

Asia: VN/5985/2019

## Asumisoikeuslain uudistus

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

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

Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat noin 99 prosenttia Suomen runsaasta 50.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

SAY kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja esittää lausuntonaan seuraavan.

Yleistä lakiesityksestä

Lausuntokierroksella olevassa lakiluonnoksessa esitetyt uudistukset ovat pääasiassa hyviä. Lakiluonnokseen sisältyy toisaalta myös eräitä ongelmallisia säännöksiä, joista keskeisimmät liittyvät 2 luvun mukaiseen asukasvalintaan, 5 luvun mukaiseen asukashallintoon sekä 12 luvun mukaiseen seuraamusmaksuun ja oikeussuojaan. Lähtökohtaisesti ehdotetusta seuraamusmaksusta tulisi luopua kokonaan ja laajentaa sen sijaan uhkasakkomenettelyn soveltamisalaa virheellisen toiminnan

korjaamiseen. Mikäli seuraamusmaksua pidetään välttämättömänä, se tulisi ulottaa ainoastaan uusiin lain mukaisiin velvoitteisiin koskien asukasvalintaa ja asumisoikeussopimuksen päättämistä vajaakäyttötilanteissa. Lisäksi seuraamusmaksu tulisi rajata koskemaan vain törkeimpiä rikkomuksia, joissa toiminta tai laiminlyönti lähentelee tahallisuutta. Säännöksiä olisi myös eräiltä osin tarpeellista täsmentää, jotta sidosryhmien velvollisuudet ja oikeudet käyvät selkeästi ilmi laista.

Asukasdemokratian vahvistaminen on myönteinen asia, minkä vuoksi muun muassa asukashallinnon toimivaltaa ja tiedonsaantioikeutta koskevien säännösten tulee olla riittävän täsmällisiä, jotta ne mahdollistavat toimivan hallinnon ja koituvat siten sekä asumisoikeuden haltijoiden että asumisoikeusyhteisöjen eduksi. Myös asukasvalintaa koskeviin säännöksiin liittyy tulkinnanvaraisuutta. Säännösten epätäsmällisyys yhdistettynä ehdotettuun ankaraan seuraamusmaksuun on omiaan vaikeuttamaan asumisoikeusyhteisöjen hallintoa ja päätöksentekoa ja siten viimekädessä asumisoikeuden haltijoiden etujen toteutumista.

Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ”ARA”) ja Valtiokonttorin päällekkäinen valvontatoimivalta voi johtaa ristiriitaisiin lopputuloksiin valvonnan ja viimekädessä seuraamusten osalta, mikä on oikeussuojan kannalta ongelmallista.

Lausumme yksityiskohtaisemmin HE-esitysluonnoksen keskeisistä kehityskohteista jäljempänä kunkin säännöksen osalta erikseen.

## 1 luku

### Asumisoikeustalon omistaja (4 §)

SAY pitää hyvänä säännöksen toisessa momentissa ehdotettua velvollisuutta, jonka mukaan yhtiön johdon tulee huolellisesti toimien edistää asumisoikeusyhteisön etua.

## 2 luku

### Asumisoikeusasunnon tarve (13 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä asumisoikeusasunnon tarpeesta hyvänä. Lain voimaantulon yhteydessä tulisi lisäksi antaa asetus, jolla säädetään tarkemmin hakualueista ja niihin sovellettavista varallisuusrajoista.

#### Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri (15 §)

Ehdotetun säännöksen 3 momentin nojalla asumisoikeusyhteisön olisi tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus ARAn ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeusasunnon, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa. SAY toteaa, että käytännön ongelmien ja virheiden välttämiseksi järjestysnumeron oikeellisuuden tarkistaminen ja käytetyksi merkitseminen tulee olla tietoteknisesti mahdollista toteuttaa automatisoidusti esimerkiksi soveltuvan rajapinnan kautta.

Lakiesityksen perusteluissa todetaan, että "toimijoiden tulisi yhdenvertaisuuslain mukaisesti punnita yksittäistapauksessa, onko hakijalla vammaisuuteensa perustuen tarpeita erilaiseen kohteluun, jotta hän olisi yhdenvertainen muiden hakijoiden kanssa". SAY toteaa, että lain pakottavista säännöksistä poikkeamisen tulee aina perustua viranomaisen päätökseen tai ohjeistukseen, koska toimijat eivät voi ottaa riskiä virheellisestä lain tulkinnasta. Näin on etenkin silloin, jos asukasvalintasäännösten rikkominen sanktioidaan lakiesityksessä ehdotetulla seuraamusmaksulla. SAY katsoo, että lakiesityksen perusteluista tulisi poistaa kyseinen maininta toimijoiden velvollisuudesta punnita hakijan vammaisuuteen perustuvaa erityiskohtelun tarvetta. Näkemyksemme mukaan tämä tarve tulee riittävästi huomioiduksi 15 §:n 2 momentissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annettavaksi ehdotetulla oikeudella uudistaa vammaisen hakijan järjestysnumero. SAY:n käsityksen mukaan viimeksi mainitussa lainkohdassa tulisi huomioida yhdenvertaisuuden nimissä myös muut erityisryhmät vammaisten lisäksi.

#### Asumisoikeuden haltijan valinta (17 §)

Säännösehdotuksen 2 momentin 1-kohdassa ehdotetaan, että ne asumisoikeuden haltijat, jotka luopuvat asumisoikeudesta tai joiden asumisoikeussopimus päättyy rajoituksista vapauttamisen yhteydessä, olisivat etusijalla asukasvalinnassa. SAY:n käsityksen mukaan säännöstä tulisi täsmentää siten, että mainittu etusija koskee vain saman asumisoikeusyhteisön asukkaita. Muussa tapauksessa ongelmaksi voi muodostua riittävän selvityksen hankkiminen toisen asumisoikeusyhteisön kohteen rajoituksista vapautumisesta.

## Omistajan oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä (19 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä hyvänä lisäyksenä säädettävään lakiin. Lisäksi SAY kehottaa harkitsemaan, voisiko kieltäytymisoikeutta laajentaa koskemaan myös muiden asumisoikeusyhteisöjen asunnoista häädettyjä hakijoita.

## 5 luku

### Asukashallinnon soveltaminen ja tarkoitus (41 §)

Lakiesityksen tavoitteet joustavuuden säilyttämisestä ja asukkaiden mahdollisuudesta päättää haluamastaan asukashallinnon mallista ovat lähtökohtaisesti hyviä. SAY toteaa, että toimiva asukasdemokratia edellyttää riittävän selkeitä sääntöjä, joiden puitteissa asukashallintoa harjoitetaan. Muutoin vaarana on, että tavoite asukkaiden asumistaan koskevien vaikutusmahdollisuuksien parantamisesta ei toteudu, vaan pahimmillaan toiminta voi olla jopa mielivaltaista. On myös mahdollista, että selkeiden raamien puuttuessa pieni joukko asukkaita pyrkii käyttämään asukasdemokratiaa lain tavoitteisiin nähden vieraiden päämäärien ajamiseen. SAY katsoo, että laista tulisi selkeästi ilmetä ne säännökset, joista asukkaat eivät voi päätöksellään poiketa.

### Asukaskokous ja asukastoimikunta (42 §)

Ehdotetun pykälän 3 momentin nojalla asukaskokous voisi päättää olla asettamatta asukastoimikuntaa ja osoittaa sille kuuluvat tehtävät tai osan niistä muun muassa asukaskokouksen, talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välisen yhteistyöelimen tai omistajayhteisön hallituksen hoidettavaksi. Säännöksestä tulee poistaa mahdollisuus siirtää asukastoimikunnan tehtävät yhteistyöelimen tai asumisoikeusyhteisön hallituksen hoidettavaksi, koska mainittujen toimielinten tarkoituksena on yhtiötason asioiden, mutta ei talokohtaisten asioiden käsittely. Sen sijaan asukastoimikunnan tehtävät voitaisiin tarvittaessa jättää asumisoikeusyhteisön hoidettavaksi.

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

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.

Suurimmilla asumisoikeusyhteisöillä on useita satoja kohteita, minkä vuoksi kohdekohtaisista edustajista koostuva yhteistyöelin saattaa muodostua jäsenmäärältään huomattavan suureksi. Tämän vuoksi yhteistyöelimen jäsenten enimmäismäärä tulee rajata 50 jäseneen. Mikäli asukastoimikunnan puheenjohtajia tai luottamushenkilöitä on enemmän, edustajat on valittava vaaleilla.

Säännösehdotusta tulee täsmentää lisäksi siten, ettei yhteistyöelimelle kuuluvia tehtäviä voida osoittaa asumisoikeusyhteisön hallituksen tai asukkaiden kokouksen tehtäväksi, jos asumisoikeuden haltijat päättävät olla asettamatta yhteistyöelintä. Asukaskokouksen tehtävänä on toimia talokohtaisten asioiden käsittelyfoorumina, joten yhtiötason asioiden hoitamista ei tule voida siirtää sen hoidettavaksi. Mikäli yhteistyöelintä ei aseteta, sen toimivaltaan kuuluvista asioista huolehtii asumisoikeusyhteisö.

SAY toteaa, että yhteistyöelimen jäsenten laissa säädetty salassapitovelvollisuus on hyvä ja tärkeä lisäys.

#### Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä (46 §)

Ehdotetun säännöksen 1 momentin 4-kohdassa säädettäisiin asukashallinnon oikeudesta osallistua asumisoikeustalojen ja muiden rakennusten sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja hoidosta solmittavien sopimusten valmisteluun sekä niitä koskeviin kilpailutuksiin ja neuvotteluihin. Asumisoikeusyhteisöt järjestävät vuosittain niin suuren määrän kilpailutuksia, että asukashallinnon olisi käytännössä mahdotonta osallistua yksittäisiin kilpailutuksiin. Lisäksi hankintalaki asettaa hankintayksikölle tiukkoja menettelytapasäännöksiä, joiden noudattamisesta se on vastuussa. Asukashallinnon osallistuminen kilpailutuksiin ja neuvotteluihin olisi myös omiaan vaarantamaan muun muassa tarjoajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Edellä mainittujen syiden vuoksi SAY esittää, että säännöstä muutettaisiin siten, että yhteistyöelin valvoo kilpailutuksia ja osallistuu kilpailutusperiaatteiden laatimiseen.

Säännösehdotuksen 1 momentin 3-kohdan osalta asukashallinnolle on SAY:n käsityksen mukaan tärkeää turvata oikeus tehdä esityksiä isännöinnin ja huoltotehtävien sisällöstä, mutta kyseisten tehtävien järjestämisen ei tulisi kuulua asukashallinnon toimivaltaan.

Säännösehdotuksen 1 momentin 6-kohdan mukainen kirjaus ei SAY:n käsityksen mukaan edistä asukashallinnon ja asukkaiden etujen toteutumista ottaen huomioon, että uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista valvovat asumisoikeusyhteisön asiaan perehtyneet ammattilaiset. Kyseinen kohta tulisi poistaa laista tarpeettomana.

Ehdotetun säännöksen 1 momentin 11-kohta tulee poistaa, sillä yhteistyöelimen toimivaltaan kuuluvia yhtiötason asioita ei tule voida siirtää käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa.

#### Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen (47 §)

Ehdotetun säännöksen 3 momentin nojalla kutsu asumisoikeuden haltijoiden ja yhteistyöelimen kokoukseen on toimitettava vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä kokouksen aika ja paikka. Säännöksessä tulisi selkeästi todeta, että asukashallinnon kokoukset voidaan järjestää myös sähköisesti, sillä ehdotetun sanamuodon mukainen paikan ilmoittaminen viittaisi fyysiseen kokoukseen. Käytännössä kaksi viikkoa on liian pitkä kutsuaika säännöllisesti yhtiötason asioita hoitavalle yhteistyöelimelle. SAY esittää, että kutsu tulee toimittaa vähintään viikkoa ennen kokousta. Koska lakiehdotuksen tavoitteena on tarjota joustavuutta asukkaiden päätöksentekoon, tulisi asioita SAY:n käsityksen mukaan voida digitaalisessa maailmassa käsitellä myös ilman virallista kokousta esimerkiksi siten, että jäsenille toimitetaan tiedot päätettävistä asioista ja heidän mielipidettään kysytään käsiteltäviin asioihin.

#### Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus (50 §)

Säännösehdotuksen 2 momentin mukaan talonomistajan on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle taloa tai yhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä. Käytännössä mainittu tiedonantovelvollisuus tarkoittaisi kaikkia kohteita ja asumisoikeusyhteisöä koskevaa tietoa, sillä asukashallinnon tehtäviin kuuluu käsitellä myös muita kohde- ja yhtiötason asioita. SAY:n käsityksen mukaan esitetty tiedonantovelvollisuus yhdessä esitetyn seuraamusmaksun kanssa johtaisi siihen, että asumisoikeusyhteisöt joutuisivat varmuuden vuoksi tiedottamaan lähes kaikista asumisoikeuskohteita ja -yhteisöä koskevista asioista. Tätä ei voida pitää asumisoikeusyhteisön eikä asukashallinnon kannalta toivottavana. Tiedotettavien asioiden alaa tulee tämän vuoksi rajata

asioihin, joilla on olennaista merkitystä asumisoikeuden haltijoille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä.

Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä (52 §)

SAY suhtautuu myönteisesti asukkaiden edustuksen vahvistamiseen hallituksessa. Prosentuaalisen vähimmäisosuuden kirjaaminen lakiin voi kuitenkin muodostua ongelmalliseksi yhtiön omistajapohjan laajentuessa tai muuttuessa. SAY:n käsityksen mukaan asukkaiden edustus olisi tarkoituksenmukaisempaa ilmaista yksinomaan henkilömäärillä esimerkiksi siten, että enintään kuusijäsenisessä hallituksessa asukasedustajia tulisi olla vähintään kaksi, seitsemän-kahdeksanjäsenisessä hallituksessa vähintään kolme ja tätä laajemmassa hallituksessa vähintään neljä.

Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja (53 §)

SAY esittää, että asumisoikeuden haltijoilla olisi oikeus valita yhtiötasolla toimiva ammattitilintarkastaja toimimaan valvojana. Muunlainen valvoja ei toisi asukashallinnolle vastaavaa lisäarvoa kuin heidän lukuunsa valvojana toimiva ammattimainen tilintarkastaja.

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta (54 §)

SAY pitää ehdotusta valtakunnallisesta neuvottelukunnasta hyvänä. Ehdotetun säännöksen nojalla neuvottelukuntaan olisi valittava vähintään kahdeksan ja enintään viisitoista jäsentä siten, että jokaisesta asumisoikeusyhteisöstä valittaisiin enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi omistajatahon edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. SAY kiinnittää huomiota siihen, että jo nykyisellä asumisoikeusyhteisöjen määrällä neuvottelukuntaan valittavien edustajien määrä ylittäisi ehdotetun viidentoista jäsenen enimmäismäärän. Ehdotettua säännöstä tulee edellä mainituista syistä muuttaa siten, että jäsenten ylärajaa nostetaan viidestätoista tai yläraja poistetaan. Mikäli enimmäismäärää ei poisteta lakiesityksestä, tulisi laissa säätää neuvottelukunnan jäsenten valintamekanismista, esimerkiksi vaaleista, niitä tilanteita varten, joissa neuvottelukunnan jäsenmäärä tulisi ylittämään sallitun enimmäismäärän.

## Asetuksenantovaltuus (55 §)

SAY pitää hyvänä, että asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukashallinnon järjestämistavoista, mutta asetuksenantovaltuuden rajat tulisi olla lain tasolla tarkemmin määritelty asukashallinnon oikeuksien ja tiedonantovelvollisuuden täyttämisen osalta. Perustuslain 80 §:n nojalla lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista. Asukashallinnon oikeuksien ja tiedonantovelvollisuuden täyttämisen osalta asetuksella voitaisiin siten lähinnä antaa teknisluontoisia täsmennyksiä lain tasolla säädettyihin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. SAY kiinnittää edelleen huomiota siihen, että lakiesityksessä on ehdotettu asukashallinnon oikeuksien ja asumisoikeusyhteisön tiedonantovelvollisuuden rikkomusten osalta sovellettavaksi ankaraa seuraamusmaksua. Mainittua ankaraa seuraamusmaksua yhdistettynä väliin ja epätasomallisiin säännöksiin koskien osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia voidaan pitää oikeusvaltiossa ongelmallisena ja sen vuoksi lain tasoisten säännösten tulee olla riittävän täsmällisiä ja selkeitä.

## Asumisoikeudesta luopuminen (57 §)

Ehdotetun säännöksen 3 momentin mukaan asumisoikeuden päättymisestä olisi tehtävä merkintä myös sähköisessä muodossa tehtyyn asumisoikeussopimukseen tai erillisen asiakirjaan. SAY ei pidä päättymismerkinnän tekemistä tarpeellisena sähköisessä muodossa oleviin sopimuksiin, koska niiden panttaus edellyttää aina asumisoikeuden voimassaolon tarkistamista asumisoikeusyhteisöltä.

## Asumisoikeuden panttaus (58 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä asumisoikeuden panttauksesta sähköisen asumisoikeussopimuksen osalta hyvänä lisäyksenä säädettävään lakiin.

## 10 luku

## Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa (89 §)

SAY pitää hyvänä ehdotettua säännöstä koskien rajoituksista vapauttamista, jotta vajaakäyttötilanteissa muiden talon omistajan omistamien talojen asukkaat eivät joutuisi



maksamaan vajaakäytön aiheuttamista kustannuksista. SAY kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että kunnan sisällä eri alueiden asuntojen rahoitusmuotojakauma on kunnallisen päätösvallan piiriin kuuluva asia, minkä vuoksi laissa tulisi säätää siitä, että ARA voi tehdä päätöksen rajoituksista vapauttamisesta kuultuaan kuntaa asiassa.

## 12 luku

### Valvonta ja tarkastusoikeus (105 §)

Ehdotetussa säännöksessä ARAlle ja Valtiokonttorille annettaisiin päällekkäinen valvontaoikeus, kun kyse on valtion tukemista asumisoikeusasunnoista. SAY:n käsityksen mukaan kahden toisistaan riippumattoman viranomaisen päällekkäinen valvontatoimivalta ei edistä tai tehosta valvonnan suorittamista, vaan lisää viranomaisten hallinnollista taakkaa ja johtaa pahimmillaan ristiriitaisiin ratkaisuihin toimivaltaisten viranomaisten välillä. Lisäksi valvontaoikeus ja oikeus määrätä seuraamusmaksu tulisi olla eriytetty kahdelle eri viranomaiselle. SAY esittää, että lain mukainen valvontaoikeus kuuluisi ARAlle ja oikeus määrätä seuraamusmaksu kuuluisi puolestaan Valtiokonttorille. Sen sijaan Valtiokonttori valvoisi edelleen asumisoikeusyhteisöjä korkotukilainojen osalta.

### Seuraamusmaksun määrääminen (106 §)

SAY katsoo, että ensisijaisesti seuraamusmaksua koskevasta säännöksestä tulisi luopua. Mikäli seuraamusmaksu halutaan sisällyttää lakiin, tulee seuraamusmaksun määrääminen kyseeseen ainoastaan silloin, kun asumisoikeusyhteisö on tahallisesti tai törkeän huolimattomasti rikkonut asukasvalintaa ja rajoituksista vapauttamista koskevia lain mukaisia velvoitteitaan tai antanut tahallaan tai törkeän huolimattomasti ARAn valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja. Lisäksi seuraamusmaksun määräämisen edellytykseksi tulisi asettaa, että asumisoikeusyhteisö ei ole korjannut menettelyään ARAn kehotuksesta huolimatta. Asukashallinto ja käyttövastikkeiden määritykset sekä vähäisemmät rikkomukset jäisivät uhkasakkomenettelyn piiriin, jota voidaan pitää riittävän tehokkaana keinona puuttua mahdollisiin ongelmakohtiin. Mainitut säännökset eivät ole myöskään riittävän täsmällisiä, että niiden vastaisista teoista ja laiminlyönneistä voitaisiin määrätä niin olennaisia hallinnollisia sanktioita kuin seuraamusmaksu. Lisäksi SAY kiinnittää huomiota siihen, että voimassa olevassa asumisoikeuslaissa seuraamusmaksulla sanktioitaviksi ehdotettujen velvoitteiden osalta ei ole ilmennyt ongelmia, joiden vuoksi olisi tarpeen säätää uudesta seuraamusmaksusta. Ehdotetun seuraamusmaksun tulisi siten koskea ainoastaan uusia velvoitteita.

Ehdotetussa säännöksessä ongelmallista on myös se, että Valtiokonttori voisi oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun. Seuraamusmaksun määräämisen tulisi olla mahdollista ainoastaan ARAn ilmoituksen perusteella, jotta valvontatoimivalta ja oikeus määrätä seuraamusmaksu ovat aidosti eriytettyjä.

Ehdotetun säännöksen 3 momentti, jonka mukaan seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävistä varoista, on ristiriidassa seuraamusmaksun täytäntöönpanoa koskevan 108 pykälän kanssa. Asumisoikeusyhteisöt eivät saa harjoittaa asumisoikeusasuntoihin liittymätöntä liiketoimintaa, joten niillä ei voi olla asukkailta kerättävien maksujen lisäksi juurikaan muita varoja. Ei myöskään ole realistista laskea sen varaan, että osakeyhtiömuotoisten asumisoikeusyhteisöjen, joita lähes kaikki omistajayhteisöt ovat, omistajat tekisivät yhtiöön lisäsjoituksia seuraamusmaksun maksamisen rahoittamiseksi. Sen vuoksi seuraamusmaksun ulosmittaaminen johtaa vääjäämättä siihen, että seuraamusmaksu tulee katetuksi asukkailta kerätyillä varoilla.

SAY toteaa, että seuraamusmaksussa on kyse merkittävästä ja myös taloudelliselta intressiltään suuresta hallinnollisesta sanktiosta, josta tulee olla oikeus valittaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa.

#### Seuraamusmaksun suuruus (107 §)

Lakiesityksessä ehdotetaan, että seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Ehdotettu säännös jättää epäselväksi, määrätäänkö seuraamusmaksu asumisoikeusyhteisön kaikkien korkotukilainojen vai mahdollisen sääntöloukkauksen kohteena olevan asumisoikeuskohteen tai -kohteiden korkotukilainan perusteella.

SAY kiinnittää huomiota siihen, että seuraamusmaksun tulisi olla oikeudenmukaisessa ja kohtuullisessa suhteessa tekoon tai laiminlyöntiin. Lakiesityksessä ehdotetussa säännöksessä seuraamusmaksut olisivat kohtuuttoman suuria suhteessa lainsäädännön vastaisiin tekoihin ja laiminlyönteihin. Seuraamusmaksun suuruus myös riippuisi sanktioituun tekoon tai laiminlyöntiin liittymättömästä seikasta kuten korkotukilainan jäljellä olevasta lainapääomasta. Siten samasta teosta tai laiminlyönnistä voitaisiin määrätä hyvinkin erisuuruiset seuraamusmaksut. Edellä mainituista syistä laissa ilmaistu euromääräinen vaihteluväli olisi selkeämpi ja oikeudenmukaisempi seuraamusmaksun määräytymistapa. SAY esittää, että seuraamusmaksun euromääräinen suuruus olisi vähintään 5 000 euroa ja enintään 100 000 euroa.

## Seuraamusmaksun vanhentuminen (109 §)

Lakiesityksessä ehdotetaan, että seuraamusmaksu vanhenisi kymmenen vuoden kuluessa rikkomuksen tai laiminlyönnin tapahtumisesta. Hallinnollisia sanktioita koskevalta sääntelyltä vaadittavan oikeasuhtaisuuden kannalta olisi kuitenkin suositeltavaa rajata vanhentumisaika päättymään viimeistään viiden vuoden kuluttua rikkomuksen tai laiminlyönnin tapahtumisesta, kuten rangaistusluonteisia hallinnollisia seuraamuksia koskevan sääntelyn kehittämistä tarkastelleen työryhmän mietinnössä suositellaan.

## Uhkasakkomenettely (110 §)

Uhkasakkomenettelyä koskevassa säännöksessä säädettäisiin, että aluehallintovirastolle kuuluva toimivalta asettaa uhkasakolla tehostettu määräaika, jonka kuluessa lainvastainen menettely on oikaistava tai lainmukainen tehtävä suoritettava, siirretään ARAlle. SAY pitää tätä hyvänä ratkaisuna. SAY:n käsityksen mukaan uhkasakkomenettely on käytännössä toimiva ja monilla oikeudenaloilla käytössä oleva keino ja siksi sen tulisi olla ensisijainen keino puuttua rikkomuksiin myös asumisoikeuslainsäädännössä.

## Tiedoksiantovelvollisuuden täyttäminen (114 §)

Lakiesityksessä ehdotetaan, että laissa tarkoitetut ilmoitukset saadaan lähettää postitse kirjatussa kirjeessä vastaanottajan tavallisesti käyttämään osoitteeseen lukuun ottamatta sopimuksen purkamisilmoitusta ja 90 §:n mukaista asumisoikeussopimuksen ilmoitusta. SAY katsoo, että mainitut ilmoitukset lukuun ottamatta sopimuksen purkamisilmoitusta ja 90 §:n mukaista asumisoikeussopimuksen ilmoitusta tulisi voida lähettää tavallisena kirjaamattomana kirjeenä. Yksistään käyttövastikkeenkorotuskirjeitä lähetetään vuosittain yli 50 000 kappaletta, joten kirjeiden lähettäminen kirjattuina kirjeinä ei ole tarkoituksenmukaista ottaen huomioon myös sen, että kirjeet toimitetaan yleensä lisäksi sähköisten asukassivujen kautta.

Lopuksi

SAY kiittää siitä, että asumisoikeuslain kokonaisuudistusta on valmisteltu vuorovaikutuksessa kaikkien sidosryhmien kanssa. Tässä lausunnossa ilmi tuodut muutostarpeet on kuitenkin välttämätöntä huomioida, jotta lopputuloksena syntyy hyvä ja toimiva asumisoikeuslainsäädäntö.

Espoossa 15. heinäkuuta 2020

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Jari Riskilä

hallituksen puheenjohtaja

Esa Mustonen

hallituksen varapuheenjohtaja

Elias Kiviranta

hallituksen varapuheenjohtaja

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

AVAIN Asumisoikeus Oy

AVO-Asumisoikeus Oy

ES-Laatuasumisoikeus Oy

Helsingin Asumisoikeus Oy

KAS Asumisoikeus Oy

Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab

TA-Asumisoikeus Oy

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Mustonen Esa  
Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry