Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

PL 35

00023 Valtioneuvosto

kirjaamo@ym.fi

Dnro YM2/600/2017

## Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Rakennusteollisuus RT ry haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä.

#### Yleistä

Pidämme asumisoikeusjärjestelmää onnistuneena järjestelmänä. Asumisoikeusasunto on vaihtoehto omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuotona. Asumisoikeusasunto on suosittu asumismuoto sen tuoman asumisturvan vuoksi verrattuna normaaliin vuokra-asumiseen. Asumisoikeuden saaminen edellyttää, että asukkaalla on mahdollisuus käyttää varoja asumisoikeusmaksuun ja kuukausittaisen vastikkeen asumisestaan. Järjestelmä on toimiva, kun asukas voi halutessaan luopua asumisoikeudestaan menettämättä asumisoikeuteensa sijoittamaansa asumisoikeusmaksua.

ASO-asunnot ovat kohtuuhintaista asumista. Asumisoikeusasuntojen määrän kasvu vapauttaa vuokra-asuntoja uusien asukkaiden käyttöön ja helpottaa vuokra-asuntopulaa erityisesti kasvukeskuksissa. Pidämmekin tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmä on toimiva koska se lisää asuntotarjontaa.

Asumisoikeusjärjestelmän toimivuus edellyttää, että omistajatahot ovat ammattitaitoisia ja niillä on riittävät taloudelliset edellytykset toimintaan. Pidämme perusteltuna, että järjestelmän uudistamista.

Rakennusteollisuus RT ry:n kannalta nyt lausunnolla oleva esitys on merkityksellinen, koska jäsenyrityksemme urakoivat asumisoikeusasuntoja.

#### Esityksestä

Pidämme hyvänä, että asumisoikeuslaki arvioidaan uudelleen ja järjestelmää kehitetään.

Uutena esityksessä on säännökset siitä, että asumisoikeussopimukset voidaan poikkeuksellisessa tilanteessa irtisanoa, jos kiinteistö joudutaan realisoimaan asuntojen vähäisen kysynnän vuoksi tai kohteen taloudellisten tappioiden vuoksi. Pidämme ratkaisua perusteltuna tiukkojen kriteerien täyttyessä, varsinkin kun otetaan huomioon alueiden etenevä polarisoitumisen Suomessa kasvukeskuksiin ja muuttotappioalueisiin. Mikäli asumisoikeusasunnot ovat tyhjillään muuttotappioalueilla on sopimusten irtisanominen perusteltua.

Asumisoikeusyhtiöiden kulurakenteen tulee olla läpinäkyvä. Asukkailla tulee olla oikeus seurata niin asumisoikeusmaksunsa kuin vastikkeensa käyttöä. Pidämme hyvänä, että asukashallinto voi entistä paremmin vaikuttaa keskeisten palveluiden kuten huolto-, isännöinti- ja korjauspalvelujen kilpailutukseen. Tällä tavoin asukkaat voivat varmistua siitä, että em. palvelut kilpailutetaan asianmukaisesti eikä yhtiötä sidota pitkäaikaisiin yhtiön kannalta epäedullisiin sopimussuhteisiin.

Esityksen 47§:n säännöksillä on erityistä merkitystä jäsenyritystemme toiminnan kannalta. Esityksen mukaan asumisoikeuslakiin ehdotetaan asuntokauppalain 20 ja 22 pykälissä mainittuja vastaavia säännöksiä ostajansuojasäännöksiksi ostajien kokouksesta ja rakennustyön tarkkailijan valinnasta. Pidämme ehdotusta sinänsä kannatettava ja perusteltuna. Asuntokauppalain vastaavat säännökset ovat aiheuttaneet aika ajoin tulkintaongelmia siitä, mitkä ovat rakennustyön tarkkailijan oikeudet rakennettavassa kohteessa. Pyydämmekin täsmentämään esityksessä tarkkailijan roolia, jotta tarkkailijan roolia ei rinnasteta rakennuskohteessa toimivaan valvojaan. Muussa tapauksessa ”valvontarooli” voi johtaa rakennustyön aikana epäselviin tulkintatilanteisiin ja jopa kohteen valmistumisen viivästymiseen. Toisaalta esityksessä voisi selvästi mainita kuka vastaa tarkkailijan työn aiheuttamista kustannuksista.

 **Rakennusteollisuus RT ry**

Tarmo Pipatti

toimitusjohtaja