

7.4.2017

Ympäristöministeriö
rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 Valtioneuvosto
sähköpostilla kirjaamo@ym.fi ja
anu.gentz@ym.fi (word-versio)

re: Lausuntopyyntö DNRO YM2/600/2017 23.2.2017

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI
ASUMISOIKEUSASUNNOISTA, DNRO YM2/600/2017**

Yleistä

AVAIN Asumisoikeus Oy kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto koskien asumisoikeuslain uudistusta. Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman mukaisesti asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Uudistuksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto. AVAIN Asumisoikeus kannattaa uudistuksen perustavoitteita ja toteaa, että lakiluonnoksessa on hyviä ratkaisuja, jotka edesauttavat tavoitteiden toteutumista.

Kuten lakiluonnoksessakin todetaan, asuntopoliitikassa asumisoikeusjärjestelmällä on tärkeä tehtävä segregaaation ehkäisemisessä sekä monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen luomisessa. Yhteiskunnan kannalta asumisoikeusasuntojen saatavuuden ja niihin pääsyn ehtojen pitäisi edistää myös työvoiman liikkuvuutta, ja tältä osin lakiin olisi hyvä saada tarkennusta alla esitetyn mukaisesti.

Lakiluonnokseen on otettu hallitusohjelman kirjauksen ulkopuolelta tavoite lisätä asumisoikeuden haltijoiden päätösvaltaa. Lakiluonnoksen suurimmat ongelmat liittyvätkin tähän tavoitteeseen, koska ehdotettu yhteistyöelin on ristiriidassa osakeyhtiölain kanssa. Kuten lakiluonnoksessa todetaan, järjestelmää kehitettäessä on otettava huomioon, että järjestelmä ei toimi, jos yhteisöillä ei ole kannustimia rakentaa uusia asumisoikeusasuntoja. AVAIN Asumisoikeus Oy on asiasta samaa mieltä ja muistuttaa, että useimmat asumisoikeusasuntoja tarjoavat yhteisöt toimivat nimenomaan osakeyhtiömuodossa. On välttämätöntä, että lakiluonnosta korjataan siten, että ristiriidat osakeyhtiölain kanssa poistetaan, jolloin osakeyhtiöt voivat jatkaa toimintaansa myös uuden lain voimaantullessa ja tarjota kohtuuhintaista asumista ja asuntoja.

Asukasvalintaan ja jonotukseen ehdotetut muutokset ovat pääosin kannatettavia

Asukasvalintaan ja hakujärjestelmään ehdotetaan muutoksia, jotta asukasvalinta olisi nopeampaa ja asukaslähtoisempää. Järjestysnumeron voisi saada reaaliaikaisena online-numerona välittömästi. Ikuisista järjestysnumeroista luovuttaisiin ja järjestysnumerot olisivat jatkossa voimassa vuoden. Hakija voisi saada vain yhden järjestysnumeron. Valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä pitäisi ARA. Oman taloyhtiön asukkaat, rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat tai asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa. Uusiin säännöksiin ehdotetaan kohtuullisen pituista, kahden vuoden pituista siirtymäaikaa

nykyisille jonottajille. Asukasvalintaan liittyvät tehtävät ehdotetaan muuten siirrettäviksi asumisoikeusyhtiöille.

AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että asukasvalintaan ja jonotukseen ehdotetut muutokset ovat valtaosin perusteltuja. Ne nopeuttavat asuntojen saamista, pienentävät asukasvalintaan liittyviä kustannuksia sekä vähentävät hallinnollista taakkaa. Ehdotettua Asumisen rahoitus ja kehityskeskukseen yllä pitämää valtakunnallista järjestysnumerohakua ja -rekisteriä AVAIN Asumisoikeus Oy pitää nykyistä järjestelmää huomattavasti parempana. **Samalla AVAIN Asumisoikeus Oy haluaa kuitenkin vielä todeta, että se pitää edelleen parempana vaihtoehtoa, jossa valtakunnallista järjestysnumeroa ei olisi ollenkaan, vaan yhtiöt ylläpitäisivät omaa jonojärjestelmäänsä ilman nimenomaista, erillistä jonotusnumeroa.** Asukkaiden järjestys jonossa määräytyisi hakemuksen tekohetken mukaan. Hakijat voisivat listautua kaikkiin haluamiinsa asuntoihin, jolloin jonot olisivat asuntokohtaisia. Valtakunnallisen järjestysnumerojärjestelmän hakemiseen, hallinnointiin, tarkistuksiin, vanhenemiseen ja ylläpitämiseen liittyvät ongelmat jäisivät kokonaan pois ja järjestelmä olisi hakijoille ymmärrettävämpi, nopeampi ja käytännönläheisempi.

Asunnon tarpeen määrittelyyn liittyen AVAIN Asumisoikeus Oy huomauttaa, että koko maahan olisi tärkeää saada yhtenäiset kriteerit sille, mitä varallisuutta otetaan huomioon ja mitä tarkoitetaan esimerkiksi sillä, että hakijalla ei voi olla vastaavaa asuntoa "samalla alueella". Asumisoikeusasunto voi olla hyvä vaihtoehto henkilölle, jonka työskentelypaikkakunta on eri kuin kotipaikkakunta. Sääntelyn pitäisi edistää työn perässä liikkumista mahdollistamalla tällaiselle henkilölle ASO-asunto, vaikka hänellä olisi vastaava tai varustelultaan parempi asunto kotipaikkakunnalla. Yksinkertainen selvennys "samalla alueella" -kriteeriin olisi se, että haettavan ASO-asunnon tulisi sijaita muussa kuin hakijan kotikunnassa.

AVAIN Asumisoikeus Oy:n mielestä varallisuusarviointia ei ole syytä laajentaa koskemaan koko muuttavan perhekunnan varallisuutta pelkän hakijaksi ilmoitettavan varallisuuden sijaan. Varallisuusarvioinnin laajentaminen saattaisi estää ASO-asunnon hankinnan esimerkiksi juuri heidän osaltaan, jotka tarvitsevat asunnon työssäkäynnin mahdollistamiseksi kotipaikkakunnan ulkopuolella. Ehdotus toisi myös asumisoikeusasunnon myyjälle kaupan tekemistä hidastavan selvitysvaatimuksen perhekunnasta, kun asunnon hakijoita on yksi tai kaksi eikä tietoa muista perheenjäsenistä ole. Koko perhekunnan varallisuuden selvittäminen toisi läpi koko järjestelmän lisää hallinnollista työtä ja hidastaisi asuntojen saamista.

AVAIN Asumisoikeus Oy kannattaa lakiluonnoksessa ehdotettua lisäystä, jossa huomioon otettavasta varallisuudesta pois luetaan omaisuus, jota ei voida käyttää asunnon hankintaan. Lisäystä tulisi tulkita siten, että se auttaisi esim. heitä, joilla on osuus jakamattomassa kuolinpesässä tai kaupaksi käymätön asunto muuttotappiopaikkakunnalla.

Asukashallintoon ehdotetut muutokset ovat ristiriidassa osakeyhtiölain kanssa

Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä pitkänaikavälin korjaus- ja rahoitussuunnitelmat ja sen lisäksi hyväksyä mm. asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä ja niihin kohdistuvia sopimuksia, hankintojen kilpailutusta sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Yhteistyöelimelle ehdotetaan veto-oikeutta keskeisimpiin asumiseen vaikuttaviin yhtiötason asioihin sekä mahdollisuutta oman valvojan tai tilintarkastajan valintaan.

AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että vaikka asukkaiden vaikutusvallan ja tiedonsaannin lisääminen voi olla sitoutumisen kannalta perusteltua, yhteistyöelin on väärä malli asukkaiden päätösvallan lisäämiseen. **Yhteistyöelin ja siihen liittyvät säädökset ovat monelta osin selkeässä ristiriidassa osakeyhtiölain kanssa.**

Erityisesti veto-oikeus on mahdoton valtaoikeus osakeyhtiölain ja yhtiön hallituksen vastuun näkökulmasta. Lakiluonnoksessa onkin tunnistettu asiaan liittyviä haasteita: "Asumisoikeustalon omistajan näkökulmasta säännökset asukashallinnosta rajoittavat omistajan päätäntävaltaa kiinteistönpitoon liittyvissä asioissa. Kiinteistönpitoon liittyvät vastuut samoin kuin yhtiöoikeudellinen vastuu ja yhtiötasolla tehtävät päätökset kuuluvat osakeyhtiössä yhtiön johdolle. Jaettu päätöksenteko jakaisi myös vastuuta. Asukkaiden päätöksentekovalta voisi aiheuttaa riskejä elinkaaritaidon näkökulmasta, sillä asukkailla on taipumus minimoida kustannuksia asumisajallaan. Jaettu vastuu nostaisi yhtiöiden riskiluokitusta ja rahoituksen hintaa. Asukkaiden hyväksynnän saaminen päätöksille viivästyttää päätöksentekoa ja aiheuttaa kustannuksia." AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että kaikki lakiluonnoksessa luetellut riskit ovat todellisia, eikä yhteistyöelintä tule esitetyssä muodossa toteuttaa. Ei myöskään pidä paikkaansa, että jaettu päätöksenteko jakaisi myös vastuuta, sillä yhteistyöelimelle tulisi lakiluonnoksen mukaan vain valtaa, ei vastuuta.

Lakiluonnoksesta ei käy ilmi, mikä olisi yhtiön hallituksen ja tämän uuden yhteistyöelimen välinen toimivalta- ja vastuusuhde. Lakiesityksen 45 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa mainitaan jopa yhteistyöelimen asema "varjohallituksena", mikä osaltaan korostaa sitä asemaa, jonka lakiesityksen tekijä on halunnut antaa tälle yhteistyöelimelle. Samalla on kuitenkin unohdettu se vastuu, joka tällaiselle asukashallinnon elimelle pitäisi vastaavasti asettaa.

Mikäli osakeyhtiön toimintaa johdetaan huonosti, osakeyhtiölle, sen osakkeenomistajille ja/tai ulkopuolisille tahoille aiheutuvista vahingoista vastaisivat hallituksen jäsenet jopa henkilökohtaisesti, mikäli henkilökohtaisen vastuun perusteet täyttyvät. Toisaalta yhteistyöelin tai sen jäsenet eivät olisi missään vastuussa yhteistyöelimessä tekemistään päätöksistä, vaikka elin tai sen jäsenet olisivat menettelleet kuinka huolimattomasti tahansa. Voidaan siis sanoa, että yhteistyöelimellä olisi valtaa, mutta ei vastuuta. Vastaavasti osakeyhtiön hallituksella ja sen jäsenillä puolestaan olisi vastuu, mutta ei valtaa.

Yhteistyöelin olisi ongelmallinen myös osakeyhtiön sopimusvapauden näkökulmasta. Yhteistyöelimellä olisi veto-oikeus yhtiön päätettäviin asioihin rahoitus- ja korjaussuunnitelman, huoltotehtävien järjestämistä koskevien päätösten, kilpailutusten ja tasauserusteista päättämisen osalta. **Pitkälle vietyä yhteistyöelin rajaisi merkittävällä tavalla osakeyhtiön sopimusvapautta.**

Näistä syistä AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että yhteistyöelintä ei voi esitetyssä muodossa toteuttaa, ja ehdottaa sen sijaan asukkaiden oman, asukkaiden valitseman KHT-tasoisien tilintarkastajan valintaa (ks. alla). Asukkaiden itsenäisesti valitsema ammattitilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö olisi niin vahva asukkaiden oikeuksien valvoja, että se toisi asukkaille paremman valvonta- ja vaikutusmahdollisuuden kuin nyt ehdotettu yhteistyöelin. Vastuut ja velvollisuudet olisivat selvät, kun asiaa hoitaisi henkilö tai yhteisö, jonka toimintaa säätelee tätä varten tehty lainsäädäntö. Tilintarkastajalle voisivat kuulua myös asukkaiden nimeämän valvojan tehtävät (ks. seuraava luku).

Asukkaiden valitsema tilintarkastaja tarkastaisi ja raporttoisi tilintarkastusta säätelevien määräysten mukaisesti mm. käyttövastikkeenmäärityksen, kilpailutukset,

tiedonantovelvollisuuden toteutumisen, asumisoikeuden haltijoiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvät asiat, eli määritellyn osan päävastuullisen tilintarkastajan velvollisuuksiin kuuluvasta tilintarkastuksesta. Asukkaiden valitsemalla tilintarkastajalla olisi oikeus saada yhtiöstä kaikki tehtävässään tarvitsemansa tiedot ja hän raportoi tarkastuksestaan asukkaille tilintarkastusta säätelevien määräysten edellyttämällä tavalla. Ammattimaisen tilintarkastuksen etu olisi myös se, että asukkaat saisivat halutun tiedon selkeässä ja ymmärrettävässä muodossa ja tilintarkastaja olisi aina käytettävissä myös lisäkysymyksiä varten. Tilintarkastajan raportointivelvollisuus ja lojaalisuus olisi nimenomaan asukkaita kohtaan. Tämä käytäntö on toiminut hyvin mm. suurissa kunnallisissa vuokratyöyhtiöissä.

Edellä mainittujen asioiden lisäksi AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että **lakiluonnoksen 55 § asetuksenantovaltuudesta ei ole kannatettava**. Pykälä antaisi oikeuden säätää tarkemmin asukashallinnon järjestämistavoista ja asukashallinnossa noudatettavista menettelyistä valtioneuvoston asetuksella. **Tämä on liian kevyt säätämismenettely asiassa, jossa on vaara ristiriitihin osakeyhtiölain ja sopimusvapauden kanssa edellä kuvatulla tavalla.** AVAIN Asumisoikeus Oy katsoo, että asukashallinnon järjestämistavat ja noudatettavat menettelyt tulee säätää pykälätasoisena asumisoikeusjärjestelmän toimivuuden ja kyseisten säännösten painoarvon takia.

Asumisoikeuden haltijoiden nimeämän valvojan valitsemiselle on vaihtoehtoinen ratkaisu

Lakiluonnoksen 54 §:n mukaan asumisoikeuden haltijoiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan käyttövastikkeen määräytymisyksikön ja yhteistyöelimellä asumisoikeustalon omistajan talouden ja hallinnon hoitoa. AVAIN Asumisoikeus katsoo, että yllä ehdotettu asumisoikeuden haltijoiden valitsema tilintarkastaja poistaisi tarpeen valita talo- tai yhtiökohtainen erillinen valvoja. Kuten AVAIN Asumisoikeus Oy on yllä todennut, oman tilintarkastajan myötä asukkaat saisivat riittävät tiedot, ja tämä tilintarkastaja huolehtisi osaltaan, että yhtiö toimisi asumisoikeusasukkaita parhaiten hyödyttävällä tavalla.

Rakennustyön tarkkailijan valinnan kustannukset asumisoikeuden haltijoiden vastuulle

Lakiluonnoksen 47 §:ssä ehdotetaan, että asumisoikeuden haltijoilla olisi oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että talo valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestäisi rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaisi talon omistaja. AVAIN Asumisoikeus Oy huomauttaa, että asumisoikeuskohteissa rakennustyöt ovat yleensä jo erittäin pitkällä, ennen kuin kohde tulee haettavaksi, ja asukkaat tekevät sopimuksen normaalisti vasta siinä vaiheessa, kun esim. jo sisätyötkin ovat pitkälle tehtyjä. Mikäli kuitenkin asukkaat haluavat rakennustyön tarkkailijan nimetä, tämä sopii AVAIN Asumisoikeus Oy:lle. On kuitenkin tärkeää, että kyseisen kohteen asukkaat maksavat tästä syntyvän kustannuksen kohdekohtaisesti, eikä tarkkailijan kustannuksia lasketa tasattavien kustannusten joukkoon.

Säännökset yleishyödyllisyyden raportoinnista ja johdon palkkioista tuovat ongelmia, eivät ratkaise niitä

Lakiesityksen 6 §:ssä asetetaan asumisoikeusyhteisön tehtäväksi *"Yhteisön tai säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeuden haltijoiden etua"*. Kun valtaosa asumisoikeustaloista on osakeyhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden omistamia, on ehdotettu säännös siteeratuilta osin selkeästi ristiriidassa osakeyhtiölain (OYL) 1:8 §:n ja asunto-osakeyhtiölain 1:11 §:n kanssa. Esimerkiksi OYL:n kyseisen säännöksen otsikkona on *Johdon*

7.4.2017

tehtävä ja säännöksen mukaan *"Yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua"*. AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että lakiluonnoksen ilmeiset ristiriidat osakeyhtiölain kanssa on perattava pois, kun toisaalta koko lakiuudistuksen tavoite on vahvistaa ASO-järjestelmää ja varmistaa, että niin asukkailla kuin yhteisöillä, ml. osakeyhtiöt, on intressi olla mukana järjestelmässä. Edellä mainittu lause on siten syytä poistaa. AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että ammattimaisesti hoidettu yhtiö, joka ylläpitää taloja huolellisesti, on myös asukkaiden etu.

Kyseinen 6 §:n luoma ristiriita koskee myös 100 §:n 4 momenttia. AVAIN Asumisoikeus Oy:n jo aiemmin ehdottama, asumisoikeuden haltijoiden valitsema tilintarkastaja voisi huolehtia pykälissä listattujen tavoitteiden toteutumisesta, eikä ehdotettuja lisäselvityksiä siten tarvittaisi. Lakiluonnoksessa todetaan myös, että yhtiön tulisi raportoida yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumisesta rahoittajilleen eli asukkaille ja valtiolle. Lakiluonnoksessa on myös ehdotettu mallia, jossa johdon palkkiojärjestelmien tulisi perustua yleishyödyllisyystavoitteiden toteutumiseen, mutta lakipykälissä asiaa ei tarkenneta. AVAIN Asumisoikeus Oy huomauttaa, että käytännön elämässä linjauksia on erittäin hankala ottaa käyttöön, etenkin jos hallituksen esityksessä ei ole tarkemmin määritelty, mitä yleishyödyllisyys tarkoittaa ja miten sitä mitataan. AVAIN Asumisoikeus Oy ei näe perusteita sille, että yleishyödyllisyys nostetaan palkkiojärjestelmien kriteeriksi sen tulkinnanvaraisuuden vuoksi. AVAIN Asumisoikeus Oy huomauttaa, että yhtiön johto valitaan osaamisen perusteella ja palkkauksen tulee olla kilpailukykyinen muihin vastaaviin tehtäviin nähden, jotta alalle saadaan parasta osaamista.

Osuuskuntamalli omaksi vaihtoehtoiseksi omistajamalliksi jo olemassa olevien rinnalle

Hallituksen esityksen tavoitteena on avata uusi mahdollisuus tuottaa asumisoikeusasuntoja osuuskuntamuodossa, ja säädettävä asumisoikeuslaki mahdollistaa osuuskuntamallin käytön uusien, myös vapaarahoitteisten, asumisoikeustalojen rakentamisessa. AVAIN Asumisoikeus Oy suhtautuu osuuskuntamalliin neutraalisti. Painotamme kuitenkin, että osuuskuntamalli tulee tuoda jo olemassa olevien omistajamallien rinnalle omana järjestelmänään ja yhteisöinään.

Mahdollisuus asumisoikeussopimusten irtisanomiseen turvaa koko järjestelmää

Lakiluonnoksessa ehdotetaan tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa. Näitä olisivat tilanteet, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Tässä vaiheessa asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen.

Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa. Irtisanomismahdollisuus heikentäisi asumisoikeuden haltijan asumisturvaa, mitä voitaisiin kompensoida lunastusoikeudella ja etusijalla asukasvalinnassa.

AVAIN Asumisoikeus Oy kannattaa irtisanomismahdollisuutta, koska sen vastuullinen ja rajoitettu käyttö turvaa koko järjestelmää ja kaikkien asukkaiden asemaa.

Lunastushinnan määrittely markkinahinnan mukaan on perusteltua. Taloudellisten edellytysten lisäksi rajoituksista vapauttamiseen liittyviin irtisanomisiin tarvittaisiin ARAn lupa. Lupaa myöntäessään ARA tarkistaisi, että asumisoikeuden haltijoille olisi tarjottu mahdollisuuksien mukaan vastaavaa asumisoikeusasuntoa muista yhtiön vapaana olevista tai vapautuvista asunnoista ja että heillä on ollut lunastusmahdollisuus, jos talo muutetaan asunto-osakeyhtiötaloksi. AVAIN Asumisoikeus Oy kannattaa menettelyä, mutta huomauttaa, että

7.4.2017

yhtiöllä ei välttämättä ole tarjota vastaavia asuntoja etenkin niillä paikkakunnilla, joilla kysyntää ja tarjontaa asumisoikeusasunnoista on muutenkin vähemmän.

AVAIN Asumisoikeus Oy kannattaa myös 19 §:ssä kaavailtua omistajan oikeutta kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä kahden vuoden ajan, mikäli irtisanominen on johtunut esim. käyttövastikemaksurästeistä tai häiritsevästä elämästä. Ehdotamme kuitenkin, että tässä säännöksessä kuvattaisiin vielä tarkemmin, onko talonomistajalla mainittu oikeus silloin, kun asumisoikeussopimuksen aiempi purkaminen on tapahtunut nimenomaan kyseisen talonomistajan toimesta vai myös jonkun muun talonomistajan toimesta. AVAIN Asumisoikeus Oy pitää jälkimmäistä vaihtoehtoa toivottavana.

Käyttövastikkeen määräytyminen, tiedonantovelvollisuus ja valvonta toteutettava hallinnollista lisätaakkaa välttämällä, myös jyvitys lisättävä lakiin

AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että lakiluonnoksessa ei käsitellä tasauksen ohella jyvitystä, mikä on selvä puute. AVAIN Asumisoikeus Oy kannattaa ajatusta siitä, että asukkaat voisivat vaikuttaa jyvitykseen, mikäli se tarkoittaisi esim. markkinatilanteesta johtuvien, tarpeellisten muutosten helpottumista.

Jyvityksen muutokseen tulisi luoda selkeä prosessi, jotta jyvitystä voitaisiin muuttaa myös asumisen aikana talon kaikkien asukkaiden hyödyksi ja talon asuntojen menekin kasvattamiseksi silloin, kun syynä tyhjäkäyttöön on asumisoikeustalon sisäisen käyttövastikkeiden jyvityksen vanhentuminen suhteessa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Alkuperäistä, rakentamisvaiheesta tehtyä huoneistokohtaista jyvitystä pitäisi pystyä tarkistamaan myös asumisen aikana vallitseva kysyntätilanne huomioiden. Asuntojen korkeampi käyttöaste on myös asukkaiden etu.

On huomioitava, että jyvityksen säätäminen ei voi olla yksimielisyysvaatimuksen takana, vaan yksinkertaisen enemmistön hyväksynnän pitää riittää. Lakia tulisikin muuttaa siten, että jyvitystä pystyttäisiin yhtiön esityksestä muuttamaan talokohtaisesti asumisoikeuden haltijoiden yksinkertaisen enemmistön suostumuksella. Asumisoikeuden haltijat voisivat antaa suostumuksensa vain siinä kokouksessa, jossa asukkaat antavat lausuntonsa seuraavan vuoden käyttövastikkeista. Uusi jyvitys tulisi voimaan yhtä aikaa uusien käyttövastikkeiden voimaan tulon kanssa.

Käyttövastikkeilla katettavat menot määräytyvät 32 § mukaan. Pykälän kohta 7 koskee koron huomioon ottamista, minkä mukaan käyttövastikkeella voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat "85 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;" Säännökseen ei ole ehdotettu sisällöllistä muutosta. AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että koron sitominen euriboriin on perusteltua. Lisäksi on hyvä, ettei lakiin tule säännöstä kiinteästä prosentista, mikä vaatisi aina uuden lakimuutoksen, kun taloustilanne yhteiskunnassa muuttuisi.

AVAIN Asumisoikeus Oy:n mielestä lakiluonnoksen 52 §:ssä ehdotetut, yhtiö-, tasausryhmä- ja kohdekohtaisina esitettävät laskelmien liitetiedot eivät lisää ymmärrettävyyttä, vaan lisäävät ainoastaan hallinnollista taakkaa kohtuuttomasti ilman vastaavaa hyötyä. Hallinnollinen taakka puolestaan lisää järjestelmän kuluja, jotka loppujen lopuksi valuvat asukkaiden maksettavaksi.

7.4.2017

AVAIN Asumisoikeus pitää nykyisessä laissa olevia, yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti tehtäviä käyttövastikkeen määräytymis- ja jälkilaskelmia jo varsin kattavina ja riittävinä. AVAIN Asumisoikeus Oy ei pidä mielekkäänä sitä, että olennaisimmat tiedot ja laskelmien arvoissa tapahtuneet muutokset olisi selostettava asukkaille vielä laskelmien liitetietoina. Tämä lisäisi huomattavasti asumisoikeusyhtiöiden manuaalista työtä sekä henkilöstökuluja, ja johtaisi työläisiin uusiin prosesseihin, jotka nostaisivat tietojärjestelmien kehittämiskustannuksia, hidastuttaisivat merkittävästi raporttien valmistumista ja vääjäämättä lyhentäisivät asukashallintoelinten käsittelyaikaa.

ARA:n ohjeistuksen mukaisen lomakkeen luettavuutta ja ymmärrettävyyttä lisäisi ehdotettua paremmin yhtiöiden aiemmin käyttämä tapa, jossa käyttövastikkeen määräytymislaskelmissa arviointivuoden lukujen rinnalla esitettiin viimeisen päättyneen tilivuoden toteumatiedot ja talousarvio sekä jälkilaskelmissa toteutuneiden lukujen rinnalla talousarviovertailu.

Talonomistajan hallinnassa olevia huoneistoja, joita koskeva asumisoikeus on vuoden lopussa ollut lunastettuna, ei ole mielekäs luetella tilinpäätöksen liitetiedoissa, koska kyse on vain yhden hetken tilanteesta eikä se siksi tuo lisäarvoa tilinpäätöksen tietoihin. Lunastettujen huoneistojen lukumäärän pitäisi riittää. Ajatus lienee peräisin asuntoyhtiöistä, joissa vuosittain ilmoitetaan omistajaa vaihtaneet osakkeet ja minkä huoneiston hallintaan muutos on liittynyt. AVAIN Asumisoikeus Oy:n mielestä 52 §:ssä tarkoitettujen laskelmien liittäminen tilinpäätökseen muutoin kuin yhtiötasolla on tarpeeton. Näiden laskelmien liittäminen tasaus ja kohderyhmätasolla tarkoittaisi samalla tilintarkastajille velvollisuutta tarkastaa laskelmat osana tilinpäätöstä. Tämä tarkoittaisi huomattavaa lisätyömäärää ja lisäkustannuksia ammattimaiseen tilintarkastukseen. Kustannustasolla tämä tarkoittaisi keskimäärin 1 hth per kohde. Tämä merkitsisi esim. AVAIN Asumisoikeus Oy:n kokoisessa yhtiössä n. 70.000 euron lisäkustannusta pelkästään tilintarkastuspalkkioina per vuosi, ja Asokotien kohdalla puhuttaisiin jo 150.000 euron vuosikustannuksen kasvusta. Päälle tulisivat vielä oman henkilökunnan työpanoksen aiheuttamat kustannukset sekä muut tästä aiheutuvat lisäkulut.

AVAIN Asumisoikeus Oy ei pidä myöskään mielekkäänä, että tilinpäätöstä paisutettaisiin kirjanpitolaisissa säädettyjen liitetietojen lisäksi erillisillä omaisuuteen kohdistuvilla pysyvien rasitteiden ja kiinnitysten luetteloilla sekä tiedoilla, missä kukin kiinnitetty velkakirja on. Suurissa asumisoikeusyhtiöissä lainoja on sadoittain ja kiinnityksiä moninkertainen määrä. Tämä lisää turhaa työtä ja hidastaa tilinpäätösten valmistumista. Pahimmillaan tämä saattaisi konserniyhtiöissä viivyttää muiden yhtiöiden lainasaantia haitallisesti, kun rahalaitokset joutuisivat odottamaan konsernitilinpäätösten valmistumista.

AVAIN Asumisoikeus Oy toteaa, että lakiluonnoksessa ehdotetut raportointiin liittyvät uudistukset ovat osin turhia, luovat kohtuuttoman hallinnollisen taakan ja lisäävät asukkaiden kustannuksia, mutta eivät tuo vastaavaa lisäarvoa asukkaille. AVAIN Asumisoikeus ehdottaa, että linjaukset käydään vielä kerran läpi ja varmistetaan, tulisiko raportointiin ja asukkaiden tiedonsaantiin liitetyt tavoitteet täytettyä AVAIN Asumisoikeus Oy:n yllä ehdottamalla tavalla, jolloin kohtuuttomasta lisäbyrokratiasta voidaan luopua.

Ehdotettuja sanktioita tulee vielä tarkastella

On koko alan etu, että aso-asuntoja ylläpitävät yhteisöt toimivat aina vastuullisesti ja säädösten mukaisesti. AVAIN Asumisoikeus kannattaa valvontaa, mutta huomauttaa, että ehdotetut sanktiot ovat suhteettoman järeitä ja voivat olla jopa ristiriidassa oikeusjärjestelmän

7.4.2017

peruseriaatteiden kanssa. Oikeusturvan kannalta on kyseenalaista, että sama viranomainen sekä tutkii että rankaisee väärinkäytöksistä.

Rikosoikeudelliset asiat kuuluvat tuomioistuimille. Sanktioiden osalta AVAIN Asumisoikeus Oy viittaa SAY ry:n lausuntoon, jossa säädösten ongelmallisuutta on tuotu hyvin esiin. On myös tärkeää, ettei asumisoikeusyhtiötä voida rangaista kolmannen osapuolen tekemistä väärinkäytöksistä, esim. jos yhtiötä on erehdytetty asuntoa hakiessa tai sitä myönnettäessä.

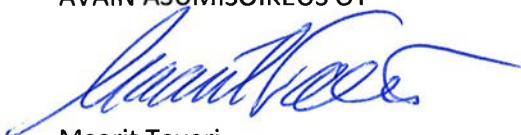
Muuta

AVAIN Asumisoikeus Oy haluaa nostaa esille jo aikaisemmassakin laissa olleen, epäselvän muotoilun, joka olisi hyvä korjata samassa yhteydessä, kun asumisoikeuslakia uudistetaan. Kyseessä on 56 § "Asumisoikeuden luovuttaminen", jonka muotoilu "Jos asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin edellä tarkoitettulle taholle, hänen on ilmoitettava siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden 58 §:n mukaisesta luovutushinnasta." Momentin muotoilu antaa ymmärtää, että asukas voisi luovuttaa asunnon myös muille kuin pykälässä edellä luetelluille henkilöille, mikä ei pidä paikkansa.

Parempi ja selkeämpi muotoilu olisi esim. "Jos asumisoikeuden haltija ei halua luovuttaa asumisoikeuttaan edellä tarkoitetuille tahoille, hänen on toimitettava talon omistajalle luovutusilmoitus." [jatkuu kuten lakiluonnoksessa "Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta..."]

AVAIN Asumisoikeus Oy kiittää ympäristöministeriötä vuorovaikutteisesta prosessista, jossa asianosaisten kommentteja on kuultu useaan otteeseen.

AVAIN ASUMISOIKEUS OY

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maarit Toveri", is written over the printed name.

Maarit Toveri
toimitusjohtaja