

Pekka Paatonen

Lausunto

16.06.2020

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	16.6.2020	1(2)
Yhteistyöelin Yte		

Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

Lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen

Lausuntopyyntönumeron diaarinumero: VN/5985/2019

Ympäristöministeriölle

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

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n (jälj. Vaso) yhteistyöelimen Yten puolesta esitämme kiitoksemme ympäristöministeriölle tilaisuudesta saada lausua asumisoikeuslakiuudistuksen johdosta. Hallituksen esi-tyksessä on erityisen hyvää ja kannatettavaa, että asukashallintoa koskevat säännökset on yhteishallinto-laista koottu omaksi luvukseksi asumisoikeuslakiin, mikä korostaa nykyistä selkeämmin asumisoikeusasumista kolmantena asumisen muotona.

Toteamme myös tyydytyksellä, että aiemmissa lausunnoissamme esittämästä neuvottelukunnasta on nyt otettu säännökset tähän hallituksen esitysluonnokseen. Perustelimme jo vuonna 2017 esitystämme sillä, että neuvottelukunnan tehtävänä olisi määritellä asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen asukkaiden näkökulmasta yhteistyössä asumisoikeusyhteisöjen ja viranomaisten kanssa ja lausuntojen antaminen. Esitysluonnoksessa neuvottelukunnan kooksi on esitetty enintään 15 henkilöä. Kun neuvottelukunnassa edustetuista asumisoikeusyhteisöistä olisi sekä omistajan että asukkaiden edustaja sekä ympäristöministeriön, ARAn ja Valtiokonttorin edustus, takaisi vain esitetty neuvottelukunnan enimmäiskoko esittämämme riittävän alueellisen kattavuuden.

Yksityiskohtaisena lausuntona esitämme seuraavaa:

1. Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa (hallituksen esitysluonnoksen luku 2)

Hallituksen esitysluonnoksen (jälj. HE) esitetyt asukasvalinta koskevat säännökset tyydyttävät Vason yhteistyöelin Yteä. Valtakunnallinen järjestysnumero ja asukasvalinnan siirtyminen kunnalta asumisoikeus-yhteisölle selkeyttävät asukasvalintaa. Säännökset tarveharkinnan kriteereistä ja poikkeamisedellytykset niistä ovat relevantteja ja pääosin samat kuin nykyisessä laissa.

2. Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito sekä hallinnan luovutus (HE luku 3)

25.3 §:n säännökset asumisoikeuden haltijan oikeudesta saada kohtuullinen korvaus omistajan luvalla tekemistään muutostöistä ei ole riittävän selkeästi määritelty hallituksen esitysluonnoksessa eikä nykyisessäkään laissa. Voisi olla paikallaan säätää tässä kohdin asetuksenanto-oikeudesta tai viittaus ARAn ohjeistukseen.

2(2)

3. Käyttövastike ja sen maksaminen (HE luku 4)

33.3 § ei ole tarkoituksenmukainen asukkaiden kannalta, kun otetaan huomioon asukkaiden sijoittama 15 %:n asumisoikeusmaksuosuus. Hallituksen esitysluonnoksessa verrattuna nykyiseen lakiin on otettu huomioon kunnan alueiden erilaisuus. Säännöksen sanamuodon tulisi kuitenkin kuulua: "Käyttövastikkeen tulee olla samalla sijainnilla olevista käyttöarvoltaan samanarvoisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria matalampi."

4. Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa (HE luku 5)

Talotasolla (44 §) asukashallinnon tehtäviin tulee siirtää takaisin asukashallinnon yhteisökohtaisista tehtävistä kohta 9 autopaikkojen, pesutupien ja saunojen käytöstä päättäminen.

45 §:ssä tulee yhteistyöelimen ohella määritellä asumisoikeuden haltijoiden yhteisötason kokous. Talotason asukaskokoukset tai asukastoimikunnat valitsevat edustajat yhteisötason kokoukseen taikka kohdetta edustaa siellä asukastoimikunnan puheenjohtaja. Myös vaali tässä kohdin tulee olla mahdollinen varsinkin suurissa valtakunnallisissa asumisoikeusyhteisöissä. Maakunnallisissa asumisoikeusyhtiöissä kuten Vasossa on toimivana ratkaisuna pidetty yhtiötasoista asumisoikeuden haltijoiden kokousta (Vaso-kokous), jossa yhteistyöelimen valinta tapahtuu vaaleilla. Vaso-kokous on samalla toiminut myös erinomaisena informaation jakelukanavana ja koulutustapahtumana.

47 §:ään on otettava edellä 45 §:n muutoksesta johtuvat säännökset yhteisötason asukaskokouksesta.

48 §:n säännökset aivan oikein korostavat asumisoikeuden haltijoiden oikeuksia asukashallinnossa pois-tamalla vuokralla olevien äänivalta ja vaalikelpoisuus mutta ei kuitenkaan estämällä heitä muuten osallis-tumasta asukashallinnon kokouksiin.

52 §:ssä esitetään asukasedustajien lisäämisestä asumisoikeusyhteisön hallitukseen, mikä on Vason yh-teistyöelin Yten mielestä kannatettava asia. Yhteistyöelin Yte ei kuitenkaan pidä tarkoituksenmukaisena tarkkarajaisten prosenttiosuuksien esittämistä laissa.

53 §:n säännökset valvojasta ovat relevantteja ja kannatettavia. Valvojan nimikettä kuitenkin paremmin vastaa esim. asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) 9:6-12 §:issä määritelty toiminnantarkastaja.

5. Asumisoikeustalon luovuttaminen (HE luku 10)

Hallituksen esitysluonnoksen 89.1 § 1. lauseen loppu tulee muuttaa muotoon ”---jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita 20-25 % talon huoneistoista.” Perusteena esitämme, että esitetystä muodosta säännös on kohtuuton asukkaiden kannalta, jotka ovat sijoittaneet aso-asumiseensa 15 %:n osuuden ja ovat olettaneet asumisoikeusasumi-sen olevan turvattu asumismuoto. Muilta osin rajoituksista vapautumisen ehdot tyydyttävät Vason yh-teistyöelin Yteä.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yten puolesta

Esa Kankaristo
puheenjohtaja

Pekka Paatonen
varapuheenjohtaja

Pekka Paatonen
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy/ Yhteistyöelin Yte