

Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto  
PL 35, 00023 Valtioneuvosto  
kirjaamo@ym.fi  
anu.gentz@ym.fi

Lausuntopyyntönnö YM2/600/2017

## **LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA**

### **Lausunnon antajasta**

YH Kodit Oy omistaa konserniyhtiöidensä kautta noin 3.200 vuokra-asuntoa ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n nimissä n. 3.400 asumisoikeusasuntoa. Asunnot sijaitsevat pääasiassa Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa.

YH Kodit Oy ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy kiittävät ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja kunnioittavasti esittävät lausuntoaan seuraavaa.

### **Ehdotetut muutokset**

#### **Asukasvalinta ja hakujärjestelmä**

Lakiluonnoksessa on ehdotettu asukasvalintaan ja hakujärjestelmään muutoksia mm. järjestysnumeron haun sähköistäminen ja nykyaikaistaminen. Lakiluonnoksessa säädettäisiin uudesta määräaikaisesta järjestysnumerosta, joka olisi voimassa yhden vuoden sen antopäivästä. Järjestysnumeron luovuttaminen toiselle olisi kiellettyä eikä hakija voisi saada kuin vain yhden järjestysnumeron. Järjestysnumeron määrittämisen hoitaisi koordinoitusti ARA.

Mielestämme valtakunnallinen yhteinen numerorekisteri olisi hyvä uudistus. Numeroiden haku ja määräytyminen on line –periaatteella yhdestä paikasta (ARA) on tätä päivää ja asettaa kaikki asohakijat yhdenvertaiseen asemaan koko valtakunnassa asuinpaikkakunnasta riippumatta.

Ikuisista numeroista luopuminen olisi myös hyvä asia, koska näin saataisiin jonosta poistetuksi ei-todelliset hakijat ja saataisiin selkeämpi kuva hakijamäärästä.

## **Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen**

Ehdotuksessa on tarkoituksena luoda asukkaiden ja omistajan yhteistyöelimen muodossa yhtiötason asukashallinto yhtiön hallituksen rinnalle. Yhteistyöelimelle ehdotetaan veto-oikeutta keskeisimpiin asumiseen vaikuttaviin yhtiötason asioihin sekä mahdollisuutta oman valvojan tai tilintarkastajan valintaan.

Monessa asumisoikeusyhtiössä on jo toimiva asukasedustus yhtiön hallituksessa. Asukasedustajat valitaan asukkaiden tekemien esitysten perusteella. Esimerkiksi YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n hallituksessa on kaksi asukasjäsentä. Asukasjäsenet ovat kokouksissa aktiivisesti läsnä ja osallistuvat päätöksentekoon.

Asukkaiden kiinnostus osallistua asukasdemokratian mukaisiin kokouksiin on ollut melko laimeaa viime vuosina eritoten vuokra- mutta myös asumisoikeuspuolella. Osallistujia asukastoimikuntiin, joissa mietittäisiin omaan asumiseensa liittyviä asioita, parannusehdotuksia yms., on ollut todella vaikea saada kokoon kiinnostuksen puutteen vuoksi.

Sinällään hallinnon läpinäkyvyyden parantaminen, selkeyttäminen ja yksinkertaistaminen ovat varmasti kaikkien osapuolten yhteinen etu ja tavoite. Sähköisiä tiedotuskanavia parantamalla voitaneen päästä hyvään, ellei parempaankin tiedon välittymiseen, kuin byrokratiaa kasvattamalla yhteistyöelimen muodossa. Hallituksen asukasedustajien roolin selkeyttäminen ja heidän tiedonsaantimahdollisuuksien jatkuva parantaminen hallintotasojä kasvattamatta luo hyvät puitteet asukkaiden äänen kuulumiselle myös yhtiön hallinnossa.

## **Rajoituksista vapautuminen**

Asumisoikeuslakiin ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen rajoituksista vapauttamisen yhteydessä poikkeustapauksessa, jossa talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on alle puolessa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota.

Asumisoikeustalon muuttaminen rajoitusten alaiseksi valtion tukemaksi vuokrataloksi edellä mainituissa tapauksissa tuntuisi toimivalta vaihtoehdolta, eritoten jos siihen liitettäisiin alkuperäisen lainoituksen säilymismahdollisuus, ehkä tarkennetuin lainalyhennysehdoin. Asuntojen tyhjänä pitäminen ei ole kenenkään etu.

## Valvonta ja sanktiot

Koska asumisoikeusjärjestelmässä on ollut vaikea löytää seuraamuksia, jotka eivät kohdistuisi viime kädessä asukkaaseen maksajana, niin uudessa lakiehdotuksessa esitetään omistajan omaisuuteen kohdistuvaa menettämisseuraamusta rangaistukseksi sääntöjen rikkomisesta. Seuraamus vaikuttaa kohtuuttomalta, kun siinä kajotaan omaisuuden suojaan. Eikö tällaiselta lainsäädäntömuutokselta vaadita perustuslain mukaista säätämisyjärjestystä?

Tampereella 6. huhtikuuta 2017

YH KODIT OY  
YH-ASUMISOIKEUS LÄNSI OY



Janne Tuominen  
Toimitusjohtaja



Riitta Järvenpää  
Kiinteistöliiketoimintajohtaja