

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

LAUSUNTO ASUMISOIKEUSLAIN MUUTOSEHDOTUKSESTA

YH Kodit -konsernin emoyhtiö YH Kodit Oy lausuu tytäryhtiönsä YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kannan muutosehdotuksesta.

Asumisoikeuslain muutosesitys on pääsääntöisesti oikeansuuntainen, muttei kuitenkaan kokonaisuudessaan riittävä tehdäkseen järjestelmästä houkuttelevan pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Kuntien omat jonotusjärjestelmät ovat mahdollistaneet kasvukeskuksissa hakijalle usean järjestysnumeron, joka on saattanut johtaa epäoikeudenmukaisiin päätöksiin asukasvalinnoissa. Nykyinen järjestelmä on myös hallinnollisesti erittäin raskas. Valtakunnallinen jonotusjärjestelmä, jossa jokaisella hakijalla on vain yksi määräaikainen järjestysnumero, on hallinnollisesti selvästi kevyempi ja vastaa paremmin asumistarpeen toteutumista.

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksynnän siirtäminen kunnalta asumisoikeusyhteisöille nopeuttaa asukasvalintaa, koska yksi vaihe asukasvalintaprosessista jäisi pois. Tämä vaihe on käytännössä saattanut kestää useamman päivän. Esitys vähentää kuntien kustannuksia ja asumisoikeusasuntojen tyhjäkäyttöä. Esitetyt muutokset ovat kannatettavia.

Määräaikaiseen järjestysnumeroon liittyy kuitenkin haasteita määräaikaisuuden päättymisen osalta. Päättymisen saattaa tapahtua kesken asukasvalintaprosessin, joten määräaikaisuuden päättymistä on syytä täsmentää ja mahdollisesti porrastaa.

Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Esitetyt muutokset parantavat asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksia ja ovat siten pääsääntöisesti kannatettavia.

Kilpailutus

Asukkaiden aito mahdollisuus vaikuttaa yhtiön hankkimiin palveluihin on perusteltua, joka kuitenkin ammattimaisen kiinteistönpidon näkökulmasta saattaa johtaa haasteisiin. Asukkaiden osallistuminen kiinteistöjen ylläpidon ja hoidon yms. kilpailutuksiin, neuvotteluihin ja sopimusten valmisteluihin eivät ole kuitenkaan sellaisenaan suositeltavaa ilman tarkempia täsmennyksiä esim. mitä tarkoitetaan osallistumisella laissa mainitussa kohdassa: ”Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen.”

Hankinnat saattavat myös olla osa isompaa yhteishankintaa, jolloin haasteeksi tulee ylipäänsä mahdollisuus osallistua kilpailutukseen.

Asukasedustus yhtiön hallituksessa

Lakiin kirjattava asukasedustus yhtiön hallituksessa turvaa asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuden vaikuttaa päätöksentekoon. Asukasedustuksen valinta yhtiön hallitukseen on kannatettava, mutta 40 % kiintiön määrittäminen tuo haasteita. Joissakin tilanteissa 40 % vähimmäismäärä saattaa johtaa hallituksen jäsenten lukumäärän tarpeettomaan kasvattamiseen.

Esitys, jonka mukaan hallitukseen on valittava vähintään kaksi asukasedustajaa, on kannatettava. Tämä toisi joustoa eri kokoisille asumisoikeusyhtiölle kuitenkin turvaten asukkaiden edustuksen hallituksessa.

Valvoja

Yhtiön lakisääteinen tilintarkastaja tarkastaa yhtiön hallinnon ja osana hallinnon tarkastusta tilintarkastaja tarkastaa merkittävimpien hankintojen kilpailutukset. Esitetyn valvojan tehtävät vaikuttavat olevan osittain päällekkäisiä yhtiön tilintarkastajan tehtävien kanssa, joka tuo ylimääräistä byrokratiaa ja lisää asukkaiden maksettavaksi tulevia kustannuksia. Lakiin olisi kirjattava täsmällinen vastuu- ja työnjako yhtiön tilintarkastajan sekä valvojan välille.

Asumisoikeustalon luovuttaminen

Tappiollisten asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen on kannatettavaa. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva on kuitenkin säilytettävä rajoituksista vapauttamiseen liittyvillä ehdoilla. Muutos saattaa johtaa joissakin tilanteissa asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen, joka on vastoin asumisoikeusjärjestelmän periaatetta pysyvistä asumisoikeudesta. Asukkaille on tästä syystä tarjottava mahdollisuus irtisanomistilanteessa ostaa hallinnassa oleva asuntonsa ja ARA:lla on oltava riittävät valvontamahdollisuudet.

Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo

Seuraamusmaksu on yleensä perusteltu tapa sanktioida joitakin rikkomuksia. Lakiin esitetään kirjattavaksi miten seuraamusmaksua ei saa kattaa, joka on ongelmallinen monessakin yhtiössä.

”106 § Seuraamusmaksun määrääminen”

”Seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävistä varoista.”

Pääsääntöisesti asumisoikeusyhteisöillä ei ole muita varoja, kuin asukkailta käyttövastikkeina tai muina maksuin kerättyjä varoja. Näissä yhtiöissä mahdollisia sanktioita ei voitaisi maksaa eikä yhtiön omistajia voida osakeyhtiölain vastaisesti velvoittaa toissijaiseksi maksajaksi.

YH Kodit Oy

Janne Tuominen

Toimitusjohtaja

Tuominen Janne
YH Kodit Oy

