**Ympäristöministeriölle**

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ 23.2.2017 Dnro YM2/600/2017

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

**Lausunnonantajasta**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on vuonna 2013 perustettu yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 25 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 170 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja yli 290 000 ihmiselle. Yhtiöiden asuntojen määrä vastaa yli 40 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen Suomessa. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen investoinnit vuonna 2017 ovat 1 150 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuulliseen asumiseen.

**Yleistä**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry pitää perusteltuna uudistaa asumisoikeusjärjestelmää, jotta järjestelmään liittyvät tunnistetut riskit saadaan joko eliminoitua tai minimoitua. Näitä ovat muun muassa asumisoikeustalojen peruskorjausten rahoittaminen ja jonotusjärjestelmä.

KOVAn mielestä valtion tukemalle asumisoikeusasuntojärjestelmälle on edelleen tarve. Etenkin kasvukeskuksissa asuntomarkkinoille tarvitaan omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuva malli, joka tukee omistusasuntomarkkinoille siirtyviä, sieltä poistuvia ja tarjoaa matalammalla kynnyksellä vuokra-asumisesta siirtymisen omistusasumisen suuntaiseen asumismalliin.

KOVA pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmä olisi jatkossa selkeä, ymmärrettävä ja läpinäkyvä.

KOVA pitää perusteltuna, että valtion tukemaa asumisoikeustuotantoa rajoitettaisiin vain kasvukeskuksiin, joissa on pitkäaikaista kysyntää asumisoikeusasunnoilla. Tällä linjauksella paitsi minimoidaan valtion riskejä, myös estetään taloudelliselta pohjaltaan epäterveiden asumisoikeusyhteisöjen olemassaolo.

**Yksityiskohtaiset kannanotot hallituksen esitysluonnokseen**

**Lakiesityksen 2 luku Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

**Lakiesityksen 15 § Järjestysnumero**

KOVA pitää perusteltuna siirtyä hallinnollisesti nykyistä kevyempään ja nopeampaan asukasvalintaan asumisoikeuden haltijoita valittaessa. KOVA kannattaa yhtä valtakunnallista jonotusjärjestelmää, jossa jokaisella hakijalla on vain yksi järjestysnumero. Lisäksi KOVAn mielestä on perusteltua, että järjestysnumero on määräaikainen. KOVA kannattaa esitettyä yhden (1) vuoden voimassaoloaikaa järjestysnumerolle.

KOVA kannattaa asukasvalinnan siirtämistä kunnilta asumisoikeusyhteisöille.

**Lakiesityksen 16 § Asumisoikeuden haltijoiden valinta**

KOVA pitää perusteltuna kehittää asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa niin, että vuokra-asunnoista asumisoikeusasuntoihin muuttavat olisivat etusijalla asuntojonoissa. Tämä voitaisiin toteuttaa myös uudessa jonotusnumerojärjestelmässä. Muutos vapauttaisi etenkin valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja kasvukeskuksissa niitä tarvitseville aiempaa enemmän ja kannustaisi asukkaita etenemään asumisurallaan.

Tältä osin KOVA toivoo, että ympäristöministeriö muuttaa laatimaansa hallituksen esitystä tarvittavilta osin ja lisää asiaa koskevan uuden pykälän, esimerkiksi 18 pykälän jälkeen tulevaksi uudeksi 19 pykäläksi.

**Lakiesityksen 6 luku Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**

KOVA suhtautuu varauksella asumisoikeuden haltijoiden päätösvallan kasvattamisen, sillä uudessa asumisoikeusasuntoja koskevassa laissa ei lisätä oleellisesti asumisoikeiden haltijoiden taloudellista tai muutakaan yhtiöoikeudellista vastuuta.

**Lakiesityksen 41 § Asukashallinnon soveltaminen**

KOVA pitää perusteltuna eriyttää valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien ja asumisoikeusasukkaiden osallisuutta sekä hallintoon ja päätöksentekoon osallistumista koskevat säädökset sekä ottaa uuteen asumisoikeusasuntoja koskevaa lakiin omat säädökset asumisoikeusasuntojen asukashallinnosta. Vuokra-asuminen ja asumisoikeusasuminen ovat hallintamuodoltaan erilaiset, joten siksi näitä koskevat säädöksetkin on perusteltua eriyttää.

KOVA kannattaa asukashallinnon kahta tasoa, talotasoa ja yhtiötasoa. Ne ovat mielestämme riittävät turvaamaan asumisoikeuden haltijoiden osallistaminen asumisoikeusyhteisön päätöksentekoon.

**Lakiesityksen 45 § Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin**

KOVA pitää tärkeänä, että talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin tarkastelee asioita kokonaisvaltaisesti yhteisön edun näkökulmasta, eikä siis yhteistyöelimessä olevan yksittäisen asumisoikeuden haltijan kohteen tai asunnon edun näkökulmasta asioita.

**Lakiesityksen 46 § Yhteistyöelimen tehtävät**

KOVA pitää lakiesityksessä esitettyä mallia siitä, että talonomistaja valmistelee pykälässä kuvattuja asioita yhteistyössä yhteistyöelimen kanssa, hyvänä. Toivomme, että aito yhteistyö sekä talonomistajan että yhteistyöelimen välillä hyödyttää molempia osapuolia sekä edistää yhteisön asioiden hoitamista.

KOVAn mielestä asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksien näkökulmasta on tärkeää, että yhteistyöelimelle esitetty veto-oikeus ei mahdollista ikuista tai pitkäaikaista pattitilannetta yhteisön toiminnan kannalta. Tavoitteena tulee luonnollisesti olla, että talonomistaja ja yhteistyöelin pääsevät yhteisymmärrykseen asioista ilman yhteistyöelimen veto-oikeuden käyttämistä.

Ehdotamme lakiesityksen 54 pykälää koskevissa kommenteissamme asumisoikeuden haltijoiden nimeämää yhtä yhteisötason ns. asukastilintarkastajaa, jonka käyttöönotto voisi korvata veto-oikeuden antamisen yhteistyöelimelle.

**Lakiesityksen 54 § Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja**

On ymmärrettävää, että jos asumisoikeuden haltijoiden edustajilla ei ole riittävää osaamista ja ymmärrystä esimerkiksi pääomavastikkeiden määräytymisen perusteisiin, asumisoikeuden haltijat saattavat tällöin kokea, että asumisoikeusyhteisön johto ei avaa heille asioita riittävästi.

KOVA esittää, että asumisoikeuden haltijat voisivat valita valvojan sijaan edustajakseen yhden, yhteisötasolla toimivan ammattitilintarkastajan. Tämä ns. asukastilintarkastaja hoitaisi myös valvojan tehtävää. Tilintarkastaja tarkastaisi esimerkiksi käyttövastikkeiden määrityksen sekä huollon ja muiden hankintojen kilpailutukset, eli rajoitetun osan päävastuullisen tilintarkastajan velvollisuuksiin kuuluvasta tilintarkastuksesta. Asumisoikeuden haltijoiden valitsema tilintarkastaja turvaisi heille oikeanlaisen tiedonsaannin ja ammattimaisen valvonnan.

Tällainen käytäntö on olemassa muutamissa vuokrataloyhteisöissä. Kokemukset asukastilintarkastajasta ovat olleet hyviä, sillä järjestelmä takaa ammattimaisuuden ja on myös kustannustehokas.

KOVA esittää, että ympäristöministeriö muuttaa edellä kuvatulla tavoilla lakiesityksen pykäliä 46 ja 54.

**Lakiesityksen 7 luku Asumisoikeuden luovutus ja panttaus**

KOVA kannattaa lakiesityksessä ehdotettuja täsmennyksiä asumisoikeuden luovutusta ja panttausta koskeviin pykäliin 56-59.

**Lakiesityksen 12 luku Asumisoikeustalojen luovuttaminen**

**Lakiesityksen 93 § Asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa**

KOVA tiedostaa, että mahdollisuuden antaminen asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi poikkeustapauksissa muuttaa periaatteellisella tasolla asumisoikeusjärjestelmää, sillä nykyisen järjestelmän yksi kulmakivistä on ollut pysyvä asumisoikeus.

KOVAn mielestä on kuitenkin perusteltua, että asumisoikeusyhteisöille annetaan oikeus irtisanoa kohteessa asuvien asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeussopimukset tilanteissa, joissa kiinteistö joudutaan realisoimaan asuntojen vähäisen kysynnän tai kohteen taloudellisten tappioiden vuoksi. Asumisoikeudenhaltijoidenkin etu on se, että asumisoikeusyhteisö on kokonaisuudessa taloudellisesti vakaalla pohjalla ja yhteisön lainoituskohteet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita.

Pykälässä ehdotetut edellytykset asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi poikkeustapauksissa ovat mielestämme riittävän järeät sen varmistamiseksi, että asumisoikeustalojen realisointeja ei voi tapahtua kuin harvinaisissa poikkeustapauksissa. KOVAn mielestä asumisoikeuden haltijoiden asema on tältä osin turvattu riittävällä tavalla kyseisessä pykälässä.

Helsingissä 6.4.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi