



Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

VD/2028/03.00.00/2017
HW/TH/WJT/JB

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi edus-kunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Jatkossa omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annettussa laissa. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia. Lainsäädännön jako asumisoikeusasumista hallintamuotona (laki asumisoikeusasunnoista) ja valtion tukiehtoja (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta) koskeviin säännöksiin säilytettäisiin ennallaan. Lakiehdotus on nähtävillä Ympäristöministeriön verkkosivuilla osoitteessa [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ ja_ lausuntoyhteenvedot/2017/Lausuntopyynto_ luonnoksesta_ hallituksen_ \(42251\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ ja_ lausuntoyhteenvedot/2017/Lausuntopyynto_ luonnoksesta_ hallituksen_ (42251)). Vantaan kaupungin lausuntoa lakiehdotuksesta on pyydetty 7.4.2017 mennessä, mutta Ympäristöministeriö on myöntänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle 11.4.2017 saakka.

Lakiehdotuksessa esitetään asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan ja hakujärjestelmän yksinkertaistamista ja selkiyttämistä. Jatkossa asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat määräaikaista ja voimassa yhden vuoden antopäivästä. Hakijalla voisi olla vain yksi voimassa oleva järjestysnumero kerrallaan. Järjestysnumeroa haettaisiin kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä ja talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Keskenään asumisoikeusasuntoa vaihtavat, oman taloyhtiön asukkaat ja rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa. Muissa asunnonvaihtotilanteissa käytettäisiin jatkossakin järjestysnumeroa, jotta esimerkiksi uudiskohteisiin olisi tasapuoliset mahdollisuudet päästä asumaan niin asumisoikeusasuntoihin vasta hakevilla kuin asumisoikeusasunnoissa jo asuvilla. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Lakiehdotuksessa esitetään asukashallinnon aseman ja asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksien vahvistamista. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Lakiehdotuksessa esitetään tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettavaksi. Tämä tarkoittaisi jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanomisen sallimista poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Lakiehdotuksessa esitetään, että jatkossa edellytettäisiin kyseisen tavoitteen toteutumisesta raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lisäksi lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesänsäännösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle.

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioonottavia. Vantaan kaupunki painottaa, että keskeinen tekijä valtion tukeman asuntotuotannon lisäämisen ja asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi on valtion antaman tuen ja rajoitusten tasapainoinen suhde erityyppisissä



korkotukimuodoissa. Asumisoikeusasunnot ovat yksi tärkeistä keinoista kunnille toteuttaa asuntopolitiikkaa, ehkäistä asuinalueiden eriytymistä sekä varmistaa asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus asuntomarkkinoilla. Vantaan kaupunki lausunnossaan kannattaa lakiehdotuksen mukaista asumisoikeuslain kokonaisuudistusta muutamien tarkennuksin liittyen yhteistyöelimen veto-oikeuteen sekä väärinkäytöksistä seuraaviin sanktioihin.

Kaupunginhallitus 10.4.2017 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys: Päätetään antaa Ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Lisäksi merkittiin, että **Perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä** jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"PS esittää Vantaan lausunnoksi seuraavaa:

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi asumisoikeuslaiksi

Viite: Lausuntopyyntö YM/600/2017

Yleistä lakiluonnoksesta

Asumisoikeusasukkaiden oikeussuoja on erittäin puutteellinen. Asukkaiden ainoa vahva oikeussuoja on ollut asumisoikeuden pysyvyys eli vahva irtisanomissuoja. Asukkailla ei ole mitään päätösvaltaa, vaikka he ovat tehneet kiinteistöt omistaviin yhteisöihin noin 400 miljoonan euron pääomasijoitukset, kun näiden yhteisöjen päätösvaltaa käyttävien sijoittaja-osakkeenomistajien pääomasijoitukset ovat noin 2 miljoonaa. Tämä on johtanut moraalikatoon, huonoon hallintoon ja asukkaiden rahastukseen markkinavuokrien tasoa olevilla käyttövastikkeilla.

Käynnissä olevalta lakiuudistukselta odotettiin parannusta asukkaiden oikeussuojaan. Kuitenkin nyt lausunnolla olevan lakiluonnoksen sisältö on täysin päinvastainen. Siinä esitetään asukkaan asemaa dramaattisesti heikentäviä muutoksia, jotka toteutuessaan romuttaisivat koko nykyisen asumisoikeusjärjestelmän. Asotaloista tulisi käytännössä vapaarahoitteisia vuokrataloja, mutta asukkaan kannalta jopa huonommin ehdoin kuin normaalissa vuokra-asumisessa.

Seuraavassa esitän vähimmäiskorjaukset lakiluonnokseen, joilla uudesta asumisoikeuslaista tulisi asoasukkaiden asemaa parantava ja samalla asumisoikeusjärjestelmää vahvistava uudistus.

1. Asukkaan vahva irtisanomissuoja säilytettävä.

Lakiluonnoksessa (93§) viedään asukkaan ainoa oikeussuoja: asumisoikeuden pysyvyys. Siten luonnos tosiasiaa romuttaa koko asumisoikeusjärjestelmän.

Asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamista ja asumisoikeussopimuksen irtisanomista ei tule sallia vastoin asukkaan tahtoa. Irtisanomisen mahdollistamisen viranomaisen hyväksymällä talonomistajan yksipuolisella päätöksellä loukkaa asukkaan perustuslaillisia oikeuksia ja sopimusoikeutta.

2. Rajoituksista vapauttamiseen on liityttävä lunastusmahdollisuus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan indeksillä tarkistettuna.

Asoasukkaille on tehtävä mahdolliseksi lunastaa kotinsa omakseen vastaavin ehdoin kuin millä ARA-rahoitettujen vuokra-asuntojen vuokralaisille ja ARA-rahoitukseen oikeutetuille "yleishyödyllisille" toimijoille lunastusmahdollisuudesta on säädetty (alkuperäinen rakennuskustannus indeksillä tarkistettuna, ks. lakiluonnoksen 12. luku).

Laissa on myös täsmennettävä, että rajoituksista vapauttamisen ja omaksilunaksen yhteydessä kiinteistönomistaja ei saa toteuttaa talokohteen kiinteistön arvoa alentavia toimenpiteitä esim. tontinvuokrajärjestelyjen tai muiden rasitteiden kautta.



3. Vastikelaskelmien talokohtaisuus on säilytettävä.

Voimassa oleva asumisoikeuslaki edellyttää talokohtaisten todellisten kulujen esittämistä asukkaille vastikelaskelmissa, sekä näiden laskelmien liittämistä omistajayhteisön tilinpäätökseen. Tätä selkeää periaatetta on lakiluonnoksessa hämärretty (48§ ja 52§). Se loukkaa asukkaiden oikeusturvaa ja tiedonsaantioikeutta. Talokohtaisten vastikelaskelmien laatimisvelvoite on säilytettävä vähintään yhtä selkeänä kuin nykyisessä asolaissa.

Lakiesityksessä on ehdotetusta 52§:stä jätetty pois nykyisen lain 16d§:n viimeinen momentti: "Edellä 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä". Tämä esitetty muutos heikentää merkittävästi asukkaiden oikeussuojaa ja tiedonsaantia. Lainvalmistelun puutteellisuutta kuvastaa se, ettei asiaa ole HE:n luonnoksessa tuotu esiin eikä perusteltu.

Ehdotetussa 52§ssä tulisi erikseen säätää, että pykälän edellyttämät tiedot käyttövastikkeen määrittämisestä on annettava tiedoksi jokaiselle asukkaalle vastikkeen määrittämisen yhteydessä.

4. Vastikkeen tasauksesta on luovuttava

Käytännössä vastikkeiden tasaus (32§) tarkoittaa maksimiin nostettuja markkinavuokria kasvukeskuksissa. Tasausta perustellaan heikommin kannattavien kohteiden vuokrien kompensoimisella haluttavien kohteiden asukkaiden kustannuksella. Vaikka väite olisi tosi, tasaus ylläpitää epätervettä vuokraustoimintaa ja ruokkii moraalikatoa. Liikkeenjohdon ei tarvitse huolehtia kannattamattomien kiinteistöjen kuntoon saattamisesta. Vakavampaa kuitenkin on se, että tosiasiaa tasausta käytetään tekosyynä voittojen keräämiseksi asukkailta yleishyödyllisyyden varjolla.

Nämä voitot piilotetaan verottajalta ja julkisuudelta tilinpäätöskikkailulla ja konsernijärjestelyillä. Siten ne valmistaudutaan jakamaan osinkoina sijoittajamistajille heti kun aravasäädöksistä vapautuminen tekee sen mahdolliseksi. Esimerkiksi käy aikoinaan Keskustapuoluetta lähellä ollut mutta nykyisin puhtaasti yksityisomistuksessa oleva TA-Asumisoikeus Oy. Yhtiö omistaa yli 6000 asumisoikeusasuntoa, joilla se teki 6,4 miljoonan euron voiton vuonna 2010. TA-Asumisoikeutta hallitsevat yksin ainoastaan kahdeksan tuhannen euron pääomasijoituksen tehneet sijoittajamistajat. Asukkaat ovat sijoittaneet yhtiön omaan riskipääomaan lähes 200 miljoonaa euroa, mutta heillä ei ole mitään päätösvaltaa yhtiökokouksessa.

Näin "yleishyödylliset" kiinteistösijoittajat ovat poistot ylittävillä korjausvarauksilla ja poistoeron muutoksella välttäneet verot. Normaali poistokäytäntö vastaa kiinteistön 30-40 vuoden elinkaarta. Poistot luovat riittävän puskurin varauduttaessa tuleviin korjauksiin ja lainojen lyhennyksiin. Välitön ratkaisu näiden huutavien epäkohtien korjaamiseksi on vastikkeiden tasauksesta luopuminen.

5. Asukasdemokratiaa on vahvistettava

Lakiluonnoksessa esitetään joitakin muutoksia nykyiseen yhteishallintoon ("asukasdemokratia"). Esitetyt muutokset (6. luku) ovat näennäisiä ja osittain jopa asukkaiden asemaa heikentäviä. Laissa tulisi säätää selkeästi, että asukasdemokratia toimii yksi asukas ja yksi ääni periaatteella, että asukasedustajien vaalit yhtiötason elimiin ja yhtiön hallitukseen ovat suoria ja salaisia, ja että omistajayhteisöjen on nimityksissään noudatettava vaalien tulosta. Laissa tulisi myös säätää asukasvaaleissa ehdolla olevien asukkaiden suoran tiedottamisen mahdollisuudesta asukkaille niistä vaaliteemoista, joita ehdokas vaaleissa haluaa ajaa.

6. Vertailuvuokratason tarkentaminen Tilastokeskuksen ARA-vuokratasoksi

Nykyisen asumisoikeuslain 16§ 4. mom. (vertailuvuokrataso) on säilytettävä uudessa laissa, ja sitä on täydennettävä niin että vertailuvuokratasoksi säädetään Tilastokeskuksen julkaisema paikkakunnan ARA-vuokrataso (esityksen 31§)

7. Keskinäisten vaihtojen tekeminen helpommaksi

Asumisoikeusasukkaiden keskinäisten vaihtojen joustavoittamiseksi olisi 7. luvussa säädettävä suoraan mahdolliseksi asumisoikeuden luovuttaminen vaihdon yhteydessä.

8. Asukasvalinta säilytettävä viranomaisella

Asukkaiden aseman turvaamiseksi ei asukasvalintaa tule siirtää omistajayhtiöille vaan se on valintaratkaisun viranomaisluonteen vuoksi ja asukkaiden oikeussuojan vuoksi säilytettävä viranomaisella.



9. Asumisoikeusmaksun oikeussuoja fuusiotilanteissa.

Nykyisellään asumisoikeusmaksut ovat vailla sekä velkojan että pääomasijoittajan oikeuksia omistajayhtiöiden fuusioissa. Tämä tilanne on perustuslain omaisuuden suojan kanssa ristiriitainen, ja epäkohta tulisi korjata lakiuudistuksessa.”

Liite:

- Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 09 839 22966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi