

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
Hallitussihteeri Anu Gentz
kirjaamo@ym.fi
anu.gentz@ym.fi

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n (jälj. Vaso) yhteistyöelimen Yten puolesta esitämme kiitoksemme ympäristöministeriölle tilaisuudesta saada lausua asumisoikeuslakiuudistuksen johdosta. Hallituksen esityksessä on erityisen hyvää ja kannatettavaa, että asukashallintoa koskevat säännökset on yhteishallintolaista koottu omaksi luvukseen asumisoikeuslakiin, mikä korostaa nykyistä selkeämmin asumisoikeusasumista kolmantena asumisen muotona.

Sen sijaan moitittavaa lakiluonnoksessa on valtakunnallista neuvottelukuntaa koskevien säännösten puuttuminen, vaikka ministeri Kimmo Tiilikainen otti asian puheeksi Asumisoikeusasumisen valtakunnallisessa 25-vuotisseminaarissa Finlandia-talolla viime syksynä. Perustelimme viime vuonna esitystämme sillä, että neuvottelukunnan tehtävänä olisi määritellä asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen asukkaiden näkökulmasta yhteistyössä asumisoikeusyhteisöjen ja viranomaisten kanssa ja lausuntojen antaminen. Neuvottelukunnan tulee olla alueellisesti riittävän kattava.

Yksityiskohtaisena lausuntona esitämme seuraavaa:

1. Asukasvalinta (hallituksen esitysluonnoksen luku 2)

Hallituksen esitysluonnoksen (jälj. HE) 16 §:n 3 mom. 2-kohdassa esitämme poistettavaksi sanat ”ja vuokralaiset”. Perustelemme tätä sillä, että asumisoikeiden haltijat ja vuokralaiset eivät voi olla samassa asemassa vaihdettaessa asuntoa lainotuskohteen sisällä. Muilta osin esitetyt asukasvalinta koskevat säännökset tyydyttävät Vason yhteistyöelin Yteä.

2. Asuntojen käyttö, kunto ja kunnossapito (HE luku 3)

26 §:n säännökset asumisoikeuden haltijan oikeudesta saada kohtuullinen korvaus omistajan luvalla tekemistään muutostöistä ei ole riittävän selkeästi määritelty.

27 §:n 2 mom. tarkoitus on epäselvä ja viittaus 39 §:ään epätarkoituksenmukainen.

3. Käyttövastike ja sen maksaminen (HE luku 4)

31 § 3 mom. ei ole tarkoituksenmukainen asukkaiden kannalta, kun otetaan huomioon asukkaiden sijoittama 15 %:n asumisoikeusmaksuosuus. Säännöksen sanamuodon tulisi kuulua: "Käyttövastikkeen tulee olla paikkakunnalla samanarvoisista huoneistoista perittäviä vuokria matalampi."

4. Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa (HE luku 6)

Talotasolla (44 §) asukashallinnon tehtäviin tulee siirtää takaisin yhteistyöelimen tehtävistä kohta 12.

45 §:n 1 mom. säännös yhteistyöelimen vaaleista tulisi muuttaa muotoon "---voidaan valita ---". Maakunnallisissa asumisoikeusyhtiöissä kuten Vasossa on toimivana ratkaisuna pidetty yhtiötasoisista asumisoikeuden haltijoiden kokousta (Vaso-kokous), jossa yhteistyöelimen valinta tapahtuu vaaleilla. Vaso-kokous on samalla toiminut myös erinomaisena informaation jakelukanavana ja myös koulutustapahtumana.

46 §:ssä mainittu lykkäävä veto-oikeus vaikeuttaa luottamuksellista ja nykyiseen myötävaikuttamiseen perustuvaa asukashallintoa. Yhteistyöelimen jäseniltä ei edellytetä vaitiolovelvollisuutta eikä vahingonkorvausvastuuta asukkaiden valitseman valvojan tapaan, mikä on ristiriidassa esityksen 46 §:n säännösten kanssa. Kohdista 3-6 ja 8-kohdista tulee siis poistaa sana "hyväksyä" sekä pykälän säännökset lykkäävästä veto-oikeudesta.

48 §:n 1 mom. säännökset ovat epätarkoituksenmukaiset ainakin maakunnallisen asumisoikeusyhteisön kannalta. Säännös tulisi muuttaa kulumaan: "Talokohtainen asumishaltijoiden kokous ja yhteisökohtainen asumishaltijoiden kokous on kutsuttava ---". 2mom. säännös yhteistyöelimen koollekutsumisesta tulisi muuttaa muotoon: "Yhteistyöelimen kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja." Muilta osin 2 mom. sanamuoto tyydyttää Vason yhteistyöelin Yteä.

49 §:n säännökset valtakirjalla tapahtuvasta edustuksesta saattaa kääntyä hyvää tarkoitustaan vastaan.

5. Asumisoikeustalojen luovuttaminen (HE luku 12)

93 §:n 1 mom. 1-kohta tulee muuttaa muotoon: "Talon asuinhuoneistoista 20-25 prosenttia on vielä asumisoikeussopimuksen nojalla hallittuja." Perusteena esitämme, että esitetyssä muodossa säännös on kohtuuton asukkaiden kannalta, jotka ovat sijoittaneet aso-asumiseensa 15 %:n osuuden ja ovat olleet asumisoikeusasumisen olevan turvattu asumismuoto. Muilta osin rajoituksista vapautumisen ehdot näyttäisivät olevan keskenään ristiriitaisia.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yten puolesta



Esa Kankaristo
puheenjohtaja



Pekka Paatonen
varapuheenjohtaja