

Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 9 hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusyhdistyksistä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Eduskunta on 15 päivänä maaliskuuta 1994 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 16.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöjohtaja Kaarina Buure-Hägglund ja vs. lainsäädäntösihteeri Pirkko Malinen oikeusministeriöstä, vanhempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösén ympäristöministeriöstä, ylitarkastaja Pekka Pelkonen valtiovarainministeriöstä, yksikönjohtaja Marja-Liisa Taipale valtiokonttorista, osastopäällikkö Mikko Luukkonen Helsingin kaupungista, hallintopäällikkö Harri Kauppinen Asuntorakennuttajayhdistyksestä, toimitusjohtaja Eero Saastamoinen Aso-asunnot Oy:stä, asiamies Antti Valle YH-Rakennuttajakeskus Oy:stä, asiamies Riitta Salo Salpa-asumisoikeus Oy:stä, sosiaalipoliittinen sihteeri Taina Härkönen Suomen ylioppilaskuntien liitosta, pääsihteeri Peter Fredriksson Asukasliitosta, pääsihteeri Jari Virtanen Nuorisoasuntoliitosta ja varapuheenjohtaja Laura Häggblom Pääkaupunkiseudun Asumisoikeusyhdistyksestä.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusyhdistyksistä. Tarkoituksena on kehittää asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin perustuvaa asumisoikeusjärjestelmää perustamalla uusi yhteisömuoto, asumisoikeusyhdistys.

Yhdistyksen tarkoituksena on tarjota jäsenille asumismahdollisuus ja siihen liittyvät palvelut luovuttamalla asumisoikeuksia omistamistaan asumisoikeustaloista, kuitenkin tuottamatta jäsenille voittoa. Asumisoikeusyhdistys toimii valtion tukeman asumisoikeustalotuotannon piirissä. Yhdistyksen jäseninä olisivat pääasiassa asumisoikeuden haltijat ja asumisoikeusasuntoa hakevat henkilöt. Jokaisella luonnollisella henkilöllä on ehdotetun lain nojalla oikeus päästä yh-

distyksen jäseneksi, minkä lisäksi jäsenenä voivat olla myös yhteisöt ja säätiöt.

Jäsenten vaikutusmahdollisuuksien järjestämiseksi asumisoikeusyhdistyksissä voidaan ottaa käyttöön asukashallinto. Yhdistys voidaan jakaa asukashallintoalueisiin, joilla asukkaat käyttävät yhdistyksen päätösvaltaa rakennusten ja kiinteistöjen ylläpitoon ja hoitoon kuuluvissa asioissa.

Asumisoikeusyhdistyksellä on velvollisuus lunastaa asukkaan asumisoikeus, jos asumisoikeudelle ei löydy ostajaa. Lunastusvelvollisuudesta yhdistyksille aiheutuvien taloudellisten riskien kattamiseksi perustetaan asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto. Rahastoon kuuluminen on pakollista jokaiselle yhdistykselle, joka on tehnyt asumisoikeussopimuksen, mutta myös muut asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt voivat liittyä rahastoon. Rahastoa kartutetaan jäsenten suorittamalla rahastomaksuilla.

Esityksessä ehdotetaan teknisluonteisia muutoksia myös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kirjanpitolakiin, kaupparekisterilakiin ja toiminimilakiin.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Valiokunnan kannanotot

Lailla asumisoikeusyhdistyksistä kehitettäisiin vuonna 1990 säädettyä asumisoikeusjärjestelmää siten, että myös asumisoikeusyhdistykset voisivat toimia asumisoikeusasuntojen tuottajina. Ehdotetun kaltainen asumisoikeusyhdistysmalli parantaisi samalla asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia, erityisesti asuntojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Saadun selvityksen mukaan nykyisissä asumisoikeusasunnoissa asukkaina olevat pitävät asukademokratian parantamista tällä tavoin tärkeänä.

Aasukkaiden parempien vaikutusmahdollisuuksien ja uuden asumisoikeusasuntojen tuotantimahdollisuuden arvioidaan edistävän asumisoikeusasuntojen rakentamista. Asumisoikeusasuntokannan kasvaminen onkin tärkeää, jotta mahdollisuudet asunnon vaihtoon järjestelmän sisällä olisivat riittävät. Vaihtomahdollisuudet parantavat koko järjestelmän toimivuutta.

Vaikka ehdotettuun lainsäädäntöön sisältyy selvästi myönteisiä tekijöitä, liittyy siihen valiokunnan mielestä myös ongelmia. Siitä huolimatta, että asumisoikeusyhdistysten suunnitteleminen hankkeiden rahoitus ja asuntojen kysyntä tullaan tarkistamaan etukäteen asuntorahastossa, yhdistysten talous saattaa muodostua riskialttiiksi. Yhdistysten taloudelliseen vakavaraisuuteen voi vaikuttaa oleellisesti hankkeiden koko. Jos asumisoikeusyhdistyksiä tullaan käyttämään yksittäisten talojen hallinnointiin, taloudelliset selviämismahdollisuudet voivat saadun selvityksen mukaan olla kyseenalaiset. Toisaalta taloudellista riskiä saattaa aiheuttaa ehdotetun kaltainen asukashallinto, jossa on mahdollista erottaa kokonaisrahoitusvastuuta koskeva yhdistyksen päätöksenteko rakennusten ja kiinteistöjen ylläpitoon ja hoitoon kuuluvasta päätöksenteosta. Myös järjestelmään olennaisena osana kuuluvan lunastustakuurahaston mahdollisuudet selvittää asumisoikeuksien lunastamisesta saattavat muodostua kestävämmiksi, jos oikeuksia haetaan runsaasti samanaikaisesti.

Edellä esitetyistä ongelmista huolimatta valiokunta ehdottaa käsiteltävänä olevat lakiehdotukset hyväksyttäväksi, jotta ne, jotka ovat kiinnostuneita järjestämään asumisensa asumisoikeusyhdistysten kautta, saisivat tämän mahdollisuuden. Valiokunnan käsityksen mukaan asumisoikeusjärjestelmä on syntynyt tarpeeseen. Asumisoikeusyhdistysmuodolla voi lisäksi olla merkitystä kohtuuhintaisen asumisen turvaajana niissä tilanteissa, joissa yhteiskunnan tukemien vuokratalojen vuokrakäytössä pitämistä koskevat rajoitukset päättyvät. Vastaavia tilanteita voi syntyä myös esimerkiksi yritysten ja oppilaitosten omistamien vuokratalojen kohdalla, kun työntekijöiden tai oppilaiden asunnoille ei enää ole riittävää käyttötarvetta.

Hyväksyessään lakiehdotukset valiokunta pitää kuitenkin erittäin tärkeänä, että asumisoikeusyhdistysten hankkeita asumisoikeusrahastossa tarkistettaessa kiinnitetään painokkaasti huomiota paitsi rahoitukseen myös yhdistysten taloudelliseen kantokykyyn ja siihen, että asunnoille on todellista kysyntää sillä

alueella, jonne ne suunnitellaan rakennettavaksi tai hankittavaksi.

Lisäksi valiokunta edellyttää hallituksen huolehtivan siitä, että ympäristöministeriö ja oikeusministeriö seuraavat tarkoin asumisoikeusyhdistysten toimintaa ja toimivuutta ja ryhtyvät tarvittaessa toimiin lainsäädännön edelleen kehittämiseksi.

Erästä yksityiskohtaa valiokunta ehdottaa ensimmäisessä lakiehdotuksessa tarkistettavaksi. Lakiehdotuksen 66 §:n mukaan lunastustakuurahaston valvonta kuuluisi ympäristöministeriölle. Rahaston valvonta soveltuisi kuitenkin paremmin valtiokonttorin hoidettavaksi. Kyseessä on paitsi jatkuva valvonta myös valtion lainoittamaa tai korkotukemaa tuotantoa koskeva toiminta. Tällaisen rakennuskannan rahoitusasemasta, lainanhoitokyvystä ja muusta taloudellisesta tilanteesta kertyy valtiokonttoriin muutoinkin tietoa, joka palvelisi myös lunastustakuurahaston valvontaa. Tästä syystä valiokunta ehdottaakin lunastustakuurahaston valvonnan muutettavaksi 66 §:ssä valtiokonttorin tehtäväksi.

Valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvät 2.—5. lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomina ja

että 1. lakiehdotus hyväksyttäisiin muutoin hallituksen esityksen mukaisena, paitsi 66 § näin kuuluvana:

66 §

Lunastustakuurahaston valvonta

Lunastustakuurahaston toimintaa valvoo *valtiokonttori*. *Valtiokonttorilla* on oikeus saada rahastolta ja sen tilintarkastajilta valvontaa varten tarvitsemansa asiakirjat, tiedot ja selvitykset. Lunastustakuurahaston on toimitettava *valtiokonttorille* neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä jäljennös tilinpäätöksestään ja tilintarkastajien siitä antamasta tilintarkastuskerptomuksesta.

Lunastustakuurahaston on annettava *valtiokonttorille* tiedot rahaston nimenkirjoittajista sekä heidän henkilötiedot.

Milloin *valtiokonttori* havaitsee lunastustakuurahaston hallituksen menetelleen lain tai rahaston sääntöjen vastaisesti taikka laiminlyöneen tässä laissa säädetty velvollisuutensa, *valtio-*

konttori voi määrätä hallituksen ryhtymään toimiin oikaisun aikaansaamiseksi tai kieltää virheellisen päätöksen täytäntöönpanon. *Valtiokonttori* voi asettaa määräyksen tai kiellon tehos-

teeksi uhkasakon rahaston hallituksen jäsenille. Uhkasakon määrää maksettavaksi lunastustakuurahaston kotipaikan lääninhallitus.

Helsingissä 3 päivänä kesäkuuta 1994

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen sekä jäsenet Hauta-

la, Ihamäki, Karhunen, Korkea-oja, Kuuskoski, Myller, Rask, J. Roos, Virrankoski ja Vuorensola.
