Oikeusministeriölle

OM 9/41/2012

**LAUSUNTO luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

**laiksi pysäköinninvalvonnasta annetun lain muuttamisesta ja**

**laiksi pysäköinninvalvontaluvasta ja valvonta-avustajista**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta saada lausua otsikossa mainituista lakiluonnoksista.

Yleistä pysäköinnistä kiinteistöillä

Kiinteistönomistajalla on perustulain 15§:ssä säädettyyn omaisuudensuojaan perustuen oikeus päättää kiinteistönsä käytöstä ja pysäköinnistä kiinteistön alueella. Tieliikennelaki (28§ 2.mom.) on yksiselitteinen siltä osin, että pysäköinti yksityisellä alueella ilman kiinteistön omistajan tai haltijan lupaa on kielletty. Poliisin tai vaihtoehtoisesti kunnallisen pysäköinninvalvonnan tulisi huolehtia pysäköintiä koskevien säännösten noudattamisen valvonnasta ja seuraamusten määräämisestä. Lainsäädännössä tulisi kaikin tavoin suojata kiinteistönomistajan omaisuudensuoja, varmistaa kiinteistöjen turvallisuus ja järjestyksenpito. Virheelliseen pysäköintiin pitää voidaan puuttua tehokkaasti ja nopeasti.

Pysäköinninvalvonta ei ole Suomessa toteutunut viranomaistoimin. Jäsenkunnastamme on tullut useita vuosia tietoa siitä, että paikkakunnasta riippumatta poliisin tai kunnallisen pysäköinninvalvonnan resurssit eivät ole riittäneet valvomaan kiinteistön alueita vaan viranomaisvalvonta on keskittynyt ensisijaisesti yleisiin tie- ja katualueisiin. Poliisien resursseja ja määrää on vähennetty - paikallisia poliisiasemia on lakkautettu. Poliisien resurssit kohdennetaan nykyisin ensijaisesti kiireellisiin hälytystehtäviin ja muuhun järjestyksenpitoon. Virhepysäköinti on poliisien tehtävissä toissijaista ja vähäpätöistä varsinkin, jos virhepysäköinti tapahtuu toisella paikkakunnalla kymmenien kilometrien päässä paikallispoliisin toimipisteestä.

Kuntatalouden huononevasta tilanteesta johtuen kunnalliseen pysäköinninvalvontaan ei ole tietojemme mukaan juurikaan rekrytoitu uusia pysäköinninvalvojia ja kunnalliset pysäköinninvalvojat toimivat vain virka-aikaan. Erityisesti ongelmia on aiheuttanut ilta- ja yöaikaan tapahtuva virheellinen pysäköinti.

Edellä mainituista syistä johtuen useat kiinteistönomistajat ovat viime vuosina olleet pakotettuja turvautumaan yksityisiin pysäköintiyrityksiin ja saaneet apua pysäköintiongelmiin kiinteistöillä. Valvonnalla on ollut ennaltaehkäisevä vaikutus ja järjestelmä on ollut pääosin toimiva. Lausunnolla olevan lakiesityksen perusteluissa onkin todettu, että viranomaisten voimavarat eivät riitä yksityisille alueille ja yksityiselle pysäköinninvalvonnalle katsotaan olevan edelleen tarvetta.

Kiinteistönomistajalla on painavia syitä estää ja puuttua virheelliseen pysäköintiin alueellaan. Kiinteistönomistajalla on korostunut vastuu kiinteistön turvallisuudesta ja vastuu on viime vuosina oikeuskäytännössä ankaroitunut. Kiinteistönomistajan tulee huolehtia siitä, että kiinteistön alueella sekä kiinteistön edustalla olevalla jalkakäytävällä voi liikkua turvallisesti. Kiinteistönomistajan tulee estää liukastumisvahingot sekä estää katolta putoavan lumen aiheuttamat henkilö- ja esinevahingot. Runsaslumisten talvien vuoksi kiinteistön turvallisuudesta huolehtiminen on entisestään korostunut ja virheellisesti pysäköidyt ajoneuvot ovat vaikeuttaneet tai jopa estäneet lumenluonnin, lumien poiskuljetuksen ja lumenpudotuksen kiinteistöillä johtaen vaaratilanteisiin. Myös jätteenkuljetukset ovat usein vaikeutuneet virheellisen pysäköinnin vuoksi.

Luvattomamalla pysäköinnillä piittaamattomat autoilijat tukkivat kiinteistön pelastustiet ja vaikeuttavat tai jopa estävät pelastustoiminnan kuten tulipalojen sammuttamisen ja sairaankuljetukset kiinteistöillä.

Julkinen keskustelu mediassa on johtanut siihen, että väärin pysäköineen autolijan oikeudet ohittavat kiinteistönomistajan perustuslaillisen oikeuden omaisuudensuojaan. Keskusteluissa on täysin unohtunut, että virheellisestä pysäköinnistä kärsivät tavalliset kansalaiset eli vuokrataloyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden osakkaat/asukkaat, jotka ovat maksaneet kiinteistönomistajalle oikeudestaan käyttää autopaikkaa. Kiinteistönomistajalla on velvollisuus puuttua virheelliseen pysäköintiin, jos osakkaan tai vuokralaisen mahdollisuus käyttää paikkaansa estyy.

E**sityksestä**

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että oikeusministeriö on hallitusohjelman määrämällä tavalla ryhtynyt toimenpiteisiin ja tehnyt lausunnolla olevan esityksen.

Kiinteistöliitto pitää kuitenkin lakiesitystä selkeänä huononnuksena nykytilanteeseen. Esitys ei tuo lainkaan ratkaisua kiinteistönomistajien alueella vallitsevaan pysäköintiongelmaan. Esitys ei varmista sitä, että viranomaista avustava ja täydentävä toiminta valvoa pysäköintiä yksityisellä alueella olisi mahdollista lain voimaan tultua Suomessa.

Selvää on, että lakiesitys ei lisää viranomaisresursseja eikä virheelliseen pysäköintiin yksityisellä alueella edelleenkään puututa tehokkaasti viranomaistoimin eli poliisin tai kunnallisen pysäköinninvalvonnan toimesta.

Esityksen perusteella on tosiasia, että taloyhtiöt ja muut kiinteistönomistajat joutuvat jatkossa maksamaan pysäköinninvalvonnan järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitämiseksi kiinteistöillä. Tämä johtuu siitä etteivät viranomaiset ole suorittaneet sille kuuluvia tehtäviä. Tämä lisää entisestään asumisen kustannuksia – valvonta-avustajien käyttö voi aiheuttaa yksittäiselle taloyhtiöille kuukausittain useiden satojen eurojen lisäkustannuksen.

Valvonnan kustannuksista

Yksityinen pysäköinninvalvonta tulee lähes täysin kannattamattomana loppumaan, joka on lakiesityksen yleisperusteluissa selvästi myönnettykin. Yksityinen pysäköinninvalvonta on taloudellisesti kannattavaa jatkossa vain pääkaupunkiseudulla ja suuremmilla paikkakunnilla sellaisilla pysäköintiyrityksillä, joilla on valvottavanaan kauppakeskuksia, omistuksessaan pysäköintihalleja ja joiden tulonmuodotuksesta merkittävä osa tulee muusta liiketoiminnasta. Esitys asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan Suomessa kun pienemmillä paikkakunnilla valvonnan kustannukset maksaa käytännössä kiinteistönomistaja tai vaihtoehtoisesti virheellistä pysäköintiä kiinteistöjen alueilla ei valvo enää kukaan. On sanomattakin selvää, ettei kukaan harjoita liiketoimintaa tai tee työtehtäviä, josta ei saa korvausta tai palkkaa.

Esityksen mukaan valvonta-avustajan esittämän pysäköintivirhemaksun saaja on valtio mikäli toimivaltainen viranomainen alueella on poliisi. Mikäli alueella toimii kunnallinen pysäköinninvalvoja, määrää se pysäköintivirhemaksun, jonka yksityinen valvonta-avustaja on sille esittänyt. Tällöin pysäköintivirhemaksun saaja on kunta.

Esityksen perusteella on epäselvää suoritetaanko valvontaluvan saaneille yrityksille tai yksityishenkilöille lainkaan korvausta heidän suorittamastaan valvonta-avusta. Esityksestä ei ilmene onko tarkoitus, että korvaus olisi osuus tai prosentti viranomaisen määräämästä pysäköintivirhemaksusta tai että valvontaluvan haltijalle suoritettaisiin valvonta-avusta jotain muuta korvausta. Varsinaisessa lakitekstissä ei ole lainkaan säädetty mekanismia korvauksen suorittamisesta valvonnassa avustamisesta. Lakiesityksen yleisperusteluissa sivulla 4 on vain lyhyesti todettu seuraavaa. ”*Pysäköinninvalvonnasa avustavalle mahdollisesti maksettavasta korvauksesta voitaisiin sopia avustajan ja kunnan tai poliisin kesken, minkä lisäksi yksityisen alueen omistaja tai haltija voisi maksaa pysäköinninvalvonnassa avustavalle korvausta*”. Esityksessä ei siis ole asetettu viranomaiselle mitään velvoitetta suorittaa korvausta pysäköinninvalvonnasta. Kun korvaukseen ei ole velvoitetta sitä tuskin suoritetaankaan.

On todennäköistä, ettei paikallisen poliisin asiantuntemus ja resurssit riitä yksityiskohtaisten sopimusten laatimiseen korvauksen suorittamisesta valvontaluvan haltijoille valvonnassa avustamisesta. Poliisilla ei välttämättä ole intressiä tehdä tällaisia valvontasopimuksia. Esityksestä ei selviä kenellä paikallispoliisissa on tällainen toimivalta käyttää pysäköintivirhemaksusta saatuja varoja tai muita varoja korvauksena avustavaan pysäköinninvalvontaan. Todettakoon, että valtaosassa Suomen kunnista pysäköinninvalvontaa hoitaa poliisi.

Esityksessä ei myöskään varmennata sitä, että kunnalliset pysäköinninvalvojat tekisivät tällaisia sopimuksia korvausten suorittamisesta avustavaa valvontaa tekevien yritysten ja yksityishenkilöiden kanssa. Olkoonkin, että kunnallisella pysäköinninvalvonnalla lienee ainakin joissakin isommissa kunnissa tällaisen sopimuksen tekemiseen paremmat resurssit ja asiantuntemus. Valitettavasti kunnallinen pysäköinninvalvonta toimii vain osassa kuntia.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston kautta saamiemme tietojen mukaan kunnallinen pysäköinninvalvoja toimii vain noin alle 40 prosentissa Suomen kunnista. Tämä arvio perustuu siihen, että sisäasiainministeriön asetukseen pysäköintivirhemaksusta (148/2012), josta ilmenee kunnat, jotka ovat hakeneet korotusta pysäköintivirhemaksuun. Kuntia on Suomessa 336 ja korotusta asetuksen mukaan on hakenut 129 kuntaa eli 38,4 prosenttia. Todettakoon, että edes viranomaisilla ei ole tällä hetkellä tarkkaa tietoa siitä kuinka monessa Suomen kunnassa toimii kunnallinen pysäköinninvalvonta. Luvan kunnalliseen pysäköinninvalvontaa myöntää alueella toimiva aluehallintovirasto. Epätietoisuus luvan saaneista kunnista johtuu osin siirtymisestä nykyiseen aluehallintovirastojärjestelmäään eikä viranomaisilla ole lainkaan yhteinäistä rekisteriä, josta ilmenee luvan saaneet kunnat.

Käytännössä esitys johtaa siihen, että taloyhtiöt ja muut kiinteistönomistajat joutuvat maksamaan avustavan pysäköinninvalvonnan, jotta virheellistä pysäköintiä yksityisillä alueilla ylipäätään valvottaisiin ja asiaan puututtaisiin. Villi pysäköinti kiinteistöillä tulee jatkumaan ja jopa lisääntymään. Käytännössä esityksen mukainen avustava pysäköinninvalvonta edellyttää toimiakseen sitä, että taloyhtiöt kattavat valvonnasta aiheutuvat kulut osakkailta perittävillä vastikkeilla ja vuokrataloyhtiöissä vuokralaisilta perittävillä vuokrilla. Korostettakoon, että taloyhtiöt ja kiinteistönomistajat suorittavat kiinteistöveroa, jolla perusteella pysäköinninvalvonnasta ei pitäisi tulla lisää kustannuksia vaan valvonta pitäisi kattaa verovaroin.

Esityksessä tulee mielestämme varmistaa se, että avustava pysäköinninvalvoja saa kompensaation suorittamastaan valvonnasta kunnalta tai valtiolta, jotta toiminta olisi taloudellisesti kannattavaa ja siten varmistettaisiin pysäköinninvalvonnan tehokkuus ja toimivuus. Mielestämme tämä tulisi järjestää siten, että kunnat velvoitetaan kilpailuttamaan alueellaan toimiva avustava pysäköinninvalvonta niiden toimijoiden kesken, jotka ovat hakeneet valvontalupaa aluehallintovirastolta. Esimerkiksi Helsingissä pysäköinninvalvonnan voisi jakaa alueittain tai kaupunginosittain ja kunta ostaisi palvelun. Valvontaa tarjoava yritys voisi tehdä tarjouksen siitä, millä prosenttiosuudella virhemaksuista se olisi valmis suorittamaan valvonnan. Korvaus valvonnasta suoritettaisiin sovitun prosenttiosuuden mukaan riidattomista ja suoritetuista pysäköintivirhemaksuista. Toinen vaihtoehto on, että kiinteistönomistajat voisivat alueellaan kilpailuuttaa haluamallaan tavalla pysäköinninvalvonnan. Kunta tai valtio saisi osuuden pysäköintivirhemaksuista, joilla korvattaisiin toiminnan luvanvaraisuus ja laillisuus. Järjestelmä toimisi samalla tavoin kuin kunnallinen jätteenkuljetus.

Korvauksen suorittamisen varmistamiseksi voitaisiin esityksessä mielestämme ainakin velvoittaa aluehallintovirastot laatimaan mallisopimuksia korvausten suorittamisesta valvonnassa avustavien ja poliisin/kunnallisen pysäköinninvalvonnan välillä..

**Lakiesitys laiksi pysäköinninvalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

Esitys rakentuu ajatukselle, että luonnollinen henkilö tai yritys tarvitsee valvontaa harjoittaakseen ensin valvontaluvan. Tämän jälkeen valvontaluvan haltijan tulee hakea valtuutus kunnalliselta pysäköinninvalvojalta tai poliisilta tietyn yksityisen alueen pysäköinninvalvontaan edellyttäen että valvontaluvan haltijalla on kiinteistönomistajan suostumus valvontaan. Pysäköinninvalvontaluvan haltijan palveluksessa toimiva valvonta-avustaja tekee esityksen kunnalle tai poliisille esityksen seuraamuksen määräämiseksi.

Esitämme vielä harkittavaksi, että aluehallintovirastolta luvan saaneella poliisin tai kunnallisen pysäköinninvalvonnan alaisuudessa toimivalla valvontaluvan haltijalla olisi itsenäinen oikeus määrätä seuraamus virheellisestä pysäköinnistä. Kansalaisten oikeusturva varmistettaisiin sillä, että ne valvonta-avustajien määräämät valvontamaksut, joista valitetaan tulisi saattaa valvonta-avustajan toimesta viranomaisen käsiteltäväksi ja edellyttäisi valituksen jälkeen sitä, että viranomainen määräisi seuraamuksen eli pysäköintivirhemaksun. Nyt esitetyssä muodossa järjestelmä on todella byrokraattinen kun riidattomatkin esitykset toimitetaan poliisin tai kunnallisen pysäköinninvalvojan vahvistettavaksi.

**Laksiesityksestä laiksi pysäköinninvalvontaluvasta ja valvonta-avustajista**

Kiinteistöliitto on jo aiemmin esittänyt, että yksityisen pysäköinninvalvonnan tulisi olla luvanvaraista. Pidämme hyvänä, että avustava pysäköinninvalvonta on luvanvaraista ja valvontaa harjoittavien taustat, kuten rikosrekisterit selvitetään lupaa haettaessa aluehallintovirastolta. Pidämme myös hyvänä, että luvanhaltijoiden toimintaa valvotaan, heille voidaan antaa varoituksia ja viime kädessä lupa voidaan peruttaa. Luvanvaraisuus ja valvonta lisäävät kansalaisten luottamusta valvontatoimintaan, mikä luottamuksen puute onkin ollut suurin syy yksityisen pysäköinninvalvonnan kritiikkiin.

Pidämme myös hyvänä, että pysäköinninvalvojista pidetään rekisteriä.

**Lopuksi**

Mielestämme esityksestä valitettavasti korostuu se, että viranomaisille ei ole haluttu asettaa velvoitteita, joilla varmistettaisiin pysäköinninvalvonnan tehokkuus ja toimivuus yksityisillä alueilla. Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että viranomaiset eivät kykene hoitamaan tällä hetkellä niitä tehtäviä, jotka sille kuuluvat.

Esityksen toteutuminen johtaa virheellisen pysäköinnin lisääntymiseen kiinteistöjen alueilla. Kuten edellä todettu kiinteistönomistajalla on korostunut vastuu kiinteistöä käyttävien turvallisuudesta, lakiesitys ei tue kiinteistönomistajaa, jotta se voisi asianmukaisesti huolehtia ko. tehtävästä.

Lakiesitys rakentuu perustulakivaliokunnan koskevaan lausumaan (PeVL 57/2010) ja esitys täyttää perustuslain vaatimukset siitä, että kysymys on merkittävästä julkisen vallan käytöstä ja yksityinen pysäköinninvalvonta voi olla vain viranomaista avustavaa. Mikäli toimiva lainsäädäntö voidaan saada aikaan vain perustulainsäätämisjärjestyksessä, niin on meneteltävä. Tällöin esitys voitaisiin edelleen rakentaa kahdelle eri järjestelmälle eli siten, että olisi sekä julkinen että yksityinen pysäköinninvalvonta. Tällöinkin yksityinen pysäköinninvalvonta voisi olla luvanvaraista ja viranomaistoimin voitaisiin huolehtia siitä, että yksityiset kansalaiset saisivat oikeussuojaa pysäköintiyritysten määrämien maksujen suhteen.

**Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Suomen Kiinteistöliitossa on noin 23 000 jäsentä. Kiinteistöliittoon kuuluu 25 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti noin 21 000 asunto-osakeyhtiöstä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jonka jäsenenä ovat pääasiallisesti yksityiset pienvuokranantajat, jotka toimivat vuokranantajina (osakkeenomistajina) asunto-osakeyhtiöissä. Jäseniä Suomen Vuokranantajilla on noin 5000.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu yli 2 miljoonaa suomalaista.

**SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY**

Harri Hiltunen Anu Kärkkäinen

toimitusjohtaja päälakimies

**SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY**

Mia Koro-Kanerva

toiminnanjohtaja