

Lausunto

16.06.2020

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

lausuntopalvelu.fi

Lausunnonantajasta: Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso) omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita ja kohtuuhintaisia asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso tarjoaa asumisoikeusasuntoja Turussa, Raisiossa, Naantalissa, Kaarinassa ja Liedossa. Asumisoikeusasuntoja yhteensä n. 2700 ja n. 5000 asukasta. Vaso toimii yleishyödyllisenä yhtiönä kustannustehokkaasti ja jakamatta vastikkeetonta etua osakkailleen. Vaso ei tavoittele liiketaloudellista voittoa. Vaso on perustettu vuonna 1990.

Asumisoikeuslain muutos

Lausuntopyyntö 15.7.2020

Kiitämme tilaisuudesta lausua otsikossa mainitusta säädösluonnoksesta. Tuomme kunnioittavasti esille seuraavaa:

Vaso pitää tarpeellisena asumisoikeuslain kokonaisuudistusta, jossa lainsäädäntö tuodaan vastaamaan tämän päivän asumisen tarpeita. Asumisoikeuslain muutos on kehittynyt hyvään

suuntaan niin asukasdemokratian, järjestysnumeroiden myöntämisen, asukasvalinnan ja asioinnin sähköisyyden kuin monelta osin myös asumisoikeusyhteisön johtamisen kannalta. Valtakunnallinen järjestysnumero ja sen määräaikaisuus sekä tarjouskierrosten odotusajasta luopuminen nopeuttavat asukasvalintaa ja vastaavat asukkaan käsillä olevaan asumistarpeeseen paremmin. Asukasdemokratia säännökset parantavat asukkaiden osallistumismahdollisuuksia asumisoikeusyhtiöiden hallintoon. Asukasvalintaa koskevan tarkentavan ohjeistuksen tarve on kuitenkin ilmeinen. Vaso pitää myös hyvänä, että tappiollisista kohteista voidaan luopua, jotta ne eivät rasita koko yhtiön taloutta tarpeettomasti. Asumisoikeuslain muutos kokonaisuutena tukee asumisoikeutta omana hallintamuotonaan.

Painopiste yksityiskohtaisessa lausunnossamme on niillä aihealueilla, joissa näemme vielä kehittämistarvetta.

Asukasdemokratia

Asukkaiden osallistumismahdollisuus asumisoikeusyhtiön hallintoon tukee asumisoikeutta omana hallintamuotonaan. Lakiesityksessä esitetty kaksitasoinen rakenne on toimiva sekä talotasolla että koko yhtiön tasolla. Vasolla on vastaava rakenne ollut pitkään käytössä ja todettu toimivaksi.

Asukasedustajien edustus yhtiön hallituksessa

52§ 4 mom.:ssa asukasedustajien vähimmäismääräksi on yhteisön hallituksessa esitetty 40% jäsenistä ja aina vähintään kaksi henkilöä. Katsomme, että lainsäädännön tasolla asukasedustajien vähimmäislukumäärän asumisyhteisöjen hallituksissa on perusteltua. Esitetyn säädöksen puute on kuitenkin prosenttiosuuden asettaminen hallituksen asukasjäsenien määrälle. Vason kaltaisessa yhtiössä, jossa on yksi pääomistaja ja huomattavilla omistusosuuksilla muita omistajia, johtaa esitetty 40%:n asukasjäsen vaade kahteen skenaarioon. Ensimmäisessä skenaariossa pääomistaja ei saa omistusosuuttaan vastaavasti enemmistöä hallitukseen ja muilla omistajilla on hallituksessa jäsenet. Toisessa skenaariossa pääomistaja saa enemmistön hallituksessa, mutta muut omistajat eivät saa lainkaan hallituspaikkoja. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan hallitustyöskentelyn olevan konkreettinen vaikutusmahdollisuus. Katsomme, että asukasjäsenien määrää hallituksessa tulee säädellä siten, että osakeyhtiön osakkeiden omistajien edustus ja vaikutusmahdollisuus hallituksessa on myös turvattu omistusosuuksien suhteessa asukkaiden edustuksen ja vaikutusmahdollisuuden lisäksi. Tämä on koko asumisoikeusyhteisön etu.

Ehdottaisimme asumisoikeuslain 52§ 4 mom. täsmentämistä siten, että hallitusta tai sitä vastaavaa toimielintä täytettäessä valitaan vähintään kaksi asukasjäsentä, jos hallituksessa on enintään kahdeksan varsinaista jäsentä. Jos hallituksessa varsinaisia jäseniä valitaan enintään yksitoista, on asukasjäseniä valittava vähintään kolme. Yli yksitoista jäsenisiin hallitukseen valitaan vähintään 40 % asukasjäseniä.

Yhteistyöelin

Muuten ansiokasta 45 § ehdottaisimme kehitettäväksi siten, että lakitekstiin tuotaisiin yhteistyöelimen mahdollisuus siirtää sen tehtävät yhteistyöelimen jäsenistä valittavalle toimikunnalle. Yhteistoiminta pienimuotoisemman toimikunnan ja asumisoikeusyhteisön välillä on joustavampaa ja nopeampaa kuin isoksi muodostuvan yhteistyöelimen välillä. Yhteistyöelimen tehtävien siirron mahdollisuus ja mahdollisuus noudattaa yhtiökohtaisia vakiintuneita hyviä käytänteitä ilmenee hallituksen esityksen perusteluista. Tehtävien siirtomahdollisuus lakitekstissä kuitenkin selkiyttäisi asian.

Näkemyksemme mukaan pykäläehdotusta tulisi täsmentää lisäksi siten, ettei yhteistyöelimelle kuuluvia tehtäviä voida osoittaa asumisoikeusyhteisön hallituksen tehtäväksi, jos asumisoikeuden haltijat päättävät olla asettamatta yhteistyöelintä. Sen sijaan tehtävät voidaan osoittaa asumisoikeusyhteisön hoidettavaksi ottamatta kantaa siihen organisaatiotasoon, jolla tehtävät hoidetaan.

Lisäksi esittäisimme yhteistyöelimen suositusten ja ohjeiden antovaltuutta tarkennettavan pykäläviittauksella 46§:ään.

Huolto- ja isännöintisopimusten nostaminen yhteistyöelimen tasolle palvelee kustannustehokasta kiinteistöjen ylläpitoa ja mahdollistaa koko asumisoikeusyhteisön asuntomäärän tuoman volyymin käytön huolto- ja ylläpitopalveluita kilpailutettaessa. Kuitenkin varsinainen osallistuminen kilpailutukseen on ongelmallinen. Vaso on julkinen hankintayksikkö, jonka hankintoihin sovelletaan hankintalakiä. Hankintalaki asettaa tiukkoja menettelytapamääräyksiä hankinnan toteuttamiselle sekä mahdollisille neuvotteluille. Ehdotettu kohta jättää epäselväksi, millä tapaa yhteistyöelin osallistuisi neuvotteluihin tai kilpailutukseen. Vastuu hankintalain säännösten noudattamisesta on hankinnasta päättävällä taholla, jolla tulisi näin ollen olla myös valta päättää itsenäisesti kilpailutuksen toteuttamisesta ja siihen liittyvistä kysymyksistä.

Kohdekohtainen asukashallinto

Säännöksiä kohdekohtaisesta asukashallinnosta pidämme onnistuneina. 42 § 3 mom. tulisi kuitenkin täsmentää siten, ettei asukastoimikunnalle kuuluvia tehtäviä voida osoittaa asumisoikeusyhteisön hallituksen tehtäväksi. Asumisoikeusyhteisön hallituksella ei ole kohdekohtaista tuntemusta ja useiden asukastoimikuntien tehtävien hoito tukkisi asumisoikeusyhteisön hallituksen päätöksenteon. Sen sijaan tehtävät voidaan osoittaa asumisoikeusyhteisön hoidettavaksi ottamatta kantaa siihen organisaatiotasoon, jolla tehtävät hoidetaan.

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Valtakunnallinen neuvottelukunta aso-järjestelmän neuvottelu ja kehittämisfoorumina antaa mahdollisuuden aso-järjestelmän kehittämiseen ja seuraamiseen valtakunnallisella tasolla. Pidämme lakiesitystä erittäin onnistuneena valtakunnallisen neuvottelukunnan osalta. Ehdotamme kuitenkin neuvottelukunnan edustajien määrän nostoa 20, jotta eri asumisoikeusyhteisöstä tulisi kattava edustus asumisoikeuden haltijoista ja omistajatahoista. Laissa tulisi myös säätää neuvottelukunnan jäsenten valintamekanismista (kuten esimerkiksi vaaleista) niitä tilanteita varten, joissa neuvottelukunnan jäsenmäärä tulisi ylittämään sallitun enimmäismäärän.

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

50 § ehdotuksen 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.

Esitämme pykälän tarkistamista vähintään siten, että tiedottamisvelvollisuus rajattaisiin taloa tai yhteisöä koskeviin asioihin, joilla voi olla olennaista merkitystä asumisoikeuden haltijoille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä.

Nykyehdotuksen mukaisena on riski varmuuden vuoksi tiedottamisesta, johon pykälän yksilöimätön tiedonantovelvollisuus yhdistettynä seuraamusmaksuun ajaisi. Tätä ei voida pitää asumisoikeusyhteisön eikä asukashallinnon kannalta toivottavana. Vähiten hallinnollisia kustannuksia ja sitä kautta asukkaille maksettavaa tulisi säädöksestä, jossa selkeästi nimettäisiin ne taloa tai yhteisöä koskevat dokumentit, jotka omistajan tulee tiedottaa asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle. Pykälää tulisi tarkentaa asetuksella erilaisten tulkintojen välttämiseksi.

Asumisyhteisön toiminta ja siihen liittyvät sanktiot

Pidämme onnistuneena 4 §:n muotoilua yhteisön johdon velvollisuudesta huolellisesti edistää asumisoikeusyhteisön etua.

Lakiesityksessä on selkeytetty ARAn roolia valvovana elimenä ja yhtiöillä on raportointivelvollisuus ARAlle, jota on tehostettu seuraamusmaksulla. Jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältyttäisiin, tulisi lain

muotoilujen monitulkintaisuutta vähentää asetuksin ja ohjein. Esityksessä ehdotetun 106 §:n mukaan seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla. Tämä on ongelmallista koska asumisoikeusyhteisöillä ei ole käytännössä muita tulonlähteitä kuin asukkailta kerättävät maksut.

Lakiehdotuksen mukaan seuraamusmaksun suuruus myös riippuisi sanktioituun tekoon tai laiminlyöntiin liittymättömästä seikasta kuten korkotukilainan jäljellä olevasta lainapäätelmästä. Siten samasta teosta tai laiminlyönnistä voitaisiin määrätä hyvinkin erisuuruiset seuraamusmaksut. Näemme tämän ongelmallisena.

Asuntojen käyttö ja huoneiston hallinnan luovutus

30 §:n ensimmäisen momentin luonnoksessa ehdotetaan, että huoneistoa tai osaa siitä ei saa luovuttaa ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan eikä muutoin vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Ehdotamme pykälän kirjoitustasua selkeytettävän niin, että majoitustoiminta kielletään asumisoikeusasunnoissa, mikäli siihen ei ole saatu asumisoikeusyhteisöltä lupaa. Ammattimaisuuden selvittäminen ja määrittäminen asuntoa majoitustoimintaan suunnittelevan asunnon haltijan tai lupaa myöntävän asumisoikeusyhteisön kannalta on hankalaa. Lakiesityksen 30 § 2 mom. takaa asumisoikeuden haltijan oikeuden luovuttaa hallituksen esityksen perusteluissa kerrotulla tavalla asunto väliaikaisesti vuokralle vakituiseen asumiseen. Jolloin ei-ammattillisen majoitustoiminnan salliminen ei ole tarpeen.

Lausuntomme lopuksi toteamme, että yhdymme niihin näkemyksiin, mitä Suomen Asumisoikeusyhdistys ry SAY omassa lausunnossaan esittää.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Maria Aspala

Aspala Maria
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy