrä vastaa säädöksen mukaan osuutta kohteen hankinta-arvosta rakentamisen ajalta, mutta ei huomioi mahdollista perusparannuksesta johtuvaa käyttöarvon nousua valmistumisen jälkeen. Perusparannuksen yhteydessä asunnot uudistetaan käytännössä täysin, mutta asumisoikeusmaksun määrä ei muutu – hinta on sama kuin ennen perusparannusta. Avain Asumisoikeus ehdottaa asumisoikeusmaksuun lisättäväksi pykälän, mikä mahdollistaisi asumisoikeusmaksun korottamisen perusparannuslainasta omarahoitussuudella perusparannuksen jälkeen tehtäviin uusiin sopimuksiin.

Perusparannuslainan omarahoitussuus on 5 %, jonka voidaan katsoa olevan arvonnousu kohteen asunnoissa perusparannuksen jälkeen. Näin ero vanhan perusparannetun ja uudiskohteen osalta tasoittuisi vastaamaan paremmin niiden tosiasiallista käyttöarvoa. Tämä perusparannuslainan omarahoitussuus (5 %) vastaa keskimäärin n. 2-3 000 Euroa asuntoa kohden. Asumisoikeusmaksun korotusta ei tulisi olla mahdollista tehdä vanhoihin sopimuksiin, mutta otettaisiin huomioon uusia sopimuksia solmittaessa perusparannuksen jälkeen. Näin kustannukset eivät nousisi perusparannuksesta johtuen vanhoilla asukkailla, jotka ovat tehneet sopimuksen ennen perusparannusta.

Tämän muutoksen soveltaminen voisi olla mahdollista tehdä takautuvasti 1.7.2018 saakka, jolloin korkotukilaki uudistui ja varautumisia perusparannuksiin ei uudiskohteissa voi enää periä asukkailta osana vastiketta.

Muutos kannustaisi yhtiöitä perusparantamaan kohteita tilanteessa, jossa yhä useammassa kohteessa perusparannus tulee ajankohtaiseksi. Tämä olisi myös asukkaiden kannalta oikeudenmukaisempaa – perusparannetun kohteen uusi asukas maksaisi perusparannuksen omarahoitussuuden korkeampana asumisoikeusmaksuna, eikä se näin ollen tulisi tasauksen kautta kaikkien yhtiön asumisoikeusasukkaiden maksettavaksi.

#### 10 § Rakentamisvaiheessa olevan asumisoikeustalon rahoitustili

Säädöksen mukaan asumisoikeustalon omistajan on avattava jokaiselle rakentamisvaiheessa olevalle asumisoikeustalolle erillinen tili, jolle on ennen asumisoikeustalon valmistumista maksettava talon rakentamista tai hankintaa varten nostetut lainat sekä perityt asumisoikeusmaksut.

Uudiskohteita saattaa jonain vuonna tulla rakenteille yhdelle toimijalle toistakymmentä kohdetta. Jokaiselle uudelle rakennettavalle kohteelle erikseen avattava asumisoikeustalon rahoitustili ei mielestämme ole tarkoituksenmukaista, vaan pikemminkin omiaan lisäämään byrokratiaa ja hallintoa (tilin avaaminen, hallinnointi, useat tilit IT-järjestelmissä, sulkeminen jne.) ja sitä kautta aiheuttamaan ylimääräisiä kustannuksia myös asukkaille

Esitämme ensisijaisesti, että tällainen erillinen uudiskohteita koskeva rahoitustili poistettaisiin laista kokonaan. Kohteiden rahavirtoja seurataan kuitenkin erikseen, eivätkä asiakkaat maksa kuin osan asumisoikeusmaksusta rakentamisen aikana. Valtaosa asumisoikeusmaksusta maksetaan vasta kohteen valmistumisen yhteydessä.

Toissijaisesti jos tällainen rakentamisvaiheen rahoitustili jäisi läpinäkyvyyden vuoksi edelleen tarkoituksenmukaiseksi, tällainen tili voisi olla toimijakohtainen yhteisön kaikkia uudiskohteita varten, mutta ei kohdekohtaisesti perustettava erillinen tili jokaiselle uudiskohteelle erikseen.

## 2. Luku: Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

### 13 § Asumisoikeusasunnon tarve

Säännösehdotuksen mukaan asukasvalintapäätökset tekee jatkossa asumisoikeustalon omistajan edustajat (myynti). Avain Asumisoikeus kannattaa muutosta, joka tekee asumisoikeuksien myynnistä jouhevaa, nopeaa ja tarkoituksenmukaista. Säännöstä tulisi kuitenkin täsmentää siten, että kaikilla toimijoilla on samanlaiset, selkeät ja tarkkarajaiset ohjeet asukasvalintojen tekemiseksi ja että asunnon hakijoilla myös tasapuoliset, läpinäkyvät ja oikeudenmukaiset mahdollisuudet saada asumisoikeusasunto eri toimijoilta.

Tarkempia ohjeita tarvitaan esimerkiksi hakualueen määrittämiseksi, nykyisen talon ominaisuuksien arvioimiseksi (välittäjän hinta-arvio tulisi olla riittävä), varallisuuden laskentaan sekä ehdollisen sopimuksen käytäntöihin. Näihin asioihin tarvitaan vähintään asetustasolla hyvin tarkkoja laskentasääntöjä ja selkeät hakualueen rajaukset, jotta toimijoiden käytännöt olisivat yhteneväiset ja asukasvalinta oikeudenmukaista.

Esityksen mukaan Valtioneuvoston asetuksilla tarkempien ohjeiden antaminen asukasvalintaan on hyvä tapa reagoida riittävän nopeasti asukasvalintaan liittyviin yksityiskohtiin ja yhtenäistää näitä ohjeita.

## 15 § Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Ehdotetut muutokset järjestysnumeroon ovat pelkästään hyviä nykyiseen eri järjestysnumeroiden ja niiden variaatioiden viidakkoon verrattuna. Järjestysnumeron määräaikaisuus ja vain yhden numeron mahdollisuus selkeyttää ja nopeuttaa asunnon hakemista sekä asukasvalintaa ja on myös asumisoikeuteen uutena hakijana tutustuvalla huomattavasti helpompi ymmärtää. Hakumenettelyn helppoudella, turhien hidasteiden riisumisella ja hakumenettelyn ymmärtämisellä on merkitystä, kun puhutaan asumismuodon houkuttelevuudesta ja siten myös koko asumismuodon elinvoimaisuudesta uusien potentiaalisten asukkaiden keskuudessa.

Lakiesityksessä on mainittu, että hakijataloutta kohden on mahdollista saada vain yksi numero. Silti ARA:n lienee mahdotonta numeroa antaessa varmistaa, että onko samassa taloudessa jo jollakin toisella henkilöllä numero haettuna, jolloin numeroita voi tosiasiasa olla samassa taloudessa useitakin. Asukasvalintaa tehtäessä hakijan jättämän hakemuksen perusteella meillä toimijoilla tulisi olla selkeät ohjeet, miten toimia tilanteessa, jossa sisään muuttavilla henkilöillä edelleen hakijan ilmoituksen mukaan löytyy hakemuksesta poiketen vaikkapa pienempiäkin numeroita. Pidämme samalla välttämättömänä, että samassa taloudessa olevalla täysi-ikäisellä lapsella olisi myös mahdollisuus saada itselleen järjestysnumero, vaikka taloudessa asuvalla toisella henkilöllä olisikin jo järjestysnumero.

Määräaikaiset järjestysnumerot, joiden voimassaolo lakkaa, ovat mielestämme huomattavasti parempia kuin nykyiset ikuiset numerot, mutta johtaa väistämättä hakijoille vaikeisiin tilanteisiin. Talon omistajille järjestysnumeroilla toimiminen on selkeää ja suoraviivaista, vaikkakin se tuo hieman jäykkyyttä myyntiin. Hakijoille asumisoikeuden järjestysnumero on edelleen ylimääräinen vaihe, joka luo enemmän kysymyksiä kuin selkeyttää asumisoikeusasuntojen hakemista. Vaikka asuntotarve syntyykin usein nopeasti, järjestysnumeroa haetaan jo hyvissä ajoin valmiiksi tulevia tarpeita ja tulevia mahdollisuuksia varten. Kun numero on ollut jo tovin odottamassa sitä oikeaa asuntoa, hakijalle tulee ongelma sillä hetkellä, kun numeron voimassaolo on lakkaamassa ja asuntokuume kuumimmillaan, eikä sopivaa asuntoa löydy. Pettymys on suuri, kun sopiva asunto löytyy pian määräajan umpeuduttua ja hakija on juuri hakenut uuden, isomman numeron ja joutuu jonon hännille. Mitä pitempi määräaika numerolle annettaisiin, sitä enemmän hakijoilla olisi myös päättyviä numeroita, joten määräajan pidentäminen tuskin parantaisi tätä ongelmaa. kahta vuotta lyhyempi määräaika saattaisi olla tässä suhteessa jopa parempi.

Vaikka ehdotuksen mukainen määräaikainen ja valtakunnallinen järjestysnumero parantaa asukasvalintaa nykytilanteeseen verrattuna huomattavasti, järjestysnumero on kuitenkin mielestämme edelleen täysin ylimääräinen vaihe asumisoikeusasunnon hakumenettelyssä ja siitä tulisi mieluummin luopua kokonaan nyt kun lakia uudistetaan vastaamaan tämän päivän ja myös tulevaisuuden tarpeita. Järjestysnumeron saisi lakiesityksen mukaan edelleenkin jokainen täysi-ikäinen joka ymmärtää numeron hakea, joten pelkällä asumisoikeuden järjestysnumerolla on vaikea perustella asunnon tarvetta tai kohtuuhintaisen asumisen kohdistamista mihinkään hakijaryhmään ja se olisikin enemmän sattumanvaraista. Asunnon saisi edelleenkin hakija, joka on ensimmäisenä hakenut tämän numeron ja jonka muut laissa mainitut asukasvalinnan kriteerit täyttyvät.

Mielestämme etusijan asuntoon pitäisi määräytyä järjestysnumeron hakuajankohdan sijasta asuntohakemuksen ajankohdan mukaan, joka on kaikille hakijoille oikeudenmukaisin, uusille asiakkaille ymmärrettävin, toimijoille sekä hakijoille selkein ja joka kohdistaisi myös asunnot oikeudenmukaisemmin hakijan hakuajankohdan tarpeeseen. Toimijat järjestävät jo nyt kaikki hakijat järjestysnumeron mukaiseen jonoon, jonotusperusteen muuttaminen hakemuksen jättämisaikakohtaan on teknisesti helppo toteuttaa käytännössä ja sujuvoittaa myös asuntojen myyntiä merkittävästi.

Lisäksi valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin rakentaminen, sen ylläpitäminen ja kehittäminen on yhteiskunnalle, ARA:lle ja koko asumisoikeusjärjestelmälle suuri investointi, jonka rakentaminen täytyy aloittaa alusta ja tyhjästä. Jos järjestysnumerosta luovuttaisiin kokonaan, myös nämä kustannukset yhteiskunnalle ja asukkaille jäisivät kokonaan syntymättä.

Suosituissa uudiskohteissa asunnot voitaisiin myynnin alkaessa järjestysnumeron sijaan arpoa, jos samaan asuntoon on useita hakijoita, jotka ovat jättäneet asuntohakemuksen samaan aikaan asuntonhaun avauduttua. Arvontaa käytetään jo nyt Hitas -asunnoissa vastaavissa tilanteissa ja se voidaan mieltää jopa oikeudenmukaisemmaksi valintaperusteeksi juuri tähän uudiskohteeseen, kuin pari vuotta aikaisemmin sattumalta haettu järjestysnumero.

Asumisoikeuden järjestysnumerosta tulisi luopua tarpeettomana ja edelleen liian byrokraattisena ja monimutkaisena järjestelmänä kokonaan. Etusija asuntoon tulisi perustua järjestysnumeron sijasta asuntohakemuksen ajankohtaan, joka olisi oikeudenmukaisempi, helpommin ymmärrettävä uusille hakijoille ja joka olisi myös kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisin tapa tehdä asukasvalintaa.

## 16 § Asumisoikeuden tarjoaminen ja hakeminen

Säännöksen 3. ja 4. momentissa asumisoikeusyhteisöt veloitetaan ilmoittamaan asumisoikeusasuntojen myynti-ilmoituksissa hakemusten ilmoittautumisaika, hakemusten voimassaoloaika sekä mahdollinen hakemuksen uudistamisvelvoite hakemuksen voimassaolon päättyessä.

Toeamme aluksi, että asumisoikeusasuntojen ilmoittelua sääntelee osaltaan jo asuntomarkkina-asetus, jonka mukaan kaikissa myynti-ilmoituksissa tulee olla esillä asunnon etsijän kannalta oleellista tietoa asuntoon ja myyjään liittyen. Ehdotamme että kaikki tarpeellinen asumisoikeusasuntojen ilmoitteluun liittyvät vaatimukset siirrettäisiin asumisoikeuslaista kokonaan pois ja sisällytettäisiin tähän asuntomarkkina-asetukseen, jolloin kaikki sääntely olisi samassa asetuksessa.

16 § 3. momentissa vaaditaan lisäämään hakemusten voimassaoloaika ja uudistamistarve myynti-ilmoitukseen. Hakemusten voimassaoloajan, päättymisehdon ja uudistamistarpeen lisääminen

lakisääteisenä myynti-ilmoitukseen ei ole mielestämme tarkoituksenmukaista ja lisää jo entuudestaan asuntomarkkina-asetuksen asettamia vaatimuksia ja informaatiotulvaa asuntoilmoitteluun. Jokainen lisävaatimus myynti-ilmoituksissa kasvattaa väistämättä myös lehti-ilmoituksen pinta-alaa, jolla on isossa kuvassa myös merkittävä kustannusvaikutus printtimediassa. Sen sijaan että hakemusten määrääjasta ja uudistamistarpeesta ilmoitettaisiin myynti-ilmoituksessa, tarkoituksenmukaisempi tapa olisi ilmoittaa hakijalle näistä hakemusta tehtäessä (hakemuslomakkeella tms.).

16 § 4. momentissa vaaditaan yhteisöä ilmoittamaan ARA:lle asuntohaun alkamisesta aina erikseen. ARA:lla on jo tieto kaikista asumisoikeuskohteista ja myönnettyjen osapäätösten perusteella myös alkavista uudiskohteista, joten mielestämme vaatimus ilmoittaa vielä myynnin alkamisesta erikseen ei olisi enää tarpeellista.

#### 17 § Asumisoikeuden haltijan valinta

Toteamme, että kahden viikon tarjousajasta luopuminen lakiuudistuksen yhteydessä on iso askel parempaan ja jouhevampaan asumisoikeusasuntojen myyntiin.

Säännösehdotuksen toisessa momentissa mainitut etusijat 1 ja 2 tarveharkinnasta poiketen ovat ymmärrettäviä ja tarpeellisia asumisoikeuskonseptin kokonaisuuden kannalta.

Sen sijaan viimeinen kolmas kohta ei ole enää asumismuodon elinvoimaisuuden tai kokonaisuuden kannalta ollenkaan välttämätöntä tai tarpeellista, vaikkakin sillä on lain perusteluissa mainittuja tavoiteltavia ja perusteltuja hyötynäkökohtia. Asukasvalinnassa etusijan tarjoaminen talon vanhoille asukkaille samassa kohteessa voi johtaa asukasdynamiikan rikkoutumiseen ja epätoivottuun ”porukoitumiseen”, jossa riski kahden kerroksen väen syntyymiseen vanhojen ja uusien asukkaiden välille kasvaa. Riski on erityisen suuri halutuissa ja suosituimmista kohteista. Samalla se johtaa uusien asukkaiden pääsemisen tällaisiin taloihin aina samojen, vähiten haluttujen asuntojen kautta ja ne parhaat asunnot kattoterasseilla vahvistavat näiden vanhojen asukkaiden statusta ja symbolista otetta muihin asukkaisiin nähden. Halutuimpiin kohteisiin ei tultaisikaan enää asukkaaksi sopivimman asunnon kautta ja sopivaa asuntoa tärkeämmäksi kriteeriksi voi nousta mahdollisuus päästä kohteen asukkaaksi keinolla millä hyvänsä, vaikka sitten sen pienimmän ja kurjimman asunnon kautta. Haluamme tuoda myös esiin, että omistusasuntojen puolelta vastaavan lunastuslausekkeen suosio yhtiöjärjestyksessä on myös hiipunut eikä vanhojen asukkaiden etuoikeutta uusiin sopimuksiin nähdä enää kovin tavoiteltavana asiana yleensäkin. Kolmas kohta tulisi näistä syistä poistaa laista kokonaan, se ei ole välttämätöntä ja voisi johtaa tavoiteltuja hyötyjä suurempiin ongelmiin muissa asukasviihtyvyyteen liittyvissä asioissa.

Mikäli kolmatta kohtaa ei katsota tarpeelliseksi poistaa laista, sitä tulisi vielä hieman tarkentaa mahdollisia poikkeustilanteita varten. Kolmannessa momentissa määrätään valitsemaan etusijalle se hakija, jonka sopimus on vanhin ja perusteluissa tarkennetaan vielä sen tarkoittavan allekirjoituspäivämäärää. Käytännössä on kuitenkin tilanteita, jossa esim. saman uudiskohteen

asukkaat ovat kirjoittaneet sopimuksia samana päivänä, jolloin sopimuksen allekirjoituspäiväkään ei vielä ratkaise aukottomasti etusijaa kahden hakijan välillä. Ehdotamme arvonnän lisäämistä tähän lainkohtaan viimesijaisena vaihtoehtona, jos muuten etusijaa ei voida sopimusten päivämäärien mukaan ratkaista.

## II OSA Asumisoikeuden haltijan ja omistajan oikeudet ja velvollisuudet

### 3 luku: Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito sekä hallinnan luovutus

#### 29 § Huoneiston tuhoutuminen tai sen käytön kieltäminen

Säännösehdotuksessa säädetään, että asumisoikeussopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen asuntona. Uusi lain pykälä ei ole riittävän selkeä kuvaamaan tilanteita, joita varten se on lakiin kirjoitettu. Tämä vaatisi täsmennyksiä vähintään lain perustelutasolle, mutta mieluummin kirjoitettuna auki pykälään. Epäselvää on esimerkiksi mitä tapahtuu, jos asumisoikeussopimus lakkaa tulipalon seurauksena, tai jos uudiskohde valmistuu eikä kohde saisi jostain syystä muuttolupaa. Nämä eivät liene ole lainsäätäjän tarkoittamia tilanteita, joissa säännöstä noudatettaisiin yksioikoisesti. Lisäksi epäselväksi jää mitä tapahtuisi sen jälkeen, kun sopimus lakkaa.

#### 30 § Huoneiston hallinnan luovutus

Avain Asumisoikeus pitää tarpeellisena ja onnistuneena lisäyksenä säätää asumisoikeushuoneiston luovuttamiskielto AirBnB -tyyppiseen majoitustoimintaan uudessa laissa.

Kahden vuoden määräaika asumisoikeusasunnon haltijalle jälleenvuokrausta varten on myös riittävä ja tarpeellinen mahdollisuus muuttuvia tilanteita varten. Kiusaus kuitenkin kohtuuhintaisen asumisoikeuden haltijalle jälleenvuokrausmahdollisuuden ketjuttamiseksi erityisesti pääkaupunkiseudulla saattaa olla kova, eikä talon omistajalla ole välttämättä mahdollisuutta puuttua lain suoman mahdollisuuden väärinkäyttämiseen selkeissä tapauksissa nykyisellä kirjauksella. Lakiin tulisi lisätä mahdollisuus talon omistajalle kieltää jälleenvuokraus, jos asumisoikeuden haltija esimerkiksi näennäisesti muuttaa kahden vuoden vuokrajakson jälkeen takaisin huoneistoon hetkeksi vuokratukseen sen taas eteenpäin kahdeksi vuodeksi.

#### 29 luku: Käyttövastike ja sen maksaminen

#### 33 § Käyttövastikkeen määräytyminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa



Käyttövastikkeen vertailuvuokran tarkentaminen tässä lainkohdassa on tarpeellinen lisäys kuvaamaan vertailuvuokraa ja vastaa myös voimassa olevan oikeuskäytännön mukaan nykyistä asiantilaa.

### 35 § Käyttövastikkeiden tasaus ja jyvitys valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Avain Asumisoikeus pitää erityisen hyvänä ja tarpeellisena lisäyksenä kohdekohtaisen jyvityksen muuttamisen mahdollistamista asumisen aikana esityksen mukaisesti. Tämä on merkittävä uudistus ja parannus asumisoikeuskohteissa, joissa alkuperäinen jyvitys ei vastaa enää mitenkään muuttuneita olosuhteita tai markkinoita. Säädöksellä on merkittävä vaikutus koko järjestelmän elinkelpoisuuteen muuttuvassa maailmassa.

Vaatus jyvityksen käsittelemisestä asukashallinnossa jää vielä hieman epäselväksi mitä tällä tarkoitetaan ja miten tämä käytännössä tulee hoitaa tilanteissa, joissa osa asukkaista sitä vastustaa.

### 37 § Kilpailuttaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

3 momentin mukaan asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen.

Lakitekstissä lause asukkaiden osallistumisoikeudesta kilpailuttamiseen on hyvin suoraviivainen ja tulkinnanvarainen mitä sillä lainsäätäjä on todella tarkoittanut. Isoilla toimijoilla eri tason kilpailutuksia on käynnissä jatkuvasti ja niitä tekee kilpailutettavasta hankinnasta riippuen eri kiinteistöalan ammattilaiset. Kilpailutusaineiston läpikäyminen ja ymmärtäminen vaatii lähes aina erityisosaamista siihen asiaan, jota kulloinkin ollaan kilpailuttamassa. Kilpailutuksiin liittyy myös usein toimijasta ja toimittajasta riippumattomia aikatauluja, joiden rajoissa hankintoja tehdään ja joissa tulisi myös pysyä.

Lainkohtaa tulisi tarkentaa, ettei siitä tehtäisi liian suoraa johtopäätöksiä tästä oikeudesta erityisesti osallistumiseen liittyen. Asumisoikeusyhteisön näkökulmasta asukkaiden osallistuminen kilpailutuksiin hidastaa ja halvauttaa päätöksentekoa, eikä yksittäisten asukkaiden intressit ole läheskään aina edes verrattavissa ammattimaiseen kiinteistöhoitoon ja sen tarpeisiin. Asukkaiden osallistuminen kilpailutuksiin lisää myös huomattavasti kilpailutusten resursointiin liittyviä kustannuksia, jotka tulevat lopulta käyttövastikkeiden muodossa asukkaiden maksettavaksi.

Asukkaiden osallistumisoikeus kilpailutuksiin tulee poistaa laista. Kaikkiin kilpailutuksiin ei myöskään ole mahdollisuutta ottaa lausuntoa asukkailta. Kilpailutusten läpinäkyvyys ja asukkaiden vaikutusmahdollisuus tulisi toteuttaa muilla tavoin, esim. lausunnonmenettelyn keinoin tai valvontaa lisäämällä.

### 39 § Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto

Lainkohta säättää ainoastaan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta tilanteessa, jossa huoneiston hallinta jatkuu vielä hallintaoikeuden päättymisen jälkeen. Selvytyden vuoksi tähän tulisi lisätä käyttövastikkeen lisäksi myös asukkaan muut asunnon hallintaan kiinteästi liittyvät käyttökorvaukset kuten mahdollinen pysäköintipaikka-, vesi- tai sähkömaksu, jos asukas niitä hallinnan yhteydessä käyttää.

### 30 luku: Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

#### 42 § Asukaskokous ja asukastoimikunta

Asumisoikeustalon asukkaat voisivat säännösehdotuksen 3 momentin perusteella omalla päätöksellään velvoittaa omistajayhteisön hallituksen hoitamaan kohdekohtaiselle asukastoimikunnalle kuuluvia juoksevia tehtäviä. Tämä on käytännössä mahdotonta minkään ison valtakunnallisen toimijan hallituksen toteuttaa ja toimeenpanna käytännössä, kun kohteita on useita satoja.

Toisaalta yhteisön hallituksen tärkeänä ja osakeyhtiölain mukaisena tehtävänä on valvoa koko yhtiön toimintaa ja toimia sen etujen puolustamiseksi, sen ei voida katsoa joutuvan pelkästään asukkaiden päätöksen perusteella keskittymään, toimimaan ja valvomaan yksittäisten kohteiden asukkaiden juoksevia asioita. Sama koskee käytännössä asumisoikeuden haltijoiden välistä yhteistyöelintä, jolla on intressi sekä aloite-, keskustelu-, päätös- ja toimeenpanovalta koko yhteisön asioissa.

Tästä syystä lainkohdasta tulisi poistaa mahdollisuus päättää tehtävien hoitamisvastuun siirrosta sekä asumisoikeuden haltijoiden väliselle yhteistyöelimelle että omistajayhteisön hallitukselle tai vastaavalle toimielimelle.

#### 44 § Asukashallinnon kohdekohtaiset oikeudet

Säännösehdotuksessa on tarkka listaus asukashallinnon oikeuksista asumisoikeuskohdetta koskeviin asioihin. Tarkka ja yksityiskohtainen listaus on hyvä, mutta muutaman kohdan osalta kaipaamme tarkennuksia siihen, miten niitä tulkitaan ja mitä niillä tarkoitetaan.

Kohdassa 4 asukastoimikunnalla on oikeus osallistua talon pitkänajan rahoitussuunnitelman valmisteluun. Tästä ei vielä selviä mitä tällä käytännössä tarkoitetaan asukastoimikunnan osalta, kun otetaan huomioon, että lainojen lyhennykset ja korot ovat tasattavia kustannuksia.

Kohdan 7 mukaan asukkaat voisivat päättää talon yhteistilojen käytöstä itsenäisesti. Tällöin kohteessa tai sen tiloissa voisi asukkaat halutessaan päättää myös esimerkiksi asukkaiden järjestämistä pop-up myymälöistä tai julkisesta kirpputorista tai muusta vastaavasta toiminnasta,

jota varten tilaa ei ole suunniteltu tai rakenteellisesti tila ei tule kestävään. Lainkohtaa tulisi rajata siten, että talon omistajalla olisi tällaisissa tilanteissa mahdollisuus rajoittaa toimintaa, vaikka asukkaat päättäisivätkin ensisijaisesti niiden käyttöön liittyvistä säännöistä. Lisäksi asukkailla pitää tällaisissa tilanteissa olla myös vastuu päätöksen mukaisesta toiminnasta, luvista ja lainmukaisuudesta sekä vastuu toiminnan tai tapahtuman/tilaisuuden seurauksista.

#### 45 § Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin

Säännösehdotuksessa säädetään talonomistajan ja asukkaiden välisestä yhteistyöelimestä sekä sen tehtävistä. Avain Asumisoikeus pitää ylipäätään asukasdemokratian vahvistamista laissa myönteisenä asiana ja toimiikin jo hyvin pitkälle lakiesityksen kuvaamalla tavalla. Säännösesityksessä on kuitenkin muutamia kohtia, jotka tarvitsevat välttämättömiä täsmennyksiä.

Lakiluonnoksessa ehdotetaan, että yhteistyöelin voisi antaa suosituksia ja ohjeita yhteishallinnon piiriin kuuluvissa asioissa, jos yhteistyöelimelle ei kuulu päätösvalta asiassa. Tällainen suositusten ja ohjeiden antaminen on omiaan hämärtämään yhteistyöelimen toimivaltaan kuuluvien ja kuulumattomien asioiden välistä rajaa. Säännöstä tulisikin tarkentaa siten, että yhteistyöelin saa antaa suosituksia ja lausua mielipiteensä asioissa, jotka eivät kuulu sen toimivaltaan, mutta ei sen sijaan antaa ohjeita. Lisäksi tällaisen yhteistyöelimen antaman ohjeen sitovuus jäisi edelleen epäselväksi. Yhtiön hallituksella ja toimivalla johdolla on juridinen vastuu yhtiön asioiden hoitamisesta. Sitoviin ohjeisiin kuuluu olennaisesti myös juridinen vastuu. Näin ollen yhteistyöelimen suositukset ja ohjeet eivät oikeastaan voisikaan olla yhtiötä sitovia ilman yhteistyöelimen vastuuta.

Lakiesityksessä ei ole myöskään mainintaa tarkemmasta yhteistyöelimen koosta. Lain perusteluissa mainitaan, ettei yhteistyöelimen koko tulisi olla liian suuri ja että myös elimen kokoonpanoon vaikuttaisi yhteisön koko, hallintorakenteet ja käytännöt. Lakiin tulisi kirjata tarkemmin kuinka isoksi tällainen yhteistyöelin tulisi kasvattaa, kun kohteita on satoja. Asukkaiden intressissä on että kaikki halukkaat pääsevät vaikuttamaan, kun omistajayhteisön intressissä saattaisi olla pitää yhteistyöelimen koko hallittavana ja siten myös riittävän pienenä. Myös päätöksenteon ja toimivan yhteistyön kannalta yhteistyöelimen kokoa tulisi rajoittaa isoissa yhteisöissä, mutta avoimeksi jää vielä mihin se raja vedetään ja miten jäsenet valitaan. Tämän vuoksi yhteistyöelimen jäsenten enimmäismäärä tulisi rajata esimerkiksi 50 jäseneseen. Mikäli asukastoimikunnan puheenjohtajia tai luottamushenkilöitä on enemmän, edustajat olisi valittava vaaleilla.

Yhteisön eli omistajan rooli jää yhteistyöelimestä lakiehdotuksen mukaan epämääräiseksi, koska äänivaltaa käyttäisi vain asumisoikeuden haltijat ja yhteistyöelimestä käsiteltävät asiat todennäköisesti tulevat käytännössä asukkaiden edustajilta. Omistajan roolia tulisi jollain tapaa selkeyttää, esimerkiksi että puheenjohtajuus tai muu nimetty rooli säilyisi omistajayhteisöllä.

Lainkohta on kokonaisuudessaan vielä osin hahmottomaton ja epämääräinen käytännön toteuttamisen kannalta, vaikka asukasdemokratian ja hallinnon läpinäkyvyyden tavoitteet ovatkin

sinällään kannatettavia. Esimerkiksi yhteistyöelimen vaatimus tarkastella asioita asumisoikeusyhteisön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta tulee olemaan käytännössä haasteellista, kun asukkaat tuovat omien kohteidensa asioita pöydälle ja keskusteluun.

#### 46 § Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä

Säännösesityksen kohtiin 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 10 kuuluu asukashallinnon oikeus neuvotella tai osallistua neuvotteluun asiassa, joka koskee asukashallintoa. Tällaisia neuvotteluita eri asioihin liittyen järjestetään jatkuvasti ja asukashallinnon huomioiminen jokaisessa neuvottelussa on käytännössä mahdotonta. Tästä syystä neuvottelu -sana ja oikeus osallistua neuvotteluun tulee poistaa näistä kohdista asukashallinnon oikeuden osallistua ko. asian valmisteluun tai lausumiseen tästä kuitenkaan kärsimättä.

Kohdan 4 ja 5 mukaan asukashallinnolla olisi oikeus osallistua kilpailutuksiin ja neuvotteluihin. Isoilla toimijoilla tällaisia kilpailutusrajan ylittäviä hankkeita kilpailutetaan vuosittain satoja ellei enemmänkin, niihin liittyviä paikallisia neuvotteluja on varmasti lähes päivittäin. Lisäksi kilpailuttaminen on nykyisin hyvin pitkälle ammattimaista toimintaa, joissa terminologia ja aiheet vaativat ammattiosaamista ja perehtyneisyyttä aiheeseen liittyen. Asukashallinnon osallistumisoikeus kilpailutuksiin ja neuvotteluihin tulisi poistaa tästä lainkohdasta kokonaan, jotta asioiden eteneminen ja sujuva päätöksenteko niihin liittyen ei vaarantuisi. Sen sijaan asukashallinnon osallistuminen kilpailutuksiin tulisi voida järjestää esimerkiksi asiaankuuluvalla tiedottamisella sekä lausuntomahdollisuuksilla ennen varsinaista omistajan päätöksentekoa. Tiedottaminen tulisi olla riittävä tapa huomioiden myös, että yhteisön hallituksessa on asukasedustajia.

Edellä mainittujen syiden vuoksi Avain Asumisoikeus esittää, että säännöstä muutettaisiin siten, että yhteistyöelin valvoo kilpailutuksia ja osallistuu kilpailutusperiaatteiden laatimiseen.

Kohta 6 mukainen asukashallinnon oikeus uudiskohteiden suunnittelun ja toteutuksen seuraamiseen on käytännön toteuttamisen kannalta epämääräinen. Uudiskohteista osa suunnitellaan alusta alkaen, mutta osa saattaa olla valmiiksi suunniteltu ostokohde, joka sitten päädytään rahoituksen varmistuttua rakentamaan asumisoikeuskohteena. Toisaalta epämääräiseksi jää myös se, mitä lisäarvoa yhteisön asukkaille, asumisoikeudelle asumismuotona tai omistajayhteisölle nimenomaan asukashallinnon oikeus seurata uudiskohteiden suunnittelua tai toteuttamista tuo. Omistajayhteisön intressi on tuottaa uudistuotannon kautta hyviä ja toimivia uudisasuntoja markkinaan ja tätä tärkeää asiakastietoa suunnittelun ja asukatarpeiden tueksi on saatavilla laajemminkin kuin rajatulta asukasyhteistyöelimen ryhmältä. Tämä kohta tulisi näistä syistä poistaa kokonaan tai vaihtoehtoisesti tarkentaa sitä, mitä tällä kohdalla erityisesti haetaan ja miten se tulisi käytännössä toteuttaa.

Kohtien 8 ja 9 mukaan asukashallinto voisi päättää järjestyssääntöjen sisällöstä, yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokraus- ja jakamisperiaatteista. Vaikka

lain 45 § mainitaan, että yhteistyöelimen edustajien tulee tarkastella asioita yhteisön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta, kohteiden erilaisuudesta, kohteiden elinkaaren eri vaiheista ja äänivaltaa käyttävien asukashallinnon jäsenten hyvin erilaisista intresseistä johtuen yhteistyöelimen päätös saattaa riittävässä asukashallinnossa johtaa myös siihen, että näistä em. asioista päätettäisiin yhteistyöelimessä kohdekohtaisesti omistajan voimatta siihen puuttua. Tämä voisi johtaa pahimmassa tapauksessa hyvin sekalaiseen käytäntöön, jonka hallinnoimiseen ja mahdollistamiseen ja ylläpitämiseen isolla toimijalla kului huomattava määrä enemmän resursseja kuin että nämä olisi yhteisötasolla yhteneväisiä.

#### 50 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Säännöselädotuksessa asukkailla on mahdollisuus pyytää tarpeelliset taloa ja yhteisöä koskevat tiedot tilintarkastajan varmentamina. Mikäli tilintarkastajan käyttäminen tietopyyntöihin liittyen aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia, ylimääräisten kustannusten kohdentamiseksi kohde- ja/tai yhtiötasolle tulisi tarkentaa samassa kohdassa.

Toisen momentin mukainen tiedottamisvelvollisuus kaikista asioista, joilla voi (teoriassa) olla merkitystä, johtaa käytännössä tarpeettomaan ylitiedottamiseen kaiken varalta. Kohtaa tulisi tarkentaa siten, että tiedottamisvelvollisuus koskisi vain asioita, joilla on olennaista merkitystä asukkaille.

#### 29 luku: Asumisoikeuden luovutus ja panttaus

##### 56 § Asumisoikeusmaksun palautus

Asumisoikeusmaksuun tehdään indeksikorotus luovutuksen yhteydessä, jonka laskee ja vahvistaa jatkossa talon omistaja. Talonomistajalle on säädetty toisaalla uhkasakko ja seuraamusmaksu virheellisistä päätöksistä. On myös mahdollista, että asukkaalla on intressi tulkita luovutushetkeä toisin kuin talon omistaja, joka alkaa myymään vapautuvaa huoneistoa luovutusilmoituksen saapumisesta alkaen. Indeksilaskennan tarkka ajankohta tulisi määritellä selkeämmin laissa, koska indeksi vaihtuu kuukausittain ja luovutusaika luovutusilmoituksesta sopimuksen päättymiseen on 3 kk. Muuttuvasta indeksistä johtuen laskennallinen luovutushinta saattaa olla sopimuksen päättymishetkellä muutaman euron korkeampi kuin luovutusilmoituksen vastaanottohetkellä.

Avain Asumisoikeus esittää että lakiin lisätään tarkennuksena indeksin laskenta-ajankohtana käytettäväksi luovutusilmoituksen jättämishetkeä, jolloin asuntoa voidaan alkaa myymään vahvistetulla hinnalla eteenpäin seuraavalle ostajalle heti luovutusilmoituksen vastaanottamisen jälkeen.

##### 57 § Asumisoikeudesta luopuminen

Vaatimus asumisoikeuden lakkaamismerkinnästä alkuperäiseen asumisoikeussopimukseen ei nähdäksemme ole enää ollenkaan tarpeellista. Sopimukset lakkaisivat toisen momentin mukaisesti luovutusilmoituksen perusteella, jonka tulisi olla riittävä peruste asumisoikeuden lakkaamiselle.

Kolmannen momentin mukaisesti asumisoikeuden lakkaaminen tulee vielä erikseen vahvistaa ns. lakkaamismerkinnällä alkuperäiseen sopimukseen. Alkuperäinen sopimus voi olla hyvin usein kadonnut ja tällaisia tilanteita varten merkintä käytännössä tulee hoidettavaksi muulla tavoin, jotta sopimus saadaan päättymään. Lisäksi samassa momentissa annetaan myös mahdollisuus sähköisten sopimusten osalta tehdä tämä lakkaamismerkintä muulla tavoin. Jo nyt suurin osa sopimuksista tehdään sähköisenä, joten lakkaamismerkintä alkuperäiseen paperiin koskisi vain paperisia allekirjoitettuja sopimuksia. Sähköisten sopimusten määrä tulee hyvin todennäköisesti vain kasvamaan tulevaisuudessa, joten lakkaamismerkinnän koskeminen alkuperäistä sopimusta koskee vain paperisia sopimuksia ei ole mielestämme oikeasuhteista ja lisää turhaa byrokratiaa niihin liittyen.

Ehdotamme että lakkaamismerkinnästä alkuperäiseen sopimukseen tai erillisellä asiakirjalla tulisi luopua kokonaan.

#### 58 § Asumisoikeuden panttaus

Ensimmäisen momentin mukaan alkuperäinen asumisoikeussopimus (paperi) on luovutettava pantinsaajan hallintaan ja pantinsaajan tulee ilmoittaa panttauksesta talon omistajalle. Samassa pykälässä säädetään, että sähköisten sopimusten panttaamisessa oikeus panttaukseseen on tarkistettava muulla tavoin talon omistajalta.

Kun sähköiset sopimukset vain lisääntyvät ja yleistyvät tulevaisuudessa niin kuin oletamme, käytännössä lähes kaikkien sopimusten panttaus jossain kohtaan tarkistetaan muulla tavoin talon omistajalta. Tästä syystä panttauksen tarkistamisveloitteen omistajalta voisi säätää koskemaan ylipäänsä asumisoikeussopimuksen panttausta, jolloin myös sopimuksen päättymismerkinnältä alkuperäisessä sopimuksessa voitaisiin luopua.

#### 60 § Lunastussuorituksiin käytettävissä olevat varat

Lainkohta ei selvästi indikoi, mihin merkataan indeksien tase-erät.

#### 10 luku Asumisoikeustalon luovuttaminen

#### 89 § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Avain Asumisoikeus toteaa, että uusi säännös asumisoikeusyhteisön mahdollisuudesta luopua rajoituksista vajaakäyttötilanteissa on erittäin perusteltu koko yhteisön ja sen asukkaiden näkökulmasta. Myös yhteisön asukkaiden etu on, että asumisoikeusyhteisö on terveellä pohjalla ja yhteisön lainoituskohteet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita.

Säännös sisältää riittävät ohjeet ja edellytykset pitkään tappiota tuottavien kohteiden realisoimiseksi ja turvaamaan myös asukkaiden oikeudet.

Avain Asumisoikeus ehdottaa harkittavaksi lisäämään pykälään tarkennuksia kohteiden kustannusten laskentasääntöjen osalta tilanteessa, jossa ARA ei anna kohteelle perusparannuslainaa. Kun ARA ei myönnä kohteelle perusparannuslainaa, tämän voisi katsoa olevan yksi hyväksyttävä kriteeri rajoituksista vapautumisen puolesta.

#### 90 § Menettely vapautettaessa rajoituksista vajaakäyttötilanteissa

Lainkohtaan tulisi lisätä voiton lisäksi myös tappio, joka voidaan huomioida seuraavien vuosien käyttövastikkeissa.

#### 11 luku Tilinpäätös ja talon omistajan varojen käyttäminen

##### 96 § Tilinpäätöksen liitetiedot

Säännösehdotuksessa vaaditaan lisäämään tilinpäätöstietoihin lunastettujen huoneistojen listaus, joka kuvastaa yhden hetken staattista tilannetta yhdellä hetkellä ja joka muuttuu päivittäin. Isoilla toimijoilla lunastettuja huoneistoja voi olla satoja. Avain Asumisoikeus ehdottaa 1. momentin 1. kohdan muuttamista siten, että ilmoitetaan lunastettujen huoneistojen listauksen sijasta lunastettujen huoneistojen lukumäärä (yhteensä, tai vaihtoehtoisesti kaupungeittain), joka olisi tarkoituksenmukaisempi kuin yksityiskohtainen listaus lunastetuista huoneistoista. Huoneislistaus tulisi poistaa, sillä se ei tarkoituksenmukainen eikä tarpeellinen.

Säännösehdotuksessa säädetään liitettäväksi tilinpäätökseen kaikki yhteisön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet. Tämä pitää sisällään myös siis esim. hyvin pienet osuudet parkkihalleissa jne. mukana tässä. Avain Asumisoikeus ehdottaa 1 momentin 3. kohdan muuttamista siten, että se sisältäisi olennaiset omistukset toisissa yhteisöissä.

Säännösesityksen perusteluissa mainitaan että ”Yhteisöjen tulisi käyttää ARAn laatimia jälkilaskelmaohjeita tai esittää vastaavat tiedot. Sekä käyttövastike- että jälkilaskelmat tulee liittää tilinpäätöksen liitetietoihin.” Lainkohta perusteluineen jättää avoimeksi tuleeko liittää kohdekohtaiset vai yhtiötason laskelmat yhteenvetona tilinpäätöksen liitteeseen. Monikkomuoto viittaa kaikkien kohteiden jälkilaskelmiin, vaikka perusteluissa puhutaan yhtiökohtaisista laskelmista.

Kannanottonamme toteamme, että kohdekohtaiset laskelmat tulisi olla saatavilla vain kohteen asukkaiden saatavilla, ei liitetiedoissa kaikkien tilinpäätöstä lukevien saatavilla. Tämä tulisi kirjata lakiin selkeämmin.

## 12 luku Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo

Avain Asumisoikeus toteaa että seuraamusmaksun tulisi olla oikeassa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen. Nyt esitetystä säännösluonnoksessa ei kuitenkaan eritellä rikkomuksia muuten kuin toteamalla, että jos velvollisuuksien rikkominen on vähäistä, seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä. Kaikille vähäistä suuremmiksi arvioitaville rikkomuksille määrätään siis yhtä suuri seuraamusmaksu, mikä ei vastaa vaatimusta sanktioiden oikeasuhtaisuudesta.

Kyseiset säännökset eivät kaikilta osin ole riittävän täsmällisiä, jotta niiden perusteella voitaisiin määrätä näin huomattava seuraamusmaksu.

Seuraamusmaksua ei voida periä käyttövastikkeissa tai kerätä muullakaan tavoin asumisoikeuden haltijoilta, joten käytännössä seuraamusmaksun määrääminen on yhteisölle taloudellinen katastrofi, koska ei ole mitään muita varoja millä maksu maksetaan. Varoja ei oikein voi edes hankkia muuten kuin asukkailta toiminnan mukaisesti. Seuraamusmaksu voi nyt esitetyn säännösluonnoksen mukaisena nousta todella korkeaksi.

Avain Asumisoikeus vaatii ensisijaisesti, että nyt esitetystä seuraamusmaksumenettelystä luovutaan. Tilalle tulisi luoda paremmin asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvontaa palveleva järjestelmä, jossa seuraamus on oikeassa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen.

Toissijaisesti Avain Asumisoikeus vaatii, että nyt esitetyn seuraamusmaksun määräämisen perusteita vähintäänkin selkiytetään ja mahdollistetaan erisuuruisten seuraamusten määrääminen rikkomuksen vakavuuden mukaan. Lisäksi Avain vaatii, että seuraamusmaksun suuruuden määräytymiseen ehtoja muutetaan siten, että seuraamusmaksu ei muodostu asumisoikeusyhteisölle kohtuuttoman suureksi.

## 107 § Seuraamusmaksun suuruus

Säännösehdotuksessa ei määritetä tarkasti sitä, mihin korkotukilainaan siinä viitataan. Säännös jättää epäselväksi, lasketaanko yhden prosentin suuruinen seuraamusmaksu yhteisön kaikkien korkotukilainojen vai jonkin yksittäisen asumisoikeuskohteen korkotukilainan perusteella.



Esityksestä ei käy selkeästi ilmi myöskään, lasketaanko seuraamusmaksu korkotukilainen alkuperäisestä määrästä vai jäljellä olevasta määrästä. Epäselvää on myös mistä maksu lasketaan jos laina on maksettu kokonaan pois tai lasketaanko mukaan myös kohteelle otettu perusparannuslaina.

Esitysluonnoksen mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi, riippumatta siitä määräytyykö suuruus yhden korkotukilainan vai yhteisön kaikkien korkotukilainojen perusteella. Erittymisen korkeaksi seuraamusmaksu muodostuu, jos seuraamusmaksu peritään jokaiselta kalenterikuukaudelta niin, että seuraamusmaksu on jokaiselta kuukaudelta prosentti koko yhteisön korkotukilainan määrästä. Tällaiset seuraamusmaksut nousevat todella suuriksi ja käytännössä johtavat asumisoikeusyhteisön konkurssiin. Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Nyt esitetty seuraamusmaksu vahingoittaa myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia.

Avain Asumisoikeus vaatii ensisijaisesti, että nyt esitetystä seuraamusmaksumenettelystä luovutaan. Tilalle tulisi luoda paremmin asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvontaa palveleva järjestelmä, jossa seuraamus on oikeassa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen.

Toissijaisesti Avain Asumisoikeus vaatii, että nyt esitetyn seuraamusmaksun määräämisen perusteita vähintäänkin selkiytetään ja mahdollistetaan erisuuruisten seuraamusten määrääminen rikkomuksen vakavuuden mukaan. Lisäksi Avain Asumisoikeus vaatii, että seuraamusmaksun suuruuden määräytymiseen ehtoja muutetaan siten, että seuraamusmaksu ei muodostu asumisoikeusyhteisölle kohtuuttoman suureksi.

Lisäksi Avain Asumisoikeus vaatii, että seuraamusmaksun edellytyksenä pitäisi olla toimijan törkeä huolimattomuus ja se ettei asiaa viranomaisen kehotuksesta huolimatta korjata

Helsingissä 15.7.2020

Avain Asumisoikeus Oy:n puolesta

Elias Kiviranta

myynti- ja markkinointijohtaja

hallituksen jäsen

Kiviranta Elias  
Avain Asumisoikeus Oy