

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö 20.5.2020

Asumisoikeuslain uudistus

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta asumisoikeuslain uudistamiseksi.

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. RAKLIn jäsenten omistamien rakennusten pinta-ala on arviolta 97,7 milj. m².

Yleistä

Lausunnolla oleva uudistus perustuu hallitusohjelman kirjaukseen: ”Uudistetaan asumisoikeusjärjestelmää niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Uudistetaan asukasvalintaa.”

Kommentit hallituksen esitysluonnokseen

Asukasvalinta ja hakujärjestelmä

RAKLI pitää hallituksen esitysluonnosta asukasvalinnan osalta hyvänä.

Asukashallinto

RAKLI pitää hyvänä, että talon omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset esitetään siirrettävän yhteishallinnosta vuokrataloissa annetusta laista asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin.

Asukaskokous ja asukastoimikunta

RAKLI ei kannata esitystä, jonka mukaan asukaskokous päättäessään olla asettamatta asukastoimikuntaa toistaiseksi tai seuraavaksi toimikaudeksi, voisi siirtää asukastoimikunnalle kuuluvia tehtäviä talonomistajan ja asumisoikeudenhaltijoiden välisen yhteistyöelimen tai omistajayhteisön hallituksen päätettäväksi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että omistajayhteisön hallitus käsittelisi kohdekohtaiselle asukastoimikunnalle kuuluvia tehtäviä. Isojen valtakunnallisten yhtiöiden omistuksessa voi olla satoja kohteita, jolloin tämän tyyppinen delegointimahdollisuus johtaisi kestävämpään tilanteeseen. Yhteistyöelimen pitäisi myös voida keskittyä sille määriteltyihin tehtäviin. RAKLI esittääkin asukaskokouksen delegointivaltuuden poistamisesta omistajayhteisön hallituksen ja yhteistyöelimen osalta.

Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin

RAKLI pitää hyvänä, että pykälään esitetään kirjattavan, että yhteistyöelin tarkastelee asioita asumisoikeusyhteisön kokonaisvaltaisen edun näkökulmasta ja että asumisoikeuden haltijoiden edustaja ei ole yhteistyöelimen työskentelyssä oman kohteensa edustaja, vaan hän käsittelee yhteisön asioita kokonaisuutena. Yhteistyöelimen käytännön toiminnan kannalta RAKLI esittää harkittavan yhteistyöelimen kokoonpanon rajaamista 50 jäseneseen.

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

RAKLI esittää harkittavan talonomistajan tiedottamisvelvollisuuden rajaamista asioihin, joilla on olennaista merkitystä asukashallinnolle. Hyvin laaja tiedottamisvelvollisuus lisää hallinnollista työtä ja kustannuksia.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu, että asumisoikeussopimus olisi irtisanottavissa poikkeustapauksissa. Irtisanomiselle on lakiesityksessä hyvin tiukat ehdot. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen voisi tulla kyseeseen, mikäli talon huoneistolle ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeuden haltijoita on jäljellä alle puolessa talon huoneistoista. Lisäksi edellytetään muun muassa kohteen heikkoa taloudellista kannattavuutta ja sitä, että omistaja tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Viimeksi mainitulla turvataan asumisoikeuden haltijoiden asemaa tilanteessa. RAKLI kannattaa esitystä rajoituksista vapauttamisesta vajaakäyttötilanteessa.

Seuraamusmaksun määrääminen ja sen suuruus

RAKLI ei kannata hallituksen esitysluonnoksessa esitettyä seuraamusmaksua. Lakiesityksen mukaan seuraamusmaksu voidaan jättää määräämättä, jos laissa säädettyjen velvollisuuksien rikkominen on vähäistä ja menettelyä on sen haitallisuuteen nähden pidettävä myös kokonaisuutena arvostellen vähäisenä.

Seuraamusmaksu voidaan esityksen mukaan määrätä esimerkiksi lakiehdotuksen 50 §:ssä säädetyn tiedottamisvelvollisuuden noudattamatta jättämisestä. Seuraamusmaksun tekee erittäin ongelmalliseksi se, että seuraamusmaksu on määrältään lähtökohtaisesti samansuuruinen riippumatta laiminlyönnin merkittävydestä ja moitittavuudesta, esimerkiksi vähäinen tiedottamisvelvollisuuden rikkominen voisi johtaa seuraamusmaksuun. Seuraamusmaksu ei siten ole välttämättä oikeassa suhteessa teon moitittavuuteen ja voi siten olla kohtuuton. Lisäksi seuraamusmaksusta on todettu, että sitä ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävistä varoista. Käytännössä tämä johtaa yhtiön kannalta erittäin hankalaan tilanteeseen, kun yhtiöillä ei ole muita tulolähteitä kuin asukkailta kerättäviä maksuja.

Lakiesityksen mukaan seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana omistajayhteisö on toiminut 106 §:ssä tarkoitetulla tavalla tai ei ole oikaissut 106 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että seuraamusmaksun suuruus on epätasaisesti määritelty, tarkoitetaanko korkotukilainan määrällä yhteisön kaikkien korkotukilainojen määrää vai yksittäisen kohteen korkotukilainaa.

RAKLI esittää seuraamusmaksun poistamista lakiesityksestä kokonaan, sillä uhkasakkomenettelyä voidaan pitää riittävänä menettelynä. Mikäli seuraamusmaksua ei ole mahdollista lakiesityksestä poistaa, pitäisi se selkeästi rajata vain merkittäviin lainvastaisiin toimiin ja täsmentää määräytymisperusteita.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja

Tasa Aija
Rakli ry