

Asia: VN/5985/2019

## Asumisoikeuslain uudistus

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunto asumisoikeuslain uudistuksesta HE DNRO VN/5985/2019

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vuokralaiset ry:ltä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainten korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta ja tuo mielellään omaa asiantuntemustaan ja näkökulmiaan esille asumisoikeuslain uudistamisen yhteydessä. Alla on huomioita, joihin Vuokralaiset ry toivoisi valmistelussa vielä kiinnitettävän huomiota.

Lausunnon antajasta

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvoja ja neuvonantaja. Hyvä vuokratapa on toimintamme lähtökohta ja kannustamme osapuolia sen noudattamiseen.

Yleistä

Esityksessä uudistetaan lain sisältöä, asukashallinnon rakennetta sekä kohteiden vapauttamista. Vuokralaiset ry:n näkömyksen mukaan asukashallintoon liittyvät asiat pitäisi kirjata yhteishallintolakiin toisin kuin esityksessä on tehty.

Asukashallinnosta asumisoikeuslaissa

Vuokralaiset ry ei pidä onnistuneena esitystä, jossa talon omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset suunnitellaan siirrettäväksi yhteishallinnosta vuokrataloissa annetusta laista asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin.

Ympäristöministeriön teettämää yhteishallintolain arvioinnin johtopäätöksiä ei ole sisällytetty esitykseen edes niiltä osin, jotka esimerkiksi kokouskäytäntöjen osalta osoittautuivat kaivatuiksi.

Asukaskokous ja asukastoimikunta

Vuokralaiset ry pitää käytännölle etäisenä 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.

Isojen valtakunnallisten yhtiöiden omistuksessa voi olla satoja kohteita, jolloin tämän tyyppinen delegointimahdollisuus johtaisi tilanteeseen, jossa päätöstä tehtäessä ei välttämättä ole riittävää tietoa kohteen ominaispiirteistä.

Vuokralaiset ry kiinnittää huomiota kuntien tiedonsaantioikeuteen asumisoikeusasuntojen käyttötarkoituksen muutoksen osalta. Esityksen mukaan yhtiöt saavat Ara:lta luvan kohteen

vapauttamiseksi asumisoikeuskäytöstä kysynnän lakatessa. Esityksen mukaan kunnalta ei myöskään pyydetä lausuntoa asiasta eikä määritellä miten kunnalle kerrotaan hallintamuodon muutoksesta. Pidämme asiaa asuntopoliittisena ongelmana. Monissa kunnissa pyritään alueelliseen tasapainoon eri hallintamuotojen välillä. Lakiesityksessä kuitenkin vähennetään kunnan asuntopoliittista ohjausmahdollisuutta toiminnassaan sekä asukasvalinnan siirrolla yhtiöille että erityisesti unohtamalla kunnan rooli vapauttamistilanteissa. Näillä muutoksilla heikennetään kunnan asuntopoliittista roolia vuokra-asumisen kehittämisessä.

Aran rooli asumisoikeuslainsäädännössä on vahva. Ara:lle on lainsäädännössä annettu sekä ohjaus- että valvontarooli. Esitystä kirjoitettaessa on jätetty huomioimatta se, että myös ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeustalojen peruseräparannushankkeisiin. Ongelma voi muodostua myös silloin, jos ARA ei myönnä lainoja yhtiöiden hakemuksesta peruseräparannushankkeisiin. Tällöin ARA on käytännössä tekemässä päätöstä kohteen irrottamisesta järjestelmästä ja siirtämisestä esim. vuokra-asuntokäyttöön. Pidämme tilannetta ongelmallisena ja edellytämme, että asiaan kiinnitetään huomiota, nyt kun ongelmaa ei vielä ole.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu, että asumisoikeussopimus olisi irtisanottavissa poikkeustapauksissa. Irtisanomiselle on lakiesityksessä asetettu hyvin tiukat ehdot, jota pidämme hyvänä. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen voisi tulla kyseeseen, mikäli talon huoneistolle ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeuden haltijoita on jäljellä alle puolessa talon huoneistoista.

15 § Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

15 §:n mukaan järjestysnumero olisi voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä. Jos hakija saisi asunnon ennen kuin kaksi vuotta on kulunut, päättyisi järjestysnumeron voimassaoloaika. Tällä hetkellä järjestysnumero ei vanhene.

Järjestysnumeron määräaikaistamisvaade lähtee vahvasti toimijoiden vaateesta. Näkemyksemme mukaan määräaikaistamisella paikataan ensisijaisesti tuotannon pienuudesta aiheutuvaa puutetta saatavuudessa.

Suurimmissa kaupungeissa jonot asumisoikeusasuntoihin ovat voineet olla kuitenkin melko pitkiä, joten tästä näkökulmasta kahden vuoden määräaika järjestysnumerolle tuntuu suhteellisen lyhyeltä ajalta. Yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:ssä tarkoitettussa tilanteessa ARA voisi kuitenkin uudistaa vammaisen henkilön järjestysnumeron, mikäli vammaisen henkilön tarvetta vastaavan asunnon saaminen sitä vaatii.

Lisäksi uuden lain mukaan hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron. Myös tässä suhteessa lakiin tulisi tervetullut muutokset, sillä nykyisin samalla hakijalla on voinut olla useampi järjestysnumero, mikä on voinut hankaloittaa muiden hakijoiden asemaa.

#### 17 § Asumisoikeuden haltijan valinta

Uuden asumisoikeuslain 2 luvussa säädettäisiin asukasvalinnoista valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa. 17 §:n mukaan asumisoikeusyhteisö valitsisi asumisoikeuden haltijan. Nykyisellään valinnan tekee kunta. Vuokralaiset ry katsoo, että kunnan tai ARAn suorittama valinta olisi parempi lain yhdenmukaisen ja puolueettoman soveltamisen kannalta. On nimittäin ensiarvoisen tärkeää, että valtion tukemissa asumisoikeustaloissa asukasvalintaa koskevat säännökset toteutuvat niiden tarkoitusten mukaisesti sekoittumatta omistajien omiin intresseihin.

Toimijoiden esittämä kritiikki asukasvalinnan hitautta kohtaan johtuu kunnan virkamiesten mukaan yhtiöiden henkilöstön puutteellisesta osaamisesta muun muassa hakemuksen liitteiden toimittamisen osalta. Kouluttamalla henkilöstöä ongelma ratkeaisi.

Vuokralaiset ry muistuttaa, että asukasvalinnan siirtäminen kunnalta yhtiöille lisää yhtiöiden työmäärää ja kasvattaa tätä kautta asukkailta perittävän vastikkeen määrää.

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

Pykälässä säädettäisiin asukashallinnon kokouksista ja niiden koolle kutsumisesta. Esityksen perustelujen mukaan tarkoitus olisi siirtyä käyttämään viestinnässä enemmän sähköisiä viestintäkanavia. Vuokralaiset ry katsoo sähköisten viestintäkanavien käyttämisen voivan tuoda haluttua joustavuutta esimerkiksi asukashallinnon kokouksien järjestämiseen. Vuokralaiset ry pitää kuitenkin tärkeänä, että laista kävisi selvästi ilmi, onko omistajalla velvollisuus järjestää esimerkiksi internetyhteys asukastilaan asukashallinnon kokouksia varten.

Vuokralaiset ry:n mielestä on ehdottoman tärkeää, että kaikilla asukkailla on mahdollisuus todellisuudessa osallistua kokouksiin internetyhteydestä riippumatta. Järkevin malli tässä olisikin ns. hybridimalli, jossa kokoukseen voisi osallistua etäyhteydellä tai paikan päällä.

Vuokralaiset ry pitää hyvänä sitä, että pykälässä on määritelty kokousten minimisäännöllisyys, koollekutsuja sekä taho, jolle kokouksen koollekutsumisen laiminlyönnistä voi valittaa. Pykälässä olisi hyvä määritellä joitakin rajoituksia kokouspaikan etäisyyteen, jotta voidaan varmistaa kaikkien kokoukseen osallistumiseen oikeutettujen tosiasiallinen mahdollisuus osallistua.

Kahden viikon vähimmäisajan näemme hyvänä asukkaiden osallistumismahdollisuuksien varmistamiseksi. Mikäli yhteistyöelinten toimenpiteet vaativat nopeampaa reagointia, tulee asukkaille taata mahdollisuus osallistua esimerkiksi etänä, jolloin heille tulee olla varmistettuna myöskin laitteisto osallistumisen mahdollistamiseksi.

#### 48 § Äänioikeus ja vaalikelpoisuus asukashallinnon kokouksessa

Asumisoikeusasuntojen osalta asukashallintosäännökset siirtyvät uuteen asumisoikeuslakiin. Vuokratalojen osalta säännökset pysyvät edelleen yhteishallintolaissa, joka on tarkoitus

uudistaa hallituskauden aikana. Asumisoikeuskohteissa vuokralaisilla olisi oikeus osallistua asukashallinnon kokouksiin ja muuten asukashallintoon. Äänioikeutta heillä ei kuitenkaan olisi. Tämä siis asettaisi vuokralaiset eriarvoiseen asemaan ja kaventaisi heidän vaikutusmahdollisuuksiaan asumiseen liittyvissä asioissa verrattuna asumisoikeusasukkaisiin.

## 50 § Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus

Pykälässä säädettäisiin tiedoksisaantioikeudesta ja tiedottamisvelvollisuudesta. Pykälän mukaan asukaskokoukselle, yhteistyöelimelle ja asukastoimikunnalle kuuluu oikeus saada oikeuksiensa käyttämisen kannalta tarpeelliset taloa ja yhteisöä koskevat tiedot talonomistajalta tai tämän edustajalta. Tiedot tulee antaa tilintarkastajan varmentamina, mikäli yhteistyöelin on ne sellaisina pyytänyt. Vuokralaiset ry pitää tärkeänä, että tiedonkulku omistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välillä on mahdollisimman suoraa ja tehokasta ilman tarpeettomia välivaiheita. Näin voidaan varmistaa tiedonkulun oikeellisuus ja välttyä turhilta väärinymmärryksiltä. Olisikin hyvä, että tämä tulisi pykälästä selvästi ilmi.

## 54 § Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Pykälässä säädettäisiin valtakunnallisen asumisoikeusasioiden neuvottelukunnasta. Sen tarkoitus olisi seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita muulla tavoin. Jäseniä neuvottelukunnassa olisi vähintään kahdeksan ja enintään viisitoista. Kustakin asumisoikeusyhteisöstä jäsenenä olisi enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi omistajatahon edustaja.

Vuokralaiset ry pitää tärkeänä, että pykälästä kävisi selkeästi ilmi, minkä tahon edustajat voivat omistajan taholta osallistua neuvottelukunnan toimintaan. Vuokralaiset ry:n mielestä on tärkeää, että omistajan edustajalla on tarvittava osaaminen ja kokemus tehtävän menestykselliseen hoitamiseen. Esimerkiksi harjoittelijalla tai tuoreella työntekijällä tätä tuskin on.

Laisa tulisi määritellä neuvottelukunnan kokoonkutsuja, arvio tai minimivaatimus kokousten säännöllisyydestä sekä vaatimukset kokouksen paikkaa koskien. Myös tärkeää olisi määritellä, kuinka paljon aikaa on oltava koolle kutsumisen sekä kokouksen välillä. Kokouksen paikka sekä aika kokoukseen valmistautumiseen voi olla kynnyksysymys osallistumista ajatellen, sillä matkustaminen monen sadan kilometrin päähän kokoukseen voi vaatia vapaiden anomista töistä ja ansionmenetystä sekä majoitus- ja matkakustannuksia. Voisi olla hyvä mahdollistaa neuvottelukuntaan osallistuminen myös sähköisesti.

Lisäksi tärkeää olisi määritellä jollakin tavalla neuvottelukunnan työskentelyn ajankohta suhteessa siihen, milloin neuvottelukuntaan osallistuvat henkilöt ovat töissä, jotta voitaisiin minimoida neuvottelukuntaan osallistumisen aiheuttamat vaikeudet. Neuvottelukunnan työajan sijoittuminen viikonloppuihin voisi parantaa asumisoikeuden haltijoiden edustajan osallistumismahdollisuuksia.

Koska pykälässä mainitaan, että neuvottelukunnan kuluista vastaavat sen jäseninä olevat asumisoikeusyhteisöt, eli käytännössä kulut katetaan käyttövastikkeista, on ensiarvoisen

tärkeää määritellä tarkemmin, mitä kuluja korvataan. Tarkoitetaanko kuluilla ainoastaan kokouspaikasta aiheutuvia kuluja, vai myös matkakustannuksia ja ansionmenetyksiä?

Neuvottelukunnan osallistujat tulisi ilmaista yksiselitteisimmin, sillä nyt pykälän sanamuoto "neuvottelukuntaan voivat osallistua ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin edustajat" jättää auki, onko näillä edustajilla velvollisuus vai oikeus osallistua neuvottelukuntaan. Jotta neuvottelukunnan toiminta voisi olla tehokasta, tulisi viranomaistahojen olla velvoitettuja osallistumaan toimintaan. Lisäksi pykälää tulee laajentaa siten, että aina voidaan tarvittaessa pyytää tarpeellisia tahoja.

## 89 § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Vuokralaiset ry pitää hyvänä ehdotetun lain 89 §:n mukaista ehdotusta siitä, että asumisoikeustalo olisi mahdollista vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista vajaakäyttötilanteissa. ARA on vapautuksen myöntävä taho, ja myöntäisi vapautuksen vain silloin, kun se on kaikkien etujen mukaista.

Asumisoikeuden haltijoiden näkökulmasta vuokranantajan osaamisella kiinteistön ylläpidossa ja markkinoinnissa merkittävä rooli, jolla on vaikutusta tyhjäkäyttöön. Vuokranantajille on asettava velvollisuus selvittää kohteen asumisoikeuden haltijoille tehdyt toimenpiteet ennen vapauttamista.

Lisäksi vapauttamisen yhteydessä on oleville asukkaille hallintamuodosta riippumatta annettava mahdollisuus lunastaa asunnot tai vaihtoehtoisesti osoittaa asumisoikeudenhaltijoille vastaava asunto paikkakunnalta järjestysnumerosta riippumatta. Mikäli kohde päätetään myydä oleville asukkaille, tulee heille antaa selvitys vähintään kohteen korjausvelasta ja siitä johtuvasta taloudellisesta asemasta.

Pysyvästi vajaakäyttöisen kohteen pitäminen mukanaan tasausjärjestelmissä olisi epäoikeudenmukaista muiden asukkaiden kannalta. Mikäli kohdetta ei voisi vapauttaa, tulisi se pystyä irrottamaan tasausjärjestelmästä omaksi yksiköksi.

ARA tarkastaisi vapautusta myöntäessään, että asumisoikeushaltijoille olisi tarjottu vuokra- tai asumisoikeusasuntoa ja että heillä on ollut lunastusmahdollisuus, mikäli talo muutetaan asunto-osakeyhtiöksi, jonka yksityishenkilöiden enemmistö omistaa. ARA:lle on asetettava aina velvollisuus kuulla asiasta kuntaa.

#### 105 § Valvonta ja tarkastusoikeus

Vuokralaiset ry katsoo, että ehdotuksessa uudeksi asumisoikeuslaiksi tulisi olla selkeämmin määritelty, mihin asukas voi tehdä valituksen puutteista tämän lain mukaisissa menettelyissä muun muassa asukashallinnon toiminnassa. Ehdotetun lain 105 §:ssä säädetään, että asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta sekä Valtiokonttorilla on oikeus valvoa lain toteutumista. Aluehallintoviraston rooli jää epäselväksi, sillä lakiehdotuksen perusteluissa kerrotaan, että AVI:n rooli on tarkoitus jättää täydentämään asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten toimivaltaa, mutta ei käy ilmi, mistä asioista olisi tarkoitus valittaa AVI:lle ja mistä ARA:lle.

Asumisoikeusasunnoissa, joissa asukasvalinta perustuu osittain tulorajoihin, voi AVI:lle valittamisen hinta olla merkittävä ja nostaa kynnystä tehdä ilmoitus epäkohdista omassa asukashallinnossa. Mikäli ARA:lle valittaminen on maksutonta, voisi se parantaa läpinäkyvyyttä ja reilua toimintaa asukashallinnoissa. Ehdotetun lain 105 § antaa valtuuden myöskin valtuuttaa muun viranomaisen hoitamaan valvontaa. Tämä lisää epäselvyyttä asukkaan näkökulmasta, sillä on vaikea päätellä, mille taholle hän valituksensa osoittaa.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

#### 20 §

Pykälässä säädettäisiin asumisoikeustalojen korkotukilainasta. Asumisoikeustaloissa saattaa kuitenkin olla vuokra-asuntoja, mikäli joku asumisoikeudenhaltija on vuokrannut asumisoikeutensa. Uudessa asumisoikeuslain 30 §:ssä säädettäisiin ammattimaisen vuokrauksen kiellosta, jota pidämme hyvänä.

Vuokralaiset VKL ry

Anne Viita  
toiminnanjohtaja

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry