

Turku 5.4.2017

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

Lausunto: Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista
Viite: YM lausuntopyyntö 23.2.20117, Dnro YM2/600/2017

Ympäristöministeriö on tehnyt ansiokasta työtä laatiessaan luonnoksen lakiesitykseksi, jonka tavoitteena on uudistaa asumisoikeusjärjestelmää itsenäisenä hallintamuotona Suomessa ja korvata vuodesta 1990 monien muutosten jälkeen voimassa oleva vanha asumisoikeuslaki.

Sipilän hallitusohjelman uudistamistavoitteista on nyt toimenpide-esitykset olemassa asukasvalinnan ja hakuprosessien osalta. Rahoitusjärjestelmä on siirretty erilliseen muutosprosessiin ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kehittäminen on otettu ohi hallitusohjelman lakiuudistuksen keskeiseksi teemaksi. Nämä molemmat ratkaisut ovat perusteltuja.

Lausuntomme aluksi toteamme, että yhdyimme kaikkiin niihin näkemyksiin, mitä Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry SAY on omassa lausunnossaan esittänyt.

Tässä omassa lausunnossamme keskitymme lakiluonnoksessa kokemiimme ongelmakohtiin ja pyrimme esittämään niihin ratkaisun.

Asumisoikeus itsenäisenä hallintamuotona

Lakiluonnoksessa on myönteisiä piirteitä, jotka vahvistavat aso-järjestelmää itsenäisenä asumisen kolmantena hallintamuotona. Sitä edustaa koko järjestelmää säätelevään samaan lakiin kirjattu asukkaiden osallistuminen yhtiön hallintoon. Nykyinen varallisuusrajamenettely korjattuna lakiesityksen koko hakijaruokakunnan varojen huomioon ottamisella toimii. Oman selvityksemme mukaan asukkaamme ovat valtaosin pienituloisia, korkeintaan alemmaa keskituloista ryhmää. Aso-järjestelmä kannustaa alemmankin tuloluokan kansalaisia omaa varallisuutta kasvattavaan asumismuotoon.

Jäänteinä vanhasta on käyttövastikkeiden kohtuullisuuden vertailussa viittaus asuntovuokriin (31 § 3 mom.). Käyttövastikkeiden tulee olla kohtuullisia. Se varmistuu lakiluonnoksen muiden asiaa käsittelevien pykälien kautta. Jatkossakin aso-järjestelmän

monet piirteet tuottavat kustannuksia vuokra-asuntoja enemmän. Kyseinen momentti tulee poistaa.

Asumisoikeusasunnon haku ja asukkaiden valinta

Olemme yhä sitä mieltä, että tulee siirtyä tuottajakohtaiseen hakijanumero- ja valintajärjestelmään. Lakiluonnoksen valtakunnallinen hakijajono, jota ARA ylläpitää ja myöntää uusia numeroita online-periaatteella on myös toimiva. Asumisoikeuksien valintajärjestelmän siirtyminen yhteisön vastuulle on parannus nykyiseen.

Yksi jononumero hakijaa kohden kerrallaan on hyvä. Numeron voimassaoloaika tulee olla kaksi vuotta. Tämä antaa paremman mahdollisuuden suunnitella asumisuraa lasten koulun, työpaikan tms. johdosta. Hakijan toiveasunto harvoin vapautuu seuraavan 12:n kuukauden aikana, mutta ehkä tupla-aikana. Numeron voimassaolon päätyttyä hakija joutuu jonon hännille.

Samassa kiinteistössä asuvia vaihtajia ei pidä suosia ilman hakijanumeroa tapahtuvalla muuttomahdollisuudella (16 § 4 mom. 2-kohta). Miten toimitaan, kun halukkaita on enemmän kuin yksi? Tämä lupaus aktivoi muuttajia spontaaniin asunnon vaihtoon ehkä vain "talon aurinkoisemmalle puolelle" ja tuottaa eräänä aso-järjestelmän ominaispiirteenä mm. hallinto- ja remonttikustannuksia asukkaiden yhteisesti kannettavaksi. Riittävän pitkä jononumeron voimassaoloaika, kaksi vuotta, tarjoaa mahdollisuuden samassa kiinteistössä vaihtajille ja tuottaa etuoikeuden uusiin hakijoihin nähden.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet yhtiön hallinnossa

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien esitetty rakenne talotasolla ja koko yhtiön tasolla on periaatteessa toimiva. Meillä Vasossa on vastaavasta myönteisiä kokemuksia yli kahdenkymmenen vuoden ajalta. Esitetyn mallin puutteet keskittyvät yhtiötasolle esitetyn yhteistyöelimen rooliin toimia omistavan yhteisön hallituksen "varjohallituksena" veto-oikeudella päätöksenteossa.

Asukashallinnon tehtävässä ja vastuussa tulee korostaa 41 § 3 mom. mainittujen toimintaperiaatteiden lisäksi tavoitetta toimia kiinteistöjen varallisuusarvon ja asuntojen käyttöarvon kasvattamiseksi. Tämä on omistavan yhtiön sekä asukkaiden yhteinen etu.

Yhtiötasolle esitetty yhteistyöelimen rooli käsiteltävissä asioissa yhtiön varjohallituksena veto-oikeudella ei ole hyväksyttävissä. Yhteistyöelimen rooli on olla neuvotteluelin asukkaiden ja yhtiön välillä. Yhtiön hallituksen vastuu on jakamaton. Esitetystä muodossa yhteistyöelin vähintäänkin viivästyttää asioiden valmistelua ja päätöksentekoa. Käsityksemme mukaan yhteistyöelin/neuvotteluelin tässä muodossa ei ole asukkaidemmekaan tavoitteena. Yhteistyöelimen tehtäviä käsittelevästä 46 §:stä tulee poistaa veto-oikeutta käsittelevä osuus.

Sekä talotason että yhteisötason asukasdemokratiassa toimivien henkilöiden haltuun tulee yrityssalaisuuden ja henkilötietolain piiriin kuuluvia salassa pidettäviä asioita. Vähintään yhteistyöelin/neuvotteluelin jäsenille tulee säätää salassapitovelvollisuus ja sanktiot sen rikkomisesta.

Talotasolla voidaan asumisoikeuden haltijoiden kokouksessa valita toimikunta tai useampia toimikuntia ja asettaa niille tehtäviä. Esitämme, että yhteistyöelinä käsittelevään 45 §:ään lisätään isoja omistajayhteisöjä varten ehto, että yhteistyöelin voidaan valita vaaleilla - ei ole pakko järjestää vaalia - ja yhteistyöelin voi valita yhden tai useampia toimikuntia sekä asettaa niille tehtäviä. Yhteistyöelimen toimikunnasta voidaan säätää nyt esitetyn 43 §:n kaltaisesti.

Esittämämme yhteistyöelimen valintatapa ja mahdollisuus valita toimikuntia vastaisi hyvin Vasossa pitkään vallinnutta toimintatapaa, jonka mukaisesti asukkaat ja yhtiö luottamuksellisesti ja avoimesti valmistelevalle keskeisiä asioita. Meillä kohdekohtaisesti asukaskokouksessa valitaan asukastoimikunta ja ns. Vaso-kokousedustaja. Kaikkien kiinteistöjen Vaso-kokousedustajat kutsutaan kaksi kertaa vuodessa yhteiseen kokoukseen käsittelemään koko yhtiötä koskevia asioita. Vaso-kokous nimeää kahden vuoden toimikaudeksi (puolet vuosittain erovuorossa) yhteistyöelin Yten, joka toimii neuvotteluelimenä yhtiön johdon kanssa ja kokoontuu viisi – kahdeksan kertaa vuodessa.

Lakiluonnoksen 49 §:ssä sallitaan kohdekohtaisten asukaskokousten yhteydessä valtakirjojen käyttö. Aiemmat kokemukset ovat sen suuntaiset, että se sopii huonosti asojärjestelmään. Vähintään pitää rajata valtuutetun käyttö asumisoikeuden haltijan terveydelliseen esteeseen.

Valvonta, sääntely, yhtiöiden ominaispiirteet ja valtakunnallinen neuvotteluelin

Olemme pettyneitä, että lakiluonnos ei kevennä vaan lisää raportointia, pakollisten laskelmien laatimista ja valvontaa. Se tuottaa runsaasti työtä ja kustannuksia hallinnolle asukkaiden maksettavaksi jälleen kerran yhtenä aso-järjestelmän erityispiirteinä. Laissa pykälätasolla säädetyt laskelmat eivät varmista tiedon havainnollista esitystä. Sipilän hallituksen agendalla keskeisenä oleva normien purku ei toteudu. Lain valmistelun monissa yhteyksissä on todettu, että yhtiöissä käytössä olevat hyvät käytännöt tuhoetaan. Niistä on aikanaan päätetty tasavertaisesti asukashallinnon kanssa kohde- ja yhtiötasolla, ja myös kehitetty tarpeen mukaan.

Lain valmistelutyössä esillä ollut valtakunnallinen neuvotteluelin puuttuu luonnoksesta. Pidämme välttämättömänä, että aso-järjestelmään liittyvien tahojen esittämistä edustajista koostuva neuvottelukunta perustetaan seuraamaan ja ohjaamaan aso-järjestelmän tilaa ja kehitystä. Lausuntopyynnön kohteena olevassa tekstissä sivulla 14 on mielestämme oikea kuvaus asiasta. SAY:n lausunnossa on muotoilu tarvittavasta lakipykälästä.

Asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa

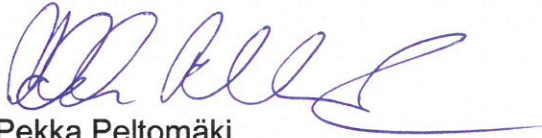
Aihetta käsittelevän 93 §:n tarkoitus on hyvä. Aso-järjestelmässä heikosti menestyvälle kiinteistölle on oltava kehitysvaihtoehtoja. Kyse on kyseisen kiinteistön yhteisön ns. terveille kiinteistöjoukolle aiheuttamien tappioiden eliminoimisesta. Luonnoksessa kuvattu vaatimuslista, jonka jälkeen ARA voi myöntää luvan viimeisten aso-sopimusten irtisanomiseen, on vaativa ja pitkä. Listan 7) -kohdan muotoilu ei ole onnistunut. Ison asoyhtiön kohdalla po. ehto tuskin toteutuu ennen uhkaa koko yhtiön selvitystilasta.

Laajemmin koko pykälän muotoilussa on heikkouksia. Mielestämme ARA:n tulee ensin todeta ehtojen 1), 3), 4), 5), 6) ja 7) täytyminen, jonka jälkeen käynnistyy yhtiössä pohdinta kiinteistön seuraavasta hallintamuodosta yhtiötason asukasdemokratiassa ja

kohteen viimeisten aso-asukkaiden kanssa. Luonnollista on, että samalla toteutetaan mahdollisuuksien mukaan jäljellä olevien aso-asukkaiden toiveita asumisen jatkosta esimerkiksi tarpeita vastaavassa toisessa aso-kiinteistössä. Mielestämme vasta tämän jälkeen tulee mahdolliseksi viimeisten aso-sopimusten irtisanominen ja asukkaan omaksi lunastaminen markkinahintaan siinä tapauksessa, että kiinteistöstä muodostuu asunto-osakeyhtiö.

Vaihtoehtona esillä olevalle 93 §:n menettelylle ns. ikuisen asumisoikeuden ratkaisuksi esitämme menettelyä, jolla viranomaistaho esim. ARA voisi todeta tiettyjen (nyt 93 §:ssa vaadittujen) ehtojen täytyessä; ”asumisoikeusjärjestelmä päättyy kiinteistössä”. Viimeiset aso-sopimukset lakkaisivat esim. 6 kuukauden jälkeen olemasta voimassa. Luontevinta olisi, että ne muuttuisivat automaattisesti vuokrasopimuksiksi. Aso-maksu pitää silloin palauttaa ja määrättäisiin käyttövastike muuttumaan kuukausivuokraksi, jota olisi mahdollista korottaa asukkaalle maksetun aso-maksun kohtuullisen rahoituskulun verran. Käyttörajoituksista vapautuvan talon muuttuessa asunto-osakeyhtiöksi olisi aso-asukkaalla etuosto-oikeus markkinahintaan. Aso-yhtiö hakisi ARA:lta kyseistä päättymispäätöstä. Asia tulee sitä ennen käsitellä sekä talotason että yhtiötason asukashallinnossa. ARA suorittaisi harkintaa vaadittujen ehtojen täyttymisestä. Tässä mallissa välttäisiin omistajan oikeudelta irtisanoa viimeiset aso-sopimukset.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY



Pekka Peltomäki
Toimitusjohtaja