

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 189/2020 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA SEKÄ VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 23.10.2020

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenenä on kunnallisia vuokraloyhtiöitä, erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja omistavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokraloyhtiöitä ja -säätiöitä.

KOVALLA on 77 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 230 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 370 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista ja noin 55 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2020 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana noin 2 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardin euron arvosta.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokraloyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokraloyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

9.11.2020

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 kasvava 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 myös erittäin tärkeänä, että rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa on nyt otettu uutena säännöksenä lakiin. Säännöksellä parannetaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tilanteissa, joissa asumisoikeustalon vajaakäyttö on huomattavasti lisääntynyt pysyvästi heikentyneen kysynnän vuoksi.

KOVA pitää hyvänä asiana, että valmistelussa on otettu huomioon palvelujen tarjoaminen sähköisesti ja asukashallinnon tehtävien toteuttaminen sähköisesti, esimerkiksi asumisoikeussopimuksen tekeminen sähköisesti ja asukashallinnon sähköinen kokoustaminen.

Liittyen asukasvalinnan siirtämiseen kunnilta asumisoikeusyhteisöille, on hallituksen esityksessä (kohdassa 12.3.1 Arviointia julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta) arvioitu asukasvalintaa julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta. KOVAn mielestä hallituksen esityksessä on paitsi perusteellisesti tarkasteltu julkisen hallintotehtävän tunnuspiirteiden soveltumista valtion tukemaan asuntotuotantoon, myös esitetty kattavasti niitä haittavaikutuksia, joita seuraisi asukasvalintojen tekemisen katsomisesta julkiseksi hallintotehtäväksi.

KOVA haluaa painottaa, että asukasvalintojen tulkitseminen julkiseksi hallintotehtäväksi toisi sekä asumisoikeus- että ARA-vuokrataloyhteisöjen toimintaan ylimääräistä hallinnollista työtä. Sovellettavaksi tulisivat esimerkiksi hallintolaki ja kielilain vaatimukset. Hallinnollisen menettelyn aiheuttamat kustannukset vaikuttaisivat suoraan asumisoikeuden haltijoiden ja vuokra-asukkaiden omakustannusperiaatteen mukaan muodostuviin asumiskustannuksiin ja heikentäisivät yhteisöjen mahdollisuuksia tarjota kohtuuhintaista asumista. Hallinnollisen työn lisääntyminen myös hidastaisi asukasvalintaa, mikä heikentäisi asunnonhakijan asemaa erityisesti tilanteissa, joissa asunnon tarve on kiireellinen esimerkiksi asunnottomuuden tai toiselta paikkakunnalta muuttamisen vuoksi.

Voidaan siis todeta, että koska lukuun ottamatta muutamia yksittäisiä laillisuusvalvojien antamia ratkaisuja, valtion tukemassa asuntotuotannossa ja erityisesti asukasvalinnoissa ei ole katsottu tähänkään mennessä olevan kyse julkisesta hallintotehtävästä, tämän tulkinnan muuttaminen heikentäisi kokonaisuudessaan valtion tukemissa asunnoissa asuvien tilannetta. KOVA pitää erittäin tärkeänä, ettei asukasvalintojen tekemistä jatkossakaan tulkita julkisen hallintotehtävän hoitamiseksi.

9.11.2020

Yksityiskohtaiset kannanotot hallituksen esitysluonnokseen**1 luku Lain soveltamisala ja asumisoikeustoiminnan keskeiset periaatteet****4 § Asumisoikeustalon omistaja**

KOVA on tyytyväinen lausuntopalautteen jälkeen hallituksen esitykseen tehtyyn muutokseen. Esityksestä on poistettu kohta, jonka mukaan, jos osakkeenomistajan ja asumisoikeusyhteisön etu on ristiriidassa, asumisoikeustaloja omistavan osakeyhtiön on osakeyhtiölaissa säädetystä poiketen edistettävä asumisoikeusyhteisön etua. Nyt esitetyn mukaan yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua.

KOVA kannattaa yhteisön johdon vastuun ja asumisoikeusyhteisön toiminnan tarkoituksen korostamista. Tätä tarkoitusta korostaa säännökseen otettu yleishyödyllisen asumisoikeusyhteisön toiminnan tarkoituksen kuvaus. KOVA katsoo, että säännös riittävällä tavalla ilmentää asumisoikeusyhtiöiden eroavaisuutta taloudellista voittoa tavoittelevista osakeyhtiöistä.

2 luku Asukasvalinta valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa**15 § Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri**

KOVA pitää perusteltuna siirtyä hallinnollisesti nykyistä kevyempään ja nopeampaan asukasvalintaan asumisoikeuden haltijoita valittaessa. KOVA kannattaa hallituksen esityksen mukaista yhtä valtakunnallista jonotusjärjestelmää, jossa jokaisella hakijalla on vain yksi järjestysnumero. Lisäksi KOVAN mielestä on perusteltua, että järjestysnumero on määräaikainen ja voimassa kaksi vuotta.

KOVA kannattaa hallituksen esityksen mukaisesti asukasvalinnan siirtämistä kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Päätöksenteon siirtäminen asumisoikeusyhteisöille nopeuttaa asukasvalintaa, kun yhteisöjen ei jatkossa tarvitse lähettää ehdotuksia asumisoikeuden haltijoiksi kunnan hyväksyttäväksi. Nopeammalla asukasvalinnalla vähennetään myös asuntojen tyhjäkäyttöä ja siten vähennetään kustannuksia. Asukasvalintojen siirtäminen asumisoikeusyhteisöille hyödyttää siten sekä asunnonhakijoita että asumisoikeusyhteisöjä. KOVA toteaa, että ARA-vuokratalotkin vastaavat pääsääntöisesti itse omista asukasvalinnoistaan, ja järjestely on toiminut hyvin.

17 § Asumisoikeuden haltijan valinta

KOVA ehdottaa, että ARA-vuokra-asukkaiden etenemistä asumisurallaan edistettäisiin parantamalla heidän mahdollisuuksiaan siirtyä asumisoikeusasuntoihin. Tämä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi niin, että asumisoikeuden haltijoiden valinnassa varattaisiin tietty kiintiö niille hakijoille, jotka asuvat valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Edistämällä ARA-vuokra-asukkaiden siirtymistä asumisoikeusasuntoihin, vapautetaan myös ARA-vuokra-asuntoja erityisesti kasvukeskuksissa niitä enemmän tarvitseville. Samalla kannustetaan asukkaita etenemään asumisurallaan.

KOVA esittää, että ympäristövaliokunta lisää hallituksen esityksen 17 pykälään uuden momentin:

Sen lisäksi mitä edellä 2 ja 3 momentissa säädetään, varataan yhden kolmasosan kiintiö niille hakijoille, jotka asuvat laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) ja aravalaissa (1189/1993) tarkoitetuissa ARA-vuokra-asunnoissa. ARA-vuokra-asunnoissa asuvat hakijat asetetaan järjestykseen hakijoiden järjestysnumeroiden perusteella.

3 luku Asumisoikeuden haltijan ja omistajan oikeudet ja velvollisuudet**30 § Huoneiston hallinnan luovutus**

KOVA pitää hyvänä, että huoneiston hallinnan luovutusta koskevaan säännökseen sisällytetään selkeä kiello luovuttaa asumisoikeushuoneistoa tai osaa siitä ammattimaisesti edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muuten vakinaisesta asumisesta poikkeavaan käyttöön. KOVA pitää tärkeänä, ettei asumisoikeusasuntoja vuokrata tai muuten luovuteta ansiotarkoituksessa. Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu vakituiseen asumiseen.

4 luku Käyttövastike ja sen maksaminen**33 § Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastike**

Hallituksen esityksen mukaan käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on. Voimassa olevassa lainsäädännössä käyttövastike ei saanut ylittää samanveroisesta huoneistosta perittävää vuokraa.

KOVA pitää hyvänä, että käyttövastikkeen vertailua vastaavan huoneiston vuokraan tehdään jatkossa huoneiston sijaintia vastaavan huoneiston sijaintiin. Voimassa olevassa lainsäädännössä vertailua on tehty samalla paikkakunnalla sijaitseviin samanveroisin huoneistoihin. Vertailun rajaaminen sijainnin perusteella on hyvä asia, sillä samallakin paikkakunnalla erot eri alueiden vuokratasossa voivat olla merkittäviä. KOVA ei kuitenkaan katso, että säännöksen muuttamisella tulee olemaan suurta vaikutusta omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyviin käyttövastikkeisiin.

35 § Käyttövastikkeiden taseus ja jyvitys valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Esityksessä esitetään muutosta jyvitykseen siten, että jyvitystä olisi jatkossa mahdollisuus muuttaa voimassa olevissa asumisoikeussopimuksissa. Jyvitystä voitaisiin muuttaa, jos käyttövastikkeiden oikeudenmukainen jakautuminen asumisoikeuskohteessa tai kohtuullisen ja oikeudenmukaisen käyttövastiketason saavuttaminen kaikissa asumisoikeuskohteen asunnoissa sitä vaatii. Jyvityksen muuttamisen hyväksyisi hakemuksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

KOVA kannattaa jyvityksen muuttamisen mahdollistamista. Jyvityksen muuttaminen on jo mahdollista ARA-vuokra-asunnoissa, ja sen mahdollistaminen myös asumisoikeusasunnoissa parantaa käyttövastikkeiden oikeudenmukaista jakautumista. Jyvityksen muuttamisesta on hyviä kokemuksia ARA-vuokra-asunnoissa, joten on perusteltua ottaa menettely käyttöön myös valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa. Jyvityksellä voidaan suunnata asuntojen kysyntää isompiin asuntoihin ja parantaa asumisoikeusasuntojen käyttöastetta. Pelkästään pinta-alan perustuvassa käyttövastikkeen määrittämisessä suurempien asuntojen käyttövastike muodostuu korkeaksi.

5 luku Asukashallinto valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

KOVA pitää hyvänä hallituksen esityksessä säilytettyä linjaa siitä, että yhtiöoikeudellinen vastuu päätöksenteossa pysyy yhtiön johdolla.

KOVA pitää hyvänä, että esitetyssä lainsäädännössä on huomioitu asukashallinnon tehtävien järjestäminen sähköisten palvelujen avulla. Sähköinen menettely voi paitsi parantaa asukkaiden mahdollisuuksia osallistua, myös madaltaa kynnystä osallistua asukashallintaan.

9.11.2020

41 § Asukashallinnon soveltaminen

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

KOVA pitää hyvänä, että hallituksen esityksessä on säilytetty mahdollisuus päättää asukashallinnon mallista yhteisökohtaisesti lain puitteissa. Asukashallintosäännösten tulee hallituksen esityksessäkin todetulla tavalla olla tarpeeksi joustavia erilaisten ja erikokoisten yhteisöjen asukashallintoon.

Edellisen lausuntokierroksen jälkeen hallituksen esitykseen on kuitenkin lisätty pakolliseksi asukashallinnon tasoksi myös yhteistyöelimen kokouksen järjestäminen. KOVA katsoo, että pakollisten asukashallinnon tasojen lisääminen vähentää yhteisöjen tosiasiallista mahdollisuutta päättää asukashallinnon rakenteesta omaa kokoaan vastaavasti. KOVA kannattaa asukashallinnossa kahta pakollista tasoa, talotasoa ja yhteisötasoa. Ne ovat mielestämme riittävät turvaamaan asumisoikeuden haltijoiden osallistaminen asumisoikeusyhteisön päätöksentekoon.

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 yhteistyöelimestä olevan yksittäisen asumisoikeuden haltijan kohteen tai asunnon edun näkökulmasta asioita. KOVA pitää hyvänä, että säännökseen on selkeästi kirjattu, että asumisoikeuden haltijoiden edustaja yhteistyöelimestä käsittelee yhteisön asioita kokonaisuutena.

Lausuntokierroksella olleen lakiluonnoksen 45 §:n 5 momentin mukaan yhteistyöelimen jäsenen saamien tietojen salassapitovelvollisuudesta on voimassa, mitä säädetään yhteisön hallituksen jäsenen salassapitovelvollisuudesta. Säännös on poistettu hallituksen esityksestä, mutta muutosta ei ole perusteltu mitenkään. KOVA katsoo, että säännös tulisi palauttaa esitykseen. Toissijaisesti yhteistyöelimen tiedonsaantioikeuksien ulkopuolelle tulisi rajata yrityssalaisuudet ja muut salassa pidettävät tiedot.

46 § Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä

KOVA pitää hyvänä hallituksen esityksen mukaista mallia, jossa säännöksessä lueteltuja asioita valmistellaan yhteistyössä yhteistyöelimen kanssa. KOVA pitää hyvänä, että yhteistyöelin käsittelee yhteisötason asioita. Toivomme, että aito yhteistyö sekä talonomistajan että yhteistyöelimen välillä hyödyttää molempia osapuolia sekä edistää yhteisön asioiden hoitamista.

Säännöksen 1 momentin 3) -kohdan mukaan asukashallinnolla on oikeus tehdä esityksiä ja osallistua hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen. KOVA pitää riittävänä, että asukashallinnolla on oikeus tehdä esityksiä isännöinnin ja huoltotehtävien sisällöstä. Hallituksen esityksessä ei määritellä, mitä järjestämiseen osallistumisella käytännössä tarkoitetaan eikä sitä, mitä lisäarvoa se tuo asukashallinnon osallistumismahdollisuuksiin. Järjestämisellä tarkoitettaneen lähinnä yhdessä asukashallinnon kanssa päätettyjen isännöinnin ja huoltotehtävien linjausten toimeenpanoa, joka sellaisenaan kuuluisi jättää asumisoikeusyhteisön tehtäväksi.

Säännöksen 1 momentin 7) -kohdan mukaan asukashallinnolla on oikeus seurata uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista. Perusteluista ei käy ilmi millä tavalla oikeus edistää asukashallinnon ja asukkaiden etujen toteutumista. Uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista valvovat

9.11.2020

asumisoikeusyhteisön asiaan perehtyneet ammattilaiset. KOVA katsoo, että lainkohta tulisi poistaa tarpeettomana.

Säännöksen 1 momentin 12) -kohdan mukaan asukashallinto voi siirtää yhteistyöelimelle kuuluvan asian käsiteltäväksi asumisoikeuskohteen asukashallinnossa. Hallituksen esityksen yhteistyöelintä koskevan 45 §:n perusteluiden mukaan yhteistyöelimestä käsitellään yhteisötason asioita, ja yhteistyöelimen työskentelyn peruseriaatteita olisivat kaikkien asumisoikeuskohteiden tasapuolinen kohtelu ja kohteiden elinkaaritaloudellinen hoito pitkällä tähtäimellä. Asumisoikeuskohteen asukashallinnossa asioita käsitellään kuitenkin yksittäisen asumisoikeuskohteen näkökulmasta. KOVA katsoo, että säännös yhteistyöelimestä käsiteltävien asioiden siirtämisestä asumisoikeuskohteen asukashallintoon on ristiriidassa yhteistyöelimen peruseriaatteiden kanssa. KOVA esittää, että säännös poistetaan hallituksen esityksestä.

52 § Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä

KOVA kannattaa asumisoikeuden haltijoiden edustuksen vahvistamista yhteisön hallituksessa. KOVA pitää kuitenkin käytännön kannalta haastavana hallituksen esityksen säännöstä, jonka mukaan yhteisön hallituksessa on oltava asukkaiden edustajia vähintään 40 prosenttia. Asukasedustajia tulisi aina olla hallituksen jäsenenä vähintään kaksi. Tämä tarkoittaisi perustelujen mukaan 2–5 henkilön hallituksissa kahta asukkaiden edustajaa ja 6–7 henkilön hallituksissa kolmea. Säännöksen soveltaminen johtaa siihen, että kahdeksan jäsenen hallituksessa asukkaiden edustajia on oltava neljä, jotta vaatimus 40 prosentista täyttyy. Käytännössä tiukka prosenttivaatimussäännös siis luo tilanteita, jotka jäykistävät hallituksen koon määrittämistä.

KOVA pitää epätarkoituksenmukaisena säätää asumisoikeuden haltijoiden edustajien määrästä näin jäykästi. KOVA katsoo, että asukkaiden edustus voitaisiin joustavammin ilmaista henkilömäärillä, esimerkiksi niin, että enintään kuusijäsenisessä hallituksessa asukasoikeuden haltijoilla tulisi olla vähintään kaksi edustajaa. Seitsemän- ja kahdeksanjäsenisessä hallituksessa edustajia tulisi olla vähintään kolme ja sitä laajemmassa hallituksessa vähintään neljä.

10 luku Asumisoikeustalon luovuttaminen

89 § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa

Nykyisen asumisoikeusjärjestelmän yksi kulmakivistä on ollut pysyvä asumisoikeus. KOVA tiedostaa, että tämän periaatteen murtaminen tietyissä poikkeustapauksissakin muuttaa asumisoikeusjärjestelmää periaatteellisella tasolla.

KOVA kuitenkin katsoo, että 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 kokonaisuudessaan taloudellisesti vakaalla pohjalla ja yhteisön lainoituskohteet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita.

Hallituksen esityksen perusteluja on edellisen lausuntokierroksen jälkeen entisestään täsmennetty ja tiukennettu. Säännöksessä ehdotetut edellytykset asumisoikeussopimusten irtisanomiseksi poikkeustapauksissa ovat mielestämme riittävän täsmälliset sen varmistamiseksi, että asumisoikeustalojen realisointeja ei voi tapahtua kuin poikkeustapauksissa, jotka ovat perusteltuja sekä asumisoikeusyhteisön että asumisoikeuden haltijan kannalta.

Asumisoikeuden haltija voi rajoituksista vapauttamistilanteissa valita jatkaako asumista asunnossaan lunastamalla asuntonsa omaksi, jäämällä asuntoon vuokralaiseksi tai muuttaako pois asunnosta. Asumisoikeusyhteisöllä on myös velvollisuus tarjota asukkaalle tarjottava paikkakunnalta asumisoikeus- tai

9.11.2020

vuokra-asuntoa. KOVA:n mielestä asumisoikeuden haltijoiden asema on tältä osin turvattu riittävällä tavalla kyseisessä säännöksessä.

Perusteluiden mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voisi tarvittaessa ennen rajoituksista vapauttamista koskevan päätöksen tekemistä kuulla talon sijaintikuntaa. Kuulemisen edellytyksenä olisi, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti osapuoli asiassa. Kunnan sisällä eri alueiden asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on kunnalliseen päätösvaltaan kuuluva asia. *KOVA katsoo, että säännöksessä pitäisi näin ollen edellyttää kunnan kuulemistä ennen kuin ARA voi tehdä asiassa päätöksen.*

12 luku Seuraamukset, oikeussuoja ja voimaantulo

105 § Valvonta ja tarkastusoikeus

Säännöksen mukaan ARA:lla ja Valtiokonttorilla on samansisältöinen toimivalta. Rinnakkainen toimivalta valvonnassa voi kuitenkin johtaa päällekkäisyyksiin ja ristiriitaisiin ratkaisuihin viranomaisten välillä, jos toimivaltaa ei rajata tarkemmin. Seuraamusmaksun määrääminen kuuluu Valtiokonttorin toimivaltaan, joten olisi perusteltua, että valvontaoikeus ja seuraamusmaksun määrääminen eriytetään kahdelle eri viranomaiselle. *KOVA esittää, että säännöksen mukainen valvontaoikeus rajattaisiin kuulumaan ARA:lle.*

107 § Seuraamusmaksun määrääminen

KOVA kritisoi lausuntokierroksella lakiluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraamusmaksun määräytymisen perusteita epätasapainoisiksi. KOVA myös katsoi seuraamusmaksun määräytymisperusteen johtavan todella korkeisiin seuraamusmaksuihin ja vaati säännökseen mahdollisuutta määrätä erisuuruinen seuraamusmaksu erilaisista rikkeistä. KOVA pitää edelleen näin ankaraa ja korkeaksi muodostuvaa seuraamusmaksua epätarkoituksenmukaisena. *Ensisijaisesti KOVA vaatii, että hallituksen esityksen mukaisesta seuraamusmaksusta luovutaan.*

Toissijaisesti KOVA vaatii, että seuraamusmaksua sovelletaan vain erityisen räikeisiin ja toistuviin rikkomuksiin ja seuraamusmaksun määrää pienennetään.

Hallituksen esityksen mukaan seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan korkotukilainan yhteismäärästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Lisäksi seuraamusmaksu voidaan myös periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana rikkomus on tapahtunut tai tietoja ei ole oikaistu. Säännökseen on lausuntokierrokseen lisätty mahdollisuus kokonaisharkinnasta seuraamusmaksun suuruuden määrittämisessä. Säännöksen mukaan seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema.

KOVA pitää erittäin olennaisena, että myös asumisoikeusyhteisön yhteistyö asian selvittämiseksi ja toimiminen rikkomisen toistumiseksi tulee ottaa huomioon. Lisäksi seuraamusmaksu on hallituksen esityksessä vasta toissijainen menettely uhkasakolle tilanteissa, joissa uhkasakkomenettelyn ei arvioida soveltuvan tapaukseen. KOVA vaatii, että seuraamusmaksun määräämisen edellytyksenä tulisi myös olla, että asumisoikeusyhteisö ei ole korjannut menettelyään ARA:n kehotuksesta huolimatta.

Hallituksen esitykseen tehdyistä muutoksista huolimatta seuraamusmaksu on edelleen erittäin ankara seuraamus, jonka suuruutta yksittäistapauksessa on säännöstekstin perusteella mahdoton arvioida. KOVA painottaa edelleen, että hallituksen esityksen mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi ja johtaa asumisoikeusyhteisön konkurssiin. Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Nyt esitetty seuraamusmaksu vahingoittaa siten myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia.

9.11.2020

KOVA myös kyseenalaistaa näin ankaran seuraamusmaksun tavoitteen. Asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvonnalla tulee luonnollisesti olla käytössä riittävät sanktiomahdollisuudet, mutta näin suuri seuraamusmaksu on kohtuuton. Voimassa olevassa asumisoikeuslaissa seuraamusmaksulla sanktioitaviksi ehdotettujen velvoitteiden osalta ei ole ilmennyt ongelmia, joiden vuoksi olisi tarpeen säätää uudesta seuraamusmaksusta. KOVA ihmettelee, mikä on se nykyisen järjestelmän ongelma, jota korjaamaan tarvitaan näin suuri pelotevaikutus. Ehdotetun seuraamusmaksun tulisi siten koskea ainoastaan hallituksen esityksen mukaisia uusia velvoitteita.

Seuraamusmaksun tulee olla oikeudenmukaisessa ja kohtuullisessa suhteessa tekoon tai laiminlyöntiin. Hallituksen esityksen mukaisen seuraamusmaksun suuruuden määrittely perustuu kuitenkin sanktioituun tekoon tai laiminlyöntiin liittymättömään seikkaan, eli asumisoikeusyhteisön korkotukilainan jäljellä olevaan määrään. Tämä johtaa siihen, että samasta teosta tai laiminlyönnistä voidaan määrätä hyvin erisuuruisia seuraamusmaksuja. Edellä mainituista syistä laissa ilmaistu euromääräinen vaihteluväli olisi selkeämpi ja oikeudenmukaisempi seuraamusmaksun määräytymistapa. *KOVA esittää, että seuraamusmaksun suuruudelle asetetaan säännöksessä euromääräinen minimi- ja maksimimäärä.*

114 § Voimaantulo

Lain esitetään tulevan voimaan 1.1.2021. Asukashallinnon ja asukasvalinnan uusien säännösten soveltaminen esitetään alkavan vasta 1.1.2022 ja 1.1.2023. Asumisoikeusyhteisöille jää silti liian vähän aikaa valmistautua lakimuutosten edellyttämiin muutoksiin toiminnassaan. KOVA esittää, että lain tulisi tulla voimaan 1.1.2022.

Helsingissä 9.11.2020,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi