



LAUSUNTO

20.4.2010

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi
anu.gentz@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 24.3.2010 (YM 3/600/2010)

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan alan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana. RAKLI:n jäsenistössä on merkittävä määrä asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöjä.

Yleistä

Kiitämme mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan asumisoikeusasunnoista annettua lakia muutettavaksi siten, että asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet jakautuisivat huoneistojen kesken nykyistä oikeudenmukaisemmin ja asumisoikeuden haltijat saisivat nykyistä tarkempia tietoja käyttövastikkeiden, erityisesti pääomavastikkeen määräytymisestä.

Tavoitetta voidaan pitää kannatettavana, mutta lakiesityksessä nyt ehdotetut muutokset johtaisivat asumisoikeustalojen omistajien näkökulmasta kohtuuttomiin seurauksiin. Lakiesityksessä esitetyt muutokset ovat myös hengeltään pitkälti päinvastaisia kuin yleishyödyllisyystyöryhmän loppuraportissa esitetyt. Työryhmän tavoitteena oli tarkastella nykyiseen yleishyödyllisyyslainsäädäntöön liittyviä rajoituksia sekä esittää niihin sellaisia muutoksia, joilla voitaisiin turvata riittävä valtion tukema asuntotuotanto. Mikäli lakiesitys toteutuisi lausunnolla olevan sisältöisenä, johtaisi se todennäköisesti asuntoja tarjoavien yhteisöjen toimintaedellytysten merkittävään vaikeutumiseen ja pahimmillaan jopa asumisoikeusasuntojen uustuotannon päättymiseen, kun toiminta ei ole enää taloudellisesti mahdollista. Lakiesityksessä ehdotetut muutokset käyttövastikkeiden määräytymisestä sekä tasaamista koskeviin säännöksiin eivät edesauta hyvää kiinteistönpitoa tai elinkaariajattelun mukaista korjaustoimintaa.

Kommentit sisältöön

1 a § Asumisoikeustalojen omistajat

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että arava- ja korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen omistajalla ei saisi olla omistuksessaan vapaarahoitteisia asumisoikeustaloja. Esitetty muutos on ongelmallinen, koska sitä ei ole rajoitettu koskemaan vain muutoksen jälkeen rakennettuja asumisoikeustaloja. Esityksessä ei ole otettu kantaa siihen, miten ja millä aikataululla eriyttäminen olisi tehtävä. Perusteluteksteissä ei ole myöskään pohdittu sitä, miten eriyttäminen vaikuttaisi asumisoikeustalojen talouteen ja sitä kautta myös asukkaisiin.

16 § Käyttövastikkeen määräytyminen

Pykälän 2 momenttiin esitettyjä muutoksia kommentoidaan kohdan 16 a §:n 1 momentin kohdalla.

Pykälän 4 momentin vertailuvuokrasäännöstä ehdotetaan hallituksen esitysluonnoksessa täsmennettäväksi. Esityksen mukaan vertailuvuokratason tulisi olla valtion tuella rakennetuissa asumisoikeustaloissa aravavuokrataso. Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen ja vuokra-asuntojen pääomakustannukset eivät ole kuitenkaan keskenään vertailukelpoisia, koska niiden enimmäislainamäärät ja lyhennysaikataulut ovat erilaiset. Lisäksi valtion tuki vuokra-asunnoille on suurempi.

RAKLI ehdottaa, että vertailu suoritettaisiin asumisoikeustalon sijaintipaikkakunnalla siten, että käyttövastikkeita verrattaisiin sekä vapaarahoitteisiin vuokriin että valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokriin.

16 a § Käyttövastikkeilla katettavat menot

16 a §:n 1 momentti

Voimassa olevan lain 16 a §:n 1 momentissa on lueteltu menoja, joita käyttövastikkeilla muun muassa voidaan kattaa. Lakiesityksessä on nyt poistettu sanat muun muassa, jolloin luettelosta tulisi tyhjentävä. Tämä on merkittävä tiukennus verrattuna voimassa olevaan lakiin eikä sitä ole millään tavalla perusteltu esitysluonnoksessa. Asumisoikeusyhteisön tulee voida jatkossakin periä käyttövastikkeissa asuntojen ja asumispalveluiden tuottamiseen ja ylläpitoon liittyvät tavanomaiset ja kohtuulliset kustannukset.

Lisäksi RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että kohdassa 4 tulisi tarkentaa, mitä lainvastaisella toiminnalla tarkoitetaan. Lainvastaisen toiminnan käsitettä on syytä avata ja määritellä tarkemmin, mitä toimia voidaan pitää lainvastaisina, jotta väärinkäsityksiltä vältytään.

16 a § 2 momentti

Lakiesityksessä ehdotetaan laajennettavan kilpailuttamisvelvoitetta myös asumisoikeusyhteisön sisältä ostettuihin palveluihin. Uusi sanamuoto ei mahdollistaisi enää edes kiireellisen työn teettämistä ilman kilpailutusta. Tämän pitää olla mahdollista myös jatkossa. Lisäksi RAKLI pitää huonona sitä, että kilpailutettavan hankinnan arvon määrittely säilyy ennallaan ja on alhaisempi kuin julkisissa hankinnoissa.

16 a § 3 momentti

Lakiesityksessä ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin asumisoikeustaloon kuuluvien liiketilojen yli- ja alijäämien käsittelystä. Ehdotuksen mukaan ylijäämillä tulisi alentaa kyseisen asumisoikeustalon asukkailta perittäviä käyttövastikkeita. Liiketilojen mahdollisesta tappiosta vastaisi kuitenkin asumisoikeustalon omistaja muilla varoilla kuin asukkailta perittävillä käyttövastikkeilla. Tätä ei voida pitää hyväksyttävänä, koska asumisoikeusyhteisöllä ei ole muuta toimintaa kuin asumisoikeusasuntojen omistaminen. Liiketilojen alijäämien kattamiseen ei siis kerry varoja muusta toiminnasta, eikä myöskään mahdollisista ylijäämistä, jos ne täytyy jakaa asukkaille käyttövastikkeiden alennuksina. Liiketilojen rakentaminen asumisoikeustaloihin on perustunut kaavamääräyksiin, eikä omistaja ole voinut tehdä itse päätöstä niiden rakentamisesta.

RAKLI esittää kyseisen momentin poistamista ja liiketilojen ali- ja ylijäämien nykyisen käsittelyn pitämistä voimassa.

16 c § Käyttövastikkeiden tasaus

Lakiesityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi pykälä käyttövastikkeiden tasauksesta. Pykälä sisältäisi periaatteet pääomamenojen tasauksen sallimisesta ja hoitomenojen tasauksen kieltämisestä. Pykälän luettelo tasauksen piiriin kuuluvista eristä on tyhjentävä.

Uuden pykälän tavoitteena lienee se, että asukkaat saisivat suoraan hyödyn omalla toiminnallaan aikaansaaduista säästöistä, esimerkiksi energiankulutuksen vähentämisestä, mitä voidaan pitää kannatettavana. Ehdotuksessa esitetyn sisältöisenä uusi käyttövastikkeiden tasaus johtaisi kuitenkin lopputulokseen, jota ei voida pitää tavoiteltavana. RAKLI:n näemyksen mukaan esimerkiksi korjauskustannukset ovat sellaisia eriä, että niiden tasausta voidaan pitää välttämättömänä. Asumisoikeustaloihin tulee väistämättä isoja korjauksia, kuten putki- ja julkisivuremontit. Mikäli jokainen talo korjausvarausta lukuun ottamatta vastaisi tällaisista korjauskustannuksista, voisi tämä johtaa siihen, ettei kaikkia välttämättömiä korjauksia voitaisi suorittaa, kun kohdekohtaiset käyttövastikkeet nousisivat liian korkeiksi.



LAUSUNTO

20.4.2010

16 f § Seuraamusmaksu

Lakiesityksessä ehdotetaan säädettäväksi seuraamusmaksu, joka olisi määrältään yksi prosentti myönnetyn korkotukilainan alkuperäisestä määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Ehdotettu seuraamusmaksu voisi johtaa kohtuuttoman suureen sanktioon. Sanktio on katettava yhteisön muilla varoilla, eikä sitä voida periä käyttövastikkeissa. Kuten aikaisemmin on todettu, ei yhteisöillä ole asumisoikeusasuntojen omistamisen lisäksi muuta toimintaa, josta syntyisi varoja. Kaiken kaikkiaan säätelyä ei voida pitää onnistuneena. RAKLI esittää uudelleen selvitettäväksi, olisiko valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa käytössä oleva aravalainan irtisanomien tai korkotuen lakkauttaminen riittävä sanktio myös asumisoikeusjärjestelmään.

Lopuksi

Lausunnolla oleva hallituksen esitysluonnos on ensimmäinen avaus asumisoikeuslainsäädännön kehittämiseksi. Siinä on kuitenkin vielä useita tarkennuksia vaativia kohtia. Jotta muutokset olisivat onnistuneita, tulee eri intressitahojen olla tiiviisti mukana jatkovalmistelussa. Toivomme, että tähän varataan riittävästi aikaa. Monet lainsäädäntöön ehdotetut muutokset ovat sellaisia, joiden vaikutusten arviointi yhteisöjen toimintaedellytyksiin on mietittävä huolella. Nyt esitetyt muutokset asumisoikeuslainsäädäntöön johtaisivat pahimmillaan koko asumisoikeusasuntojen tuotannon päättymiseen sekä loisivat merkittäviä vaikeuksia nykyisten yhteisöjen järkevälle taloudelliselle toiminnalle.

Edellä esitetyn perusteella RAKLI esittää, että lakiehdotusta kehitetään edelleen ja sen uudistamisen vaikutuksia niin omistajien kuin asukkaidenkin kannalta arvioidaan tarkemmin. On huomattava, että omistajien toimintaa hankaloittavat kohtuuttomat rajoitukset johtavat loppujen lopuksi myös asukkaiden kannalta epätoivottavaan lopputulokseen.

RAKLI ja sen jäsenet ovat mielellään mukana kehittämässä asumisoikeuslainsäädäntöä toimivampaan suuntaan. Nykylainsäädännössä on myös sellaisia elementtejä, jotka vaatisivat uudelleen arviointia, mutta joita ei tässä ehdotuksessa ole käsitelty. Esimerkkinä voidaan mainita järjestysnumeroikäntö, jonka käytöstä luopumista voitaisiin harkita, jotta asuntojen joustavampi vaihtaminen olisi mahdollista.

Toivomme tulevamme kuulluksi lainsäädännön jatkovalmistelussa.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Helena Kinnunen
Toimitusjohtaja

Aija Tasa
Johtaja