

Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

Hallitussihteeri Anu Gentz

PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO

kirjaamo@ym.fi

anu.gentz@ym.fi

ASUNTOSÄÄTIÖN ASUMISOIKEUS OY:N LAUSUNTO

Luonnoksesta YM2/600/2017 hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit) omistaa 15 925 asumisoikeusasuntoa 31 paikkakunnalla. Määrä on noin 40 % koko Suomen asumisoikeusasuntokannasta ja asumisoikeusasukkaista. Yhtiön asunnoissa asuu noin 40 000 asukasta.

Asokodit kiittää Ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja esittää lausuntonaan seuraavan.

Tiivistelmä lausunnostamme

- Määräaikainen valtakunnallinen järjestysnumero on toimivampi ratkaisu kuin nykyinen mutta lausujan mielestä viranomaisen myöntämästä järjestysnumerosta tulisi luopua kokonaan.
- Mikäli järjestysnumero kuitenkin jatkossakin tarvitaan, on hyvä, että niiden määrää rajoitetaan eikä sitä voi luovuttaa toiselle. Tämä vähentää ns. ikuisuusjonottajia hakijarekistereistä. Asukkaan asumisturvan kannalta on välttämätöntä, että samassa kohteessa asuvat ovat asukasvalinnassa etusijalla ilman järjestysnumeroa.
- Lausunnon antaja pitää hyvänä, että asukasvalinnan byrokratiaa vähennetään ja kahden viikon tarjouskierrosajasta luovutaan.
- Lausuja pitää erinomaisena, että yhtiöllä on oikeus kieltäytyä tekemästä asumisoikeussopimusta kaksi vuotta puretun sopimuksen päättymisestä. Tämä mahdollistaa muille asukkaille asumisturvan.
- Lakiesityksessä yhteistyöelimelle suunnitellut tehtävät tarkoittavat hyvin laajaa osallistumista yhtiön hallintoon ilman ammattipätevyyttä. Valtakunnallisen toimijan hallintoon osallistuminen tulee kasvattamaan oleellisesti asukkaiden kustannuksia, luo merkittäviä turvattuustekijöitä sekä on yhteistyöelimen jäsenelle kokopäiväinen työ. Yhteistyöelimen jäsenen valta luo myös vastuun, joka tällä hetkellä on osakeyhtiön toimivalla johdolla.

- Lausunnon antaja näkee rajoituksista vapautumisen välttämättömänä ja erinomaisena asiana. Asumisoikeussopimusten irtisanomiseen vaadittu lupa on kuitenkin harkinnanvarainen ja edellytykset ovat poikkeuksellisen tiukat. Tämän vuoksi lausunnon antajan mielestä asukkaan oikeusturvaa ei loukata, vaan rajoituksista vapautumisella turvataan sekä yhtiön että asukkaiden taloutta.
- Tilinpäätöksen liitetietoihin on lisättävä 52 §:ssä mainitut asiat, mikä tarkoittaa Asokotien tapauksessa 666 kohteen lisätilinpäätöksen laatimista ja niiden tilintarkastamista. Tämä lisää työtä valtavasti, resurssien kasvattamista ja ostopalvelukustannusten olennaista lisäämistä, puhutaan lähes miljoonista eurosta vuosittain.
- Lausunnon antaja esittää lakiesityksen 111, 112 ja 114 §:stä yleisenä huomiona, että kunkin seuraamuksen määräämiselle asetetut edellytykset ovat liian ylimalkaisia. Sanktioita ei lausujan mielestä voi määrätä, mikäli varoituksen jälkeen toimija on oikaissut menettelyn. Työntekijälle osoitettava seuraamusmaksu on vahingonkorvauslaisissa määritelty työnantajalle. Yksi taho, ARA, ei voi toimia asioiden valvojana ja tutkijana sekä mahdollisena syyttäjänä ja tuomarina.

Asukasvalinta ja hakujärjestelmä

Asukasvalinta ja hakujärjestelmä ovat tällä hetkellä byrokraattisia sekä niillä on kuntia työllistävä vaikutus. Järjestysnumeron siirtäminen valtakunnalliseen reaaliajassa toimivaan online-ratkaisuun on nykypäiväinen ratkaisu ja siten lausunnon antaja pitää uudistusta hyvänä. Järjestysnumeron muuttaminen määräaikaiseksi asettaa hakijat yhdenvertaiseen asemaan ja siten lausunnon antaja kannattaa muutosta.

Uusi järjestysnumerokäytäntö mahdollistaa nuorille lapsiperheille perhekokoa vastaavan asunnon saannin. Niin sanottujen ikuisuushakijoiden oletetaan myös muutoksen myötä poistuvan rekistereistä, joten myyntiprosessi nopeutuu ja samanaikaisesti vähennetään tyhjäkäyttöä. Tyhjäkäyttö on asukkaille aina taloudellinen rasite.

Asukasvalinnan tehokkaan toimittamisen kannalta olisi järkevää, että järjestysnumeron tarkistukset voisi suorittaa mahdollisimman esim. nettipohjaisin ratkaisuin. Siten ei aiheutettaisi resurssien kasvupaineita. Resurssien kasvattaminen loisi kustannuksia asukkaille.

Asukasvalinnan siirto asumisoikeusyhtiöille nopeuttaa myös asukasvalintaa. Vaikka asukasvalinnan hoitaminen kokonaisuudessaan yhtiöissä saattaa tuoda lisäresurssin hankintapaineita, lausunnon antaja pitää uudistusta hyvänä. Tarjouskierrosten kahden viikon odotusajasta luopuminen on välttämätöntä. Hitaiden tarjouskierrosten pyörittäminen hidastaa kohtuuttomasti myyntiprosessia ja kasvattaa asukkaiden maksettavaksi siirtyvää tyhjäkäyttöä.

Lausunnon antaja pitää hyvänä, että keskinäisessä vaihdossa ja kohteen sisällä muuttavien ei tarvitse hakea uutta järjestysnumeroa. Lisäksi yksi henkilökohtainen järjestysnumero, jota ei voi toiselle luovuttaa, tulee osaltaan tukemaan yhdenvertaisuutta asiakkaiden kesken. Lausunnon antaja puoltaa muutosta.

Uutena säännöksenä lakiin ehdotetaan säännöstä siitä, että asumisoikeuden haltija voitaisiin kahden vuoden määräajan jättää valitsematta uudelleen asumisoikeuden haltijaksi, jos hänen asumisoikeussopimuksensa on omistajan toimesta purettu. Lausunnon antaja pitää esitettyä muutosta hyvänä. Tämä on ainoa tapa, jolla turvataan muiden asukkaiden turvallisuutta ja omistavan yhtiön taloutta.

Haasteeksi tulee, miten omistajat saavat tiedot asukkaista, joiden sopimus on purettu jonkun toisen yhtiön toimesta. Lausunnon antaja esittää, että ARA ylläpitää uuden lain voimaan tultua rekisteriä toimijoiden puretuista asumisoikeussopimuksista (vrt. Asiakastiedon luottotietorekisteri). Tästä rekisteristä toimijat voivat tunnuksilla varmistaa asiakastiedon.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen

Asokodit valtakunnallisena suurimpana toimijana pitää hyvänä asukkaisiin liittyvän yhteishallinnon liittämisen asumisoikeuslakiin.

Kokemus on osoittanut, että tärkein asukastoiminnan taso on kohdetasoinen toiminta. Asokotien hallituksessa on kaksi asukasjäsentä, joilla on osakeyhtiön hallituksen jäsenen valta sekä vastuu. Lakiesityksessä samankaltaista valtaa ja vastuuta kantaa myös yhteistoimintaelimen jäsen. Tämä on käytännön tasolle vietyä täysin mahdotonta.

Nykyisessä laissa yhteishallinnosta vuokrataloissa on mahdollisuus vaikuttaa oman kotitalonsa asioihin. Nyt vaikuttamismahdollisuutta ollaan siirtämässä valtakunnalliseen yhteistyöelimeen, eikä tämä ei ole asukkaiden edun mukaista.

Lausunnon antaja kannattaa avointa toimintaa sekä yhteistyötä asukkaiden kanssa. Se on ideologialtaan erinomainen asia. Käytännön tasolla päätösvalta hallinnollisissa, operatiivisen johdon tehtävissä, hankaloittaa asukkaiden asemaa sekä kasvattaa merkittävästi asukkaiden asumiskustannuksia. Kooltaan suuren yhteistyöelimen kokoaminen ei tue sujuvaa ja tehokasta hallintoa vaan pitkittää asioiden ajallista etenemistä. Se myös aiheuttaa asukkaille kustannuksia ja luo lisää byrokratiaa. Lausunnon antaja ihmettelee, miten lainsäätäjät on ajatellut järjestää ja kuinka usein, yhteistyöelimen vaalit 666 kohteen osalta?

Perusteluissa mainitaan, että tiedon saanti on ollut puutteellista. Lausunnon antajan yli 25 vuoden kokemus kuitenkin osoittaa, että asukkaiden osallistuminen asukastoimintaan sekä kiinnostus mm. taloudellisiin laskelmiin koskee vain marginaaliryhmää asukkaista. ARA:n määrittelemien laskelmien sisältö on vaikealukuista, eivätkä asukkaat koulutustilaisuuksista huolimatta kykene niitä tulkitsemaan. Laskelmien teettämä työmäärä luo kuitenkin merkittävän kuluerän, joka rasittaa koko kiinteistökantaa. Lausunnon antajan mielestä kustannus valuu hukkaan, koska valtaosa asukkaista jättää laskelmat lukematta.

Kohdetason toiminnan siirtäminen yhteistyöelimen tehtävien piiriin heikentää kohdetason toimintaa edelleen. Lausunnon antaja pitää tätä asumisoikeusjärjestelmää heikentävänä asiana.

Yhteistyöelimelle määritellyt tehtävät vaativat ammattilaisen tietotason. Työ olisi kokopäivätyötä, johon asukkailla tuskin on mahdollista sitoutua, eikä lausunnon antajalla ole myöskään mahdollista osoittaa heille tiloja jatkuvaan käyttöön. Hallinnon rinnalla toimiva yhteistyöelin lisää olennaisesti asukkaiden kustannuksia ja hidastaa merkittävästi päätöksentekoa.

Lausunnon antaja ei puolla lakimuutosta yhteistyöelimen tehtävien osalta. Minkäänlaisessa tapauksessa ei asukkaalla voi olla päätösvaltaa kohteiden isännöinnistä, kunnossapidosta tai peruskorjauksista. Ainoastaan ammattilainen voi tehdä päätökset, joka tarkoittaa omistavaa yhtiötä. Tämä on ehdottomasti myös turvallisuuskysymys. Mikäli asukkaat voisivat päättää esim. isännöitsijästä, johtaisi se mahdollisesti tilanteeseen, jossa jokaisella kohteella olisi oma isännöitsijä, eri isännöitsijätoimistoista. Valtakunnallisella toimijalla kohteiden hallinnoinnista tulisi kohtuutonta ja synergiaedun kautta saatu kustannustehokkuus menetettäisiin.

Valta ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Mikäli asukkaalla ei ole vastuuta, ei hänellä voi olla valtaakaan. Asukas ei ole kiinteistöalan ammattilainen, eikä hän ymmärtäisi taloudellista ja pahimmassa tapauksessa rikosoikeudellista vastuutaan. Nykyisin rikosoikeudellinen vastuu on mm. isännöitsijöillä kunnossapidossa. Mikäli valta olisi asukkailla, ei isännöitsijöitä voisi tuomita asukkaiden päättämistä mahdollisista kunnossapidon laiminlyönneistä. Rikosoikeudellinen vastuu tulee silloin olemaan asukkailla.

Useat yhteistyöelimen tehtäviksi merkityt tehtävät, kuten pitkänajan rahoitussuunnitelmista neuvottelemisen ei ole edes mahdollista, koska yhtiöllä on sitovat lainanhoitosopimukset. Lisäksi tehtävissä säädettäisiin yhteistyöelimen tehtäväksi osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto jälkilaskelmasta. Jälkilaskelma perustuu tilinpäätökseen ja on ARA:n ohjeistuksen sekä määräysten mukainen, eikä siitä voi neuvotella. 666 kohteen jälkilaskelmien tekemiseen ei asukkaiden ole valitettavasti mahdollista osallistua, koska ne tehdään yhtiön kirjanpito-ohjelmilla. Ohjelmistojen ja niissä olevien henkilötietojen suojaaminen yhteistyöelimen jäseniltä olisi merkittävä kustannus asukkaille.

Laissa mainitaan asukashallinnon tehtäviksi muiden muassa edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Tämä lakiesitys ei kuitenkaan tue lausuttua.

Lausunnon antaja ei puolla yhteistyöelimelle suunniteltua päätöksenteko- eikä veto-oikeutta. Vaikka lain perusteluissa on moitittu asumisoikeusyhdistyksissä ongelmia aiheuttaneita päätöksenteon vaikeuksia, siitä huolimatta samaa ongelmaa yritetään lain muodossa tuoda osakeyhtiömaailmaan. Yhteistyöelimen veto-oikeus tarkoittaa hidasta päätöksentekoa ja kahta päätöksentekoaikaa. Tällä on varmasti vaikutusta myös rahoituksen saatavuuteen (Basel IV) ja ainakin korkomarginaalin nousuun. Laissa ei myöskään ole määritelty yhteistyöelimelle salassapitovelvollisuutta, joka osoittaa, että tältä osin lain valmistelu on jäänyt vajaaksi.

Lausunnon antajalla on ollut asukaskokouksen valitsema asukkaiden rakennusaikainen valvoja ja pitää toimintatapaa hyvänä. Valvoja on osallistunut työmaakokouksiin ja hän on ollut asukkaiden ja rakennuttajan välinen tiedottaja.

Uudessa laissa esitetään, että rakennustyön tarkkailijalla tulisi olla ammattipätevyys, joka on erinomainen asia. Laissa kuitenkin esitetään, että tarkkailijasta aiheutuvista kuluista vastaa talon omistaja. Sisältyykö tämä kulu pykälän 10 § tarkoittamaan hankinta-arvoon? Yhtiöllä eli talon omistajalla ei ole muita varoja, josta kustannuksen voisi suorittaa. Näiltä osin lakia tulisi tarkentaa.

Lausunnon antaja ei puolla kohdekohtaisen valvojan valitsemista. 52 § pykälän perusteluissa mainittu valvoja on turha, koska laskelmien oikeellisuutta valvovat tilintarkastajat. Pykälän tavoitteena on laskelmien käyttökelpoisuus, ei uusien velvoitteiden asettaminen omistajalle. Kuitenkin tästä pykälästä johtuen joudumme tekemään 666 liitetietoa lisää. Tämä on merkittävä työmäärän lisäys ja kasvattaa asukkaiden kustannuksia sekä aiheuttaa ajallisen viiveen laskelmien työstämisessä. Asokotien osalta tuottaa myös järjestelmämuutoksia, jotka lisäävät asukkaiden kustannuksia.

Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä kohdekohtainen valvoja, joita Asokodeilla olisi 666 kappaletta, tuo merkittäviä resurssien kasvatuspaineita ja tätä kautta kasvattaa oleellisesti asukkaiden kustannuksia. Valvojalta ei edellytetä ammattitutkintoa, joka yhtiön tilintarkastajalla luonnollisesti on. KHT tilintarkastajilla on salassapitovelvollisuus (vrt. tietosuojalainsäädäntö), joka on välttämätöntä yhteisön tietojen osalta. Käytännössä valvoja on turha, koska yhtiöllä on tilintarkastaja, joka on tarvittaessa myös asukkaiden käytettävissä.

Asokotien toiminnanohjausjärjestelmä laskee luovutushinnan tarkasti ja oikein. Tästä syystä kaupungin hinnanhavainnot ovat hidastaneet asumisoikeuden luovutusta seuraavalle asukkaalle, ne ovat luoneet byrokratiaa ja kasvattaneet työvoimakustannuksia. Lausunnon antaja pitää hyvänä, että kaupungin hinnanhavainnoista luovutaan.

Lausunnon antajan mielestä asumisoikeuden siirto tulisi mahdollistaa puolisolalle tai samassa asunnossa asuvalle alle kahden vuoden asumisajan. Näin turvattaisiin avoeron osalta lapsille mahdollisuus jäädä toisen puolison kanssa kotiin.

Rajoituksista vapauttaminen

Lausunnon antaja pitää erinomaisena asiana, että asukkaan irtisanomismahdollisuutta ollaan säätämässä asumisoikeuslakiin. Ikuinen asumisturva ei ole mahdollinen, eikä joissakin kohteissa se ole edes asukkaiden edun mukaista.

Kohteiden, jotka eivät kykene vajaan käytön vuoksi elämään omakustannusperiaatteella, rasittavat sekä yhtiön, että asukkaiden taloutta kohtuuttomasti. Rajoituksista on voitava vapautua, jotta jäljelle jäävien asukkaiden maksuvelvollisuus ei muodostuisi kohtuuttomaksi. 93 §:n momentit ovat kattavat ja Asokotien mielestä asukkaan oikeusturvaa nimeen omaan suojellaan.

Mikäli asumisoikeusmaksu palautetaan irtisanomisilmoitusta tehtäessä, mihin perustuu asukkaan hallintaoikeus, maksuvelvollisuus ja muut sopimuksen velvoitteet? Selkeintä olisi palauttaa asumisoikeusmaksu asukkaan muuttoajankohtana, mikäli se on ennen irtisanomisajan päättymistä. Lakiin ehdotettua säännöstä tulisi näiltä osin tarkentaa.

Valvonta ja sanktiot

Lausunnon antaja esittää lakiesityksen 111 §:stä, 112 §:stä ja 114 §:stä yleisenä huomiona, että kunkin seuraamuksen määräämiselle asetetut edellytykset ovat aivan liian ylimalkaisia. Kaikki esitetyt pykälät tulee valmistella uudelleen ja kirjoittaa säädökset uudelleen.

Kaikkia mainittuja pykäläiä (111, 112 ja 114 §:t) koskevana yleismainintana toteamme myös, että ko. säännösten mukaan kukin mainituista seuraamuksista olisi itsenäisesti ja toisistaan riippumatta arvioitavissa saman- tai eriaikaisesti, kun taas lakiesityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan (s. 37) 112 §:ssä säädetty seuraamismaksu tulisi ARAn harkittavaksi vain siinä tapauksessa, että lainansaaja ei 111 §:n tarkoittamasta julkisesta varoituksesta huolimatta korjaisi menettelyään ja vastaavasti lain 113 §:ssä säädetty menettämisseuraamus tulisi harkittavaksi vain, mikäli lainansaaja ei julkisesta varoituksesta tai lakiesityksen 112 §:n mukaisesta seuraamusmaksusta huolimatta korjaisi menettelyään.

Työntekijän korvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslain 4 luvun 1 §:ssä ja silloinkin vahingonkorvauslain 3 luvun 1 §:n ns. kanavoitinsäännöksen mukaan työnantaja on ensi sijassa velvollinen korvaamaan kolmannelle taholle työntekijän virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttaman vahingon. Esitetty seuraamusmaksu taas voidaan määrätä esimerkiksi työntekijälle siitä riippumatta, onko työntekijä aiheuttanut vahinkoa vai ei.

Nyt esitetyn lain mukaan talonomistajan puolesta toimineen henkilön vastuu voisi syntyä talonomistajan sijasta.

Muita huomioita

Pykälä 6 §

Uusi asumisoikeuslaki ja voimassa oleva osakeyhtiölaki ovat ristiriitaiset johdon tehtävien osalta.

Pykälä 27 §

Talon omistajan pääsy huoneistoon

Kokonaisuudistuksessa olisi hyvä tarkentaa pykälän tarkoitusta. Luopumisaika on 3 kuukautta ja tänä aikana on myynnin tavoitteena myydä asumisoikeus, jotta asukkaille ei syntyisi kustannuksia tyhjäkäytön muodossa. Asukkaat kuitenkin kieltäytyvät huoneistoon pääsyn, jolloin uusi asiakas ei pääse tutustumaan huoneistoon. Nykypäivänä huoneistoon tulee saada tutustua. Esitämme siis, että "vanha" asukas veloitetaan selkeämmin päästämään huoneistoon luopumisaikana tutustumista varten.

Pykälä 31 §

Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Tämä tulisi poistaa, koska asumisoikeusyhteisöt toimivat omakustannusperusteella ja asumisoikeusjärjestelmällä on nykyainsäädännön voimassa ollessa sellaisia huomattavia kustannuseriä, joita ei muissa asumismuodoissa ole.

Pykälässä 44 § 1 mom. viittaus tarkoittanee pykälää 52 §?

Lain perustelut ja pykälät ovat erilaisia pykälän 46 osalta.

Pykälä 59 §

Asumisoikeuden haltijan velkojen on odotettava pantin vapautusta, kunnes Asokodeilla on haltijasta häätöpäätöksestä yksipuolinen tuomio. Lakiin ehdotettua säännöstä tulisi näiltä osin tarkentaa, jotta ulosottoviranomaisilla on mahdollisuus ymmärtää pykälän tarkoitus.

Lopuksi

Asumisoikeuslaki tarvitsee päivityksen ja siten ajatus kokonaisuudistuksesta on hyvä. Asokodit pitää tärkeänä, että kokonaisuudistus valmistellaan huolellisesti koko toimialan kanssa siten, että lopputuloksena syntyy hyvä ja toimiva asumisoikeuslainsäädäntö. Mikäli tämä ei ole mahdollista lainvalmistelulle asetetussa aikataulussa, tulee aikataulua jatkaa. Asokodit on valmis täsmentämään tässä lausunnossa esitettyjä näkemyksiämme lakiehdotuksen jatkovalmistelussa.

Helsingissä 7.4.2017

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Marko Pyykkönen
toimitusjohtaja