

Viite: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Asia: LAUSUNTOPYYNTÖ

- Aasukassopimuksen irtisanomistilanteessa, asukkaalle ei saa aiheutua taloudellista vahinkoa (esim. taloyhteisön kirjanpito näyttää tappiolliselta)
- Asumisoikeusnumeron voimassaoloaika asunnonvaihtajalle poistettava laista kokonaan. Ei kuitenkaan kukaan vuoden tai kahdenkaan päästä ole vaihtamassa asunnosta toiseen.
- 23 § Korjaus- muutostyöt, sekä hoitotoimenpiteet: Talojen omistajille, lakiin pitää saada VELVOLLISUUS välittömästi suorittaa hoitotoimenpide-, korjaus- tai muutostyöt, joita ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

31 § Käyttövastikkeen määräytyminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa: ”Sen lisäksi, mitä 30 §:ssä säädetään, valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.” Kuka valvoo, kuka määrittää kohtuullisuuden? Tulisi lisätä kohtuullistamispykälä jossa valtakunnallisesti tasattavien kuluerien määrää olisi rajoitettu, jolloin toteutuisi yleishyödyllisyys.

34 § Kilpailutuksissa ei saa olla etusijalla konsernin sisar-/tytär-yhtiöt. Viimekädessä asukkaat maksaa näistä kalliisti vastikkeiden korotuksen myötä, kun kilpailutetaan ja kuitenkin ei oikeasti kilpailuteta. (esim. asuntojen korjauksissa, omistajien sukulaisfirmat tekee remontteja hitaasti (1-2 viikko), kun joku ulkopuolinen saman työn tekee 2-4 päivässä ja vielä paremmin. Tämä on kilpailuviraston lakien vastaista toimintaa ja tätä tapahtuu ainakin Avain asumisoikeus Oy:ssä.

Palo- ja pelastustiekartassa on taloyhteisön nimi ja osoite, joka on oikein, mutta miksi siinä on iso logo ”Avain asumisoikeus”? Meille on kerrottu, että ”tuo logo on oltava, koska se perustuu lakiin”. Kuitenkaan emme löydä lakipykälää, missä niin olisi määritelty. Lakiin on saatava pykälä, että logo ja asumisoikeus Oy:n nimi eivät saa olla taloyhteisöjen julkisivuilla, koska se leimaa ja eriarvoistaa asumisoikeusasukkaat omistusasukkaisiin nähden.

93 § Asumisoikeussopimuksen irtisanominen poikkeustapauksissa: ”Myöntäessään vapautuksen rajoituksista 92 §:n mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi antaa omistajalle luvan irtisanoa asumisoikeustalossa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Luvan myöntäminen irtisanomiseen edellyttää, että 1) talon asuinhuoneistoista alle puolet on asumisoikeussopimuksen nojalla hallittuja; 2) asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevaa huoneistoa on tarjottu asumisoikeuden haltijan lunastettavaksi käypään markkinahintaan.”

Markkinahinta ei ole oikea hinta huoneistoille, joihin ei ole remontteja tehty ja omistaja on aikoinaan kuitenkin ostanut varsin uudet taloyhteisöt ns. pilkkahintaan ja tämän lisäksi ylisuurilla vastikkeilla maksattanut huoneistot moneen kertaan huoneistojen haltijoilla. Huoneistojen haltijat ovat 15 % markkinahinnasta maksaneet aikoinaan huoneistoon muuttaessaan, mutta koska remontteja ei ole tehty, niin rakennukset ovat menettäneet markkina-arvon. Alle verotusarvon ostetut taloyhteisöt tai verotusarvon hinnalla ostetut taloyhteisöt eivät voi olla nyt markkinahintaisia asuntojen nykyisille haltijoille, joten lakiin on saatava tätä koskeva pykälä.

Olemme asukasyhteisössämme jo vuosien ajan keskustelleet asiasta, joka koskee asumisoikeusasuntojen muuttamisesta osaomistusasunnoiksi, koska yleishyödyllisyys on poistunut täysin. Huoneistojen haltijoita ei edelleenkaan kuunnella asioissa, jotka suoraan liittyvät heidän asumiseensa, asunnon ja koko taloyhteisön asioihin. Asukkaat eivät saa tietoa, kuin hyvin suppeasti. Kysymyksiin tulee aina sama vastaus: "Omistaja päättää." Tämä nykyinen järjestelmä ei toimi ja ei ole n. 10-vuoteen vastannut alkuperäistä asumisoikeusasuntojen perimmäistä tarkoitusta, sitä yleishyödyllistä asumista, vaan siitä on tullut suuri business valtion ja asukkaiden varoilla.

Ihmettelemme, miksi "tappiollisten talojen" kohdalla vain tuo osaomistus tulisi mahdolliseksi?

Kirjanpito saadaan näkymään tappiota/voittoa tuottavana, se on niin kuin se tehdään. Tämä malli saattaa eriarvoiseen asemaan eri taloyhteisöjen huoneistojen haltijat. Laki pitää saattaa voimaan niin, että se koskee kaikkia taloyhteisöjä. Esim. jos taloyhteisössä on vaikka puolet asukkaista, jotka haluavat osaomistajiksi, on se mahdollistettava. Näin osaomistaja voi joko ostaa sen heti omaksi tai ns. kakkosvastikkeella lyhentää huoneistonsa lainamäärää kuukausittain. Tämä ei ole mahdottomuus ja tähän voi esim. kaupungit ja kunnat tulla väliomistajiksi. Kunnissa ja kaupungeissa löytyy arkistoista ne euromäärät, millä aikoinaan nämä nykyiset omistajat ovat ostaneet nämä talot business tarkoitukseen ja se summa ei ole todellakaan paljon. Siitä meillä asukkailla on faktatietoa.

Tämä nykyinen malli ei ole oikea malli. Avain asumisoikeus on ns. valtakunnallinen. Suomi tulisi jakaa alueisiin; Helsingin alue, muu uusimaa, muu Etelä-Suomi, väli Suomi ja Pohjois-Suomi, jolloin epäoikeudenmukaisuus poistuisi. Nythän valtio ja me muu Suomi rahoitamme Etelä-Suomen asumisoikeustalojen rakentamista suurilla vastikkeillamme ja emme saa edes välttämättömiä korjauksia taloyhteisöömme teetettyä, kun rahat siirretään muihin kohteisiin. Hienot budjetit tehdään ja siihen on varattu rahat taloyhteisöömme korjauksiin, mutta ennen kuin huomaamme, ne on poistettu budjetistamme. Kysymykseemme vastataan, että "ne rahat on siirretty muuhun kohteeseen". Ilman, että meille siitä on millään tavalla infottu, "omistaja päättää". Tämä "porsaanreikä" on uuteen lakiin poistettava, asukkaita on kuunneltava ja toteutuman on oltava lähes budjetin mukainen.

Uuteen lakiin on saatava korjaus seuraavaan asiaan: Radiosta tuli ohjelma 20.3.2017, joku Avain asumisoikeusasukas oli kuollut, niin Avain asumisoikeus oli perinyt kolmen kuukauden irtisanomisajan vastikkeen perikunnalta. Tämä vain sillä verukkeella, että se perustuu lakiin. **Tämä on laillinen ryöstö. Uuteen lakiin muutos, että tällaisissa tapauksissa perikunta tyhjentää ja siivoaa asunnon, palauttaa avaimet ja siihen päättyy perikunnan vastuu ja velvollisuus.**

Jyväskylässä 6.4.2017

Avain asumisoikeus Oy Toukokuja 5:n asukkaiden puolesta, asukastoimikunta