

7.4.2017

Ympäristöministeriö

kirjaamo@ym.fi

anu.gentz@ym.fi

Lausuntopyyntö 23.2.2017

Hallituksen esitysluonnos laiksi asumisoikeusasunnoista

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLI:n jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista.

Yleistä

RAKLI pitää hallitusohjelman kirjausta asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta itsenäisenä hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta hyvänä. Näin pystytään parhaalla mahdollisella tavalla kehittämään järjestelmää siten, että se on mahdollisimman toimiva niin yhtiöiden, asukkaiden, kuntien kuin valtionkin näkökulmasta.

7.4.2017

Asumisoikeusasumisella on tärkeä rooli omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuotoon sijoittuvana hallintamuotona. On hienoa, että asumisoikeusjärjestelmän uudistamistyö on edennyt jo hallituksen esitysluonnosvaiheeseen.

Yleistä

Nyt lausunnolla olevaan hallituksen esitysluonnokseen sisältyy RAKLI:n näkemyksen mukaan lainsäädäntötekniisiä haasteita. Esityksellä ollaan säätämässä kokonaan uutta asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Kuitenkin hallituksen esitysluonnoksen perusteluteksteissä ei ole käsitelty kohtia, jotka uudessa laissa pysyvät ennallaan. Koska kyseessä on kokonaan uusi laki, tulisi sen perustelut myös olla kokonaisuudessaan tässä hallituksen esitysluonnoksessa.

Samaan aikaan on kommentteilla suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseksi. RAKLI pitää tärkeänä sitä, että asumisoikeusjärjestelmän lainaehtojen kilpailukykyisyyttä kehitetään (muun muassa omavastuukoron alentaminen, aravalainojen konvertoinnin helpottaminen, tasattavat ja ei tasattavat erät, rakentamisaikaisen lainan ja perusparannuslainan yhdistäminen).

Kommentit hallituksen esitysluonnokseen

Asukasvalinta ja hakujärjestelmä

RAKLI pitää hallituksen esitysluonnos asukasvalinnan osalta hyvänä. Järjestysnumeron voimassaoloaika on myös RAKLI:n näkemyksen mukaan riittävän pitkä.

Asumisoikeussopimuksen irtisanominen poikkeustapauksissa

Hallituksen esitysluonnoksessa on ehdotettu, että asumisoikeussopimus olisi irtisanottavissa poikkeustapauksissa. Irtisanomiselle on säädetty hyvin tiukat ehdot. Koska tietyissä tilanteissa asumisoikeussopimuksen irtisanominen voi olla ainoa mahdollinen etenemistapa esimerkiksi kohteen heikon taloudellisen kannattavuuden tai merkittävän tyhjäkäytön vuoksi, pitää RAKLI esitystä oikeasuuntaisena. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen

7.4.2017

olisi hyvin poikkeuksellinen toimi, kuitenkin RAKLI esittää huolensa siitä, ovatko irtisanomiselle asetetut edellytykset liian tiukat.

Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin

RAKLI vastustaa hallituksen esitysluonnoksen esitystä siitä, että talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välisellä yhteistyöelimellä olisi veto-oikeus tiettyjen päätösten osalta. RAKLI näkemyksen mukaan yhteistyöelimen rooli pitäisi olla vapamuotoinen ja aidosti keskusteleva yhteistyöelin, jolla olisi valta esittää asioita yhtiön hallituksen käsittelyyn/päätettäväksi. RAKLI pitää epäonnistuneena perustelutekstin kirjausta siitä, että omistajan osallistuminen yhteistyöelimen työskentelyyn korostaisi yhteistyöelimen asemaa ”varjohallituksenä”. Yhtiöllä voi olla vain yksi hallitus, eikä lainsäädännön kautta ole syytä rakentaa tämän tyyppistä ”varjohallitus”-järjestelmää.

RAKLI korostaa myös sitä, että päätäntävällän ja vastuun pitää kohdentua oikealla tavalla, eikä pienellä osuudella voi saada liian suurta päätösvaltaa. Yhtiötä sitovien sopimusten osalta pitää lopullinen päätäntäväältä olla aina asunnot omistavalla yhtiöllä. Asukkaan päätäntävällän lisäämisellä on todennäköisesti myös negatiivinen vaikutus rahoituksen hintaan ja saatavuuteen.

Käyttövastikkeen suuruus

Käyttövastikkeen suuruus määräytyy omakustannusperiaatteella. Tämän ja muiden laissa asetettujen velvoitteiden vuoksi edellytystä siitä, että käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi, voidaan pitää tarpeettomana.

Seuraamukset

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään seuraamuksiksi julkista varoitusta, seuraamusta ja menettämisseuraamusta. Lakiesityksessä ei oteta kantaa, onko sanktiojärjestelmä porrastettu. RAKLI näkemyksen mukaan menettämisseuraamus on seuraamuksena

7.4.2017

todella ankara ja RAKLI esittääkin sen poistamista kohtuuttomana. Lisäksi on tarpeen har-
kita, onko ASO-järjestelmässä tämän tyyppiset seuraamukset lainkaan tarpeen.

Johdon tehtävä

Hallituksen esitysluonnoksessa 6 §:n viimeinen lause kuuluu ”Yhteisön tai säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeuden haltijoiden etua.” RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että kyseinen lause voi johtaa ristiriitaan yhtiöoikeudellisen lainsäädännön kanssa (esimerkiksi OYL 8 §: ”Yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua”.)

Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja ja rakennustyön tarkkailija

RAKLI esittää, että asumisoikeuden haltijat voisivat valita yhtiötasoisien tilintarkastajan valvojan sijaan. Tilintarkastaja voisi hoitaa myös valvojan tehtävää.

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään asumisoikeuden haltijoille mahdollisuutta valita rakennustyöntarkkailija. RAKLI ei pidä rakennustyöntarkkailijaa tarpeellisena. Mikäli kuitenkin rakennustyöntarkkailija nimetään, pitää siitä aiheutuvat kustannukset kattaa kyseisen kohteen ei tasattavilla hoitokustannuksilla.

Muuta

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että asumisoikeuslainsäädännössä otetaan riittävän hyvin huomioon digitaalisen asumisoikeussopimuksen, sähköisen panttauksen ja pankkiasioinnin vaatimat edellytykset.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja



Aija Tasa
Johtaja