

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA SEKÄ VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ 20.05.2020 DNRO VN/5985/2019

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajienjohtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVA:n jäsenenä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja

kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa jäsenistämme omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on 65 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on lähes 215 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 340 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli puolet kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista ja lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2020 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana lähes 2 700 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardia euron arvosta.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokrataloyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry pitää perusteltuna uudistaa asumisoikeusjärjestelmää, jotta järjestelmään liittyvät tunnistetut riskit saadaan joko eliminoitua tai minimoitua. Näitä ovat muun muassa asumisoikeustalojen peruskorjausten rahoittaminen ja jonotusjärjestelmä.

KOVAn mielestä valtion tukemalle asumisoikeusasuntojärjestelmälle on edelleen tarve. Etenkin kasvukeskuksissa asuntomarkkinoille tarvitaan omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuva malli, joka tukee omistusasuntomarkkinoille siirtyviä, sieltä poistuvia ja tarjoaa matalammalla kynnyksellä vuokra-asumisesta siirtymisen omistusasumisen suuntaiseen asumismalliin.

KOVA pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmä olisi jatkossa selkeä, ymmärrettävä ja läpinäkyvä.

KOVA pitää perusteltuna, että valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa rajoitettaisiin vain kasvukeskuksiin, joissa on pitkäaikaista kysyntää asumisoikeusasunnoilla. Tällä linjauksella paitsi minimoidaan valtion riskejä, myös estetään taloudelliselta pohjaltaan epäterveiden asumisoikeusyhteisöjen olemassaolo.

KOVA pitää hyvänä asiana, että valmistelussa on otettu huomioon palvelujen tarjoaminen sähköisesti ja asukashallinnon tehtävien toteuttaminen sähköisesti, esimerkiksi asumisoikeussopimuksen tekeminen sähköisesti ja asukashallinnon sähköinen kokoustaminen.

Yksityiskohtaiset kannanotot hallituksen esitysluonnokseen

1 luku Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet

4 § Asumisoikeustalon omistaja

KOVA suhtautuu varauksella esitettyyn säännökseen, jonka mukaisesti, jos osakkeenomistajan ja asumisoikeusyhteisön etu on ristiriidassa, asumisoikeustaloja omistavan osakeyhtiön on osakeyhtiölaissa säädetyistä poiketen edistettävä asumisoikeusyhteisön etua. KOVA kannattaa yhteisön johdon vastuun ja asumisoikeusyhteisön toiminnan tarkoituksen korostamista. Nyt esitetylle säännökselle ei kuitenkaan esitysluonnoksessa esitetä riittäviä perusteluja tai anneta esimerkkejä tilanteista, joissa se tulisi sovellettavaksi. KOVA ei näe, mitä epäkohtaa kyseisellä säännöksellä yritetään ratkaista tai millaista lisäarvoa se tosiasiallisesti tuo asumisoikeusyhteisön toimintaan. KOVA myös huomauttaa, ettei vastaavaa säännöstä ole pidetty tarpeellisena koskien ARA-vuokra-asuntoja.

2 luku Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

15 § Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

KOVA pitää perusteltuna siirtyä hallinnollisesti nykyistä kevyempään ja nopeampaan asukasvalintaan asumisoikeuden haltijoita valittaessa. KOVA kannattaa esitysluonnoksen mukaista yhtä valtakunnallista jonotusjärjestelmää, jossa jokaisella hakijalla on vain yksi järjestysnumero. Lisäksi KOVA:n mielestä on perusteltua, että järjestysnumero on määräaikainen ja voimassa kaksi vuotta.

KOVA kannattaa esitysluonnoksen mukaisesti asukasvalinnan siirtämistä kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Päätöksenteon siirtäminen asumisoikeusyhteisöille nopeuttaa asukasvalintaa, kun yhteisöjen ei jatkossa tarvitse lähettää ehdotuksia asumisoikeuden haltijoiksi kunnan hyväksyttäväksi. Nopeammalla asukasvalinnalla vähennetään myös asuntojen tyhjääkäyttöä ja siten vähennetään kustannuksia. ARA-vuokralatot vastaavat pääsääntöisesti itse omista asukasvalinnoistaan, ja järjestely on toiminut hyvin.

17 § Asumisoikeuden haltijan valinta

KOVA ehdottaa, että ARA-vuokra-asukkaiden etenemistä asumisurallaan edistettäisiin parantamalla heidän mahdollisuuksiaan siirtyä asumisoikeusasuntoihin. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi niin, että asumisoikeuden haltijoiden valinnassa varattaisiin tietty kiintiö niille hakijoille, jotka asuvat valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Edistämällä ARA-vuokra-asukkaiden siirtymistä asumisoikeusasuntoihin, vapautetaan myös ARA-vuokra-asuntoja erityisesti kasvukeskuksissa niitä enemmän tarvitseville. Samalla kannustetaan asukkaita etenemään asumisurallaan.

KOVA esittää, että pykälään lisätään uusi momentti:

Sen lisäksi mitä edellä 2 ja 3 momentissa säädetään, varataan yhden kolmasosan kiintiö niille hakijoille, jotka asuvat laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen kirkotuesta (604/2001) ja aravalaisissa (1189/1993) tarkoitetuissa ARA-vuokra-asunnoissa. ARA-vuokra-asunnoissa asuvat hakijat asetetaan järjestykseen hakijoiden järjestysnumeroiden perusteella.

3 luku Asumisoikeuden haltijan ja omistajan oikeudet ja velvollisuudet

24 § Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

KOVA pitää hyvänä lakiin lisättävää uutta säännöstä omistajan velvollisuudesta ilmoittaa ajoissa lähestyvistä ja tiedossa olevasta remontista. Samoin omistajan tulee minimoida korjaus- tai muutostyön aiheuttama häiriö asukkaalle. Vastaava ilmoitus- ja huolellisuusvelvollisuus on jo nyt vuokra-asuntojen omistajalla.

4 luku Käyttövastike ja sen maksaminen

35 § Käyttövastikkeiden tasaus ja jyvitys valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Esitysluonnoksessa esitetään muutosta jyvitykseen siten, että jyvitystä olisi jatkossa mahdollisuus muuttaa voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa. Jyvitystä voitaisiin muuttaa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa tai kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä vaatii. Jyvityksen muuttamisen hyväksyisi hakemuksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

KOVA kannattaa jyvityksen muuttamisen mahdollistamista. Jyvityksen muuttaminen on mahdollista ARA-vuokra-asunnoissa, ja sen mahdollistaminen myös asumisoikeusasunnoissa parantaa käyttövästikkeiden oikeudenmukaista jakautumista. Jyvityksellä voidaan suunnata asuntojen kysyntää isompiin asuntoihin ja parantaa asumisoikeusasuntojen käyttöastetta. Pelkästään pinta-alan perustuvassa käyttövästikkeen määrittämisessä suurempien asuntojen käyttövästike muodostuu korkeaksi.

5 luku Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

KOVA kritisoi edellisellä lausuntokierroksella päätösvallan jakamista asumisoikeuden haltijoille. KOVA pitää hyvänä, että päätösvallan jakamisesta on nyt lausuttavana olevassa esityksessä luovuttu. Jos päätösvaltaa jaettaisiin yhtiön johdon ja asumisoikeuden haltijoiden välillä, tulisi jakaa myös vastuuta. Näin ollen KOVA pitää hyvänä, että yhtiöoikeudellinen vastuu päätöksenteossa pysyy yhtiön johdolla.

KOVA pitää hyvänä, että nyt esitetyssä lainsäädännössä on huomioitu asukashallinnon tehtävien järjestäminen sähköisten palvelujen avulla. Sähköinen menettely voi paitsi parantaa asukkaiden mahdollisuuksia osallistua, myös madaltaa kynnystä osallistua asukashallintoon.

41 § Asukashallinnon soveltaminen ja tarkoitus

KOVA pitää perusteltuna luonnoksessa esitettyä ratkaisua eriyttää valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien ja asumisoikeusasukkaiden osallisuutta sekä hallintoon ja päätöksentekoon osallistumista koskevat säädökset sekä ottaa uuteen asumisoikeusasuntoja koskevaan lakiin omat säännökset asumisoikeusasuntojen asukashallinnosta. Vuokra-asuminen ja asumisoikeusasuminen ovat hallintamuodoltaan erilaisia, joten siksi näitä koskevat säännöksetkin on perusteltua eriyttää.

KOVA pitää hyvänä, että ehdotetussa lainsäädännössä on säilytetty mahdollisuus päättää asukashallinnon mallista yhteisökohtaisesti. Esitysluonnoksen mukaan pakollisia olisivat kaksi tasoa, asukaskokouksen järjestäminen ja asukasedustajien valinta asumisoikeusyhteisön hallitukseen asukaskokousten nimeämistä ehdokkaista. Asukashallintosäännösten tulee esitysluonnoksessakin todetulla tavalla olla tarpeeksi joustavia erilaisten ja erikokoisten yhtiöiden asukashallintoon.

KOVA kannattaa asukashallinnon kahta tasoa, talotasoa ja yhtiötasoa. Ne ovat mielestämme riittävät turvaamaan asumisoikeuden haltijoiden osallistaminen asumisoikeusyhteisön päätöksentekoon.

45 § Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin

KOVA pitää tärkeänä, että talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin tarkastelee asioita kokonaisvaltaisesti yhteisön edun näkökulmasta, eikä siis yhteistyöelimessä olevan yksittäisen asumisoikeuden haltijan kohteen tai asunnon edun näkökulmasta asioita. KOVA pitää hyvänä, että säännökseen on selkeästi kirjattu, että asumisoikeuden haltijoiden edustaja yhteistyöelimessä käsittelee yhteisön asioita kokonaisuutena.

46 § Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä

KOVA pitää hyvänä lakiesityksen mukaista mallia, jossa säännöksessä lueteltuja asioita valmistellaan yhteistyössä yhteistyöelimen kanssa. KOVA pitää hyvänä, että yhteistyöelin käsittelee yhteisötason asioita. Toivomme, että aito yhteistyö sekä talonomistajan että yhteistyöelimen välillä hyödyttää molempia osapuolia sekä edistää yhteisön asioiden hoitamista.

53 § Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja

On ymmärrettävää, että jos asumisoikeuden haltijoiden edustajilla ei ole riittävää perehtyneisyyttä esimerkiksi pääomavastikkeiden määräytymisen perusteisiin, asumisoikeuden haltijat saattavat tällöin kokea, että asumisoikeusyhteisön johto ei avaa heille asioita riittävästi.

KOVA esittää, että asumisoikeuden haltijat voisivat valita valvojan sijaan edustajakseen yhden, yhteisötasolla toimivan ammattilintarkastajan. Tämä ns. asukastilintarkastaja hoitaisi myös valvojan tehtävää. Tilintarkastaja tarkastaisi esimerkiksi käyttövastikkeiden määrittämisen sekä huollon ja muiden hankintojen kilpailutukset, eli rajoitetun osan päävastuullisen tilintarkastajan velvollisuuksiin kuuluvasta tilintarkastuksesta. Asumisoikeuden haltijoiden valitsema tilintarkastaja turvaisi heille oikeanlaisen tiedonsaannin ja ammattimaisen valvonnan.

Tällainen malli on käytössä muutamissa vuokratalo-yhteisöissä. Kokemukset asukastilintarkastajasta ovat olleet hyviä, sillä järjestelmä takaa ammattimaisuuden ja on myös kustannustehokas.

KOVA esittää säännöstä muutettavaksi edellä kuvatulla tavoilla.

10 luku Asumisoikeustalon luovuttaminen

89 § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

KOVA tiedostaa, että mahdollisuuden antaminen asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi poikkeustapauksissa muuttaa periaatteellisella tasolla asumisoikeusjärjestelmää, sillä nykyisen järjestelmän yksi kulmakivistä on ollut pysyvä asumisoikeus.

KOVAn mielestä on kuitenkin perusteltua, että asumisoikeusyhteisöille annetaan oikeus irtisanoa kohteessa asuvien asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeussopimukset tilanteissa, joissa kiinteistö joudutaan realisoimaan asuntojen vähäisen kysynnän tai kohteen taloudellisten tappioiden vuoksi. Asumisoikeudenhaltijoidenkin etu on se, että asumisoikeusyhteisö on kokonaisuudessa taloudellisesti vakaalla pohjalla ja yhteisön lainituskohteet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita.

Säännöksessä ehdotetut edellytykset asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi poikkeustapauksissa ovat mielestämme riittävän täsmälliset sen varmistamiseksi, että asumisoikeustalojen realisoiteja ei voi tapahtua kuin harvinaisissa poikkeustapauksissa. Asumisoikeuden haltija voi rajoituksista vapauttamistilanteissa valita jatkaako asumista asunnossaan lunastamalla asuntonsa omaksi tai jäämällä asuntoon vuokralaiseksi tai muuttaako pois asunnosta. KOVAn mielestä asumisoikeuden haltijoiden asema on tältä osin turvattu riittävällä tavalla kyseisessä säännöksessä.

12 luku Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo

106 § Seuraamusmaksun määrääminen

KOVA ei kannata nyt esitettyä seuraamusmaksumenettelyä. Seuraamusmaksun tulee olla oikeassa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen. Nyt esitetystä säännösluonnoksesta 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.

Säännöksen 1 momentin 2) -kohdan mukaan Valtiokonttori voi ARA:n ilmoituksen perusteella tai oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun asumisoikeustalon omistajayhteisölle, joka rikkoo tai jättää noudattamatta asukasvalinnasta (15-17 §), käyttövastikkeiden määrittämisestä ja kilpailuttamisesta (32-37 §), asukashallinnosta (41-53 §) tai rajoituksista vapauttamisesta vajakäyttötilanteissa (89-90 §) annettuja säännöksiä. KOVA huomauttaa, että kyseiset säännökset eivät kaikilta osin ole riittävän täsmällisiä, jotta niiden perusteella voitaisiin määrätä näin huomattava seuraamusmaksu.

KOVA myös katsoo, ettei esitysluonnosta valmisteltaessa ole kiinnitetty huomiota siihen, miten asumisoikeusyhteisöjen on tarkoitus selvittää mahdollisesta seuraamusmaksusta. Seuraamusmaksua ei voida periä käyttövastikkeissa tai kerätä muullakaan tavoin asumisoikeuden haltijoilta, joten käytännössä seuraamusmaksun määrääminen on yhteisölle taloudellinen katastrofi. Seuraamusmaksu voi nyt esitetyn säännösluonnoksen mukaisena nousta todella korkeaksi.

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

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

107 § Seuraamusmaksun suuruus

KOVA ei kannata esitysluonnoksen mukaista seuraamusmaksun suuruuden määräytymistä. KOVA katsoo, että seuraamusmaksun suuruuden määräytyminen on esitetty hyvin epämääräisesti. Säännöksen mukaan seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana omistajayhteisö on toiminut 106 pykälässä tarkoitetulla tavalla.

Säännöksessä 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.

KOVA painottaa, että esitysluonnoksen mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi, riippumatta siitä määräytyykö suuruus yhden korkotukilainan vai yhteisön kaikkien korkotukilainojen perusteella. Erityisen korkeaksi seuraamusmaksu muodostuu, jos seuraamusmaksu peritään jokaiselta kalenterikuukaudelta, jonka aikana on toimittu 106 pykälässä tarkoitetulla tavalla, 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.

KOVA kyseenalaistaa näin ankaran seuraamusmaksun tavoitteen. Asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvonnalla tulee luonnollisesti olla käytössä riittävät sanktiomahdollisuudet, mutta näin suuri

seuraamusmaksu on kohtuuton. KOVA ihmettelee, mikä on se nykyisen järjestelmän ongelma, jota korjaamaan tarvitaan näin suuri pelotevaikutus. Nyt esitetty seuraamusmaksu vahingoittaa myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrittäminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia.

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

Toissijaisesti KOVA vaatii, että nyt esitetyn seuraamusmaksun määrittämisen perusteita vähintäänkin selkiytetään ja mahdollistetaan erisuuruisten seuraamusten määrittäminen rikkomuksen vakavuuden mukaan. Lisäksi KOVA vaatii, että seuraamusmaksun suuruuden määrittämiseen ehtoja muutetaan siten, että seuraamusmaksu ei muodostu asumisoikeusyhteisölle kohtuuttoman suureksi.

Helsingissä 11.6.2020,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry