

9.11.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 189/2020 EDUSKUNNALLE LAEIKSI
ASUMISOIKEUSASUNNOISTA SEKÄ VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN
KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA****VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTOPYYNTÖ 23.10.2020****Lausunnon antajasta**

Suomen Asumisoikeusyhdistys ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat noin 99 prosenttia Suomen runsaasta 50.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 100.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

SAY kiittää ympäristövaliokuntaa mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä ja esittää lausuntonaan seuraavan.

Yleistä lakiesityksestä

Hallituksen esittämät uudistukset ovat pääasiassa varsin hyviä. Katsomme, että esityksen keskeisimmät ongelmat ovat yhteistoimintaelimen jäsenen puuttuva salassapitovelvollisuus, asumisoikeusyhdistyksen tiedottamisvelvollisuuden huomattava laajuus, seuraamusmaksun suuruus ja sen perusteettomasti eriarvoistava laskentaperuste sekä lain epätarkoituksenmukaisen nopea voimaantulo.

Lausumme yksityiskohtaisemmin hallituksen esityksen kehityskohteista jäljempänä kunkin säännöksen osalta erikseen.

1 luku**Asumisoikeustalon omistaja (4 §)**

SAY pitää hyvänä säännöksen toisessa momentissa ehdotettua velvollisuutta, jonka mukaan yhtiön johdon tulee huolellisesti toimien edistää asumisoikeusyhdistyksen etua.

Asumisoikeussopimus (7 §)

Aiemmin lausuntokierroksella olleen esitysluonnoksen 7 §:ssä oli maininta mahdollisuudesta tehdä sopimus sähköisesti. Nyt ehdotettavasta 7 §:stä tuo maininta puuttuu. Mahdollisuus allekirjoittaa sopimus sähköisesti todetaan kyllä perusteluissa ja sähköisesti laadittu sopimus mainitaan lakiehdotuksen tekstissä sopimuksen panttaamista koskevassa 58 §:ssä. Selvyyden vuoksi olisi hyvä, että myös asumisoikeussopimuksen muotoa koskevasta lainkohdasta ilmenisi mahdollisuus tehdä sopimus sähköisesti.

2 luku

Asumisoikeusasunnon tarve (13 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä asumisoikeusasunnon tarpeesta hyvänä. Myös luonnosvaiheen jälkeen tehty täsmennys 4 momentin asetuksenantovaltuuteen on tervetullut.

Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri (15 §)

Ehdotetun säännöksen 1 momentin nojalla asumisoikeusyhteisön olisi tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus ARAn ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeusasunnon, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa. SAY toteaa, että käytännön ongelmien ja virheiden välttämiseksi järjestysnumeron oikeellisuuden tarkistaminen ja käytetyksi merkitseminen tulee olla tietoteknisesti mahdollista toteuttaa automatisoidusti esimerkiksi soveltuvan rajapinnan kautta. Asia on hoidettavissa esitykseen luonnosvaiheen jälkeen lisätyn asetuksenantovaltuuden nojalla. Sen mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin järjestysnumeron hakemiseen ja tarkistamiseen liittyvistä menettelytavoista.

Erittäin toivottavaa on, että tällainen asetus saadaan voimaan samanaikaisesti asukasvalintaa koskevien säännösten voimaantulon kanssa.

Ehdotuksen mukaan asumisoikeuden hakija voi saada vain yhden järjestysnumeron kerrallaan, ja jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhteisen järjestysnumeron. Lakiehdotuksen pykälistä ei selvästi ilmene, voiko hakijalla olla yhtäaikaaisesti voimassa sekä henkilökohtainen järjestysnumero että numero, joka on yhteinen yhden tai useamman muun hakijan kanssa. Mahdollisesti useammasta voimassa olevasta järjestysnumerosta voi aiheutua epäselvyyksiä asukasvalinnassa. Niiden välttämiseksi SAY esittää, että lakiehdotuksen 15 §:ään lisätään säännös, jonka mukaan aiemmin haetun järjestysnumeron voimassaolo päättyy uuden numeron antamiseen riippumatta siitä, ovatko järjestysnumerot yhteisiä vai henkilökohtaisia.

Asumisoikeuden haltijan valinta (17 §)

SAY pitää tervetulleena, että hallitus esittää asukasvalintatehtävät siirrettäväksi asumisoikeusyhteisöjen hoidettavaksi. Koska sovellettava laki on uusi ja yhteisöt tekevät asukasvalintaa seuraamusmaksun uhalla, on erittäin tärkeää, että lakiehdotuksen 17 §:n 4 momentissa tarkoitettu valtioneuvoston asetus saadaan voimaan samanaikaisesti asukasvalintaa koskevien säännösten voimaantulon kanssa.

Hallituksen esityksen kohdassa 12.3.1 arvioidaan asukasvalintaa julkisen hallintotehtävän käsitteen kannalta. SAY katsoo, että hallituksen esityksessä on käsitelty asiaa varsin perusteellisesti. Siinä on myös selkeästi esitetty niitä haittavaikutuksia, joita aiheutuisi, mikäli asukasvalintojen hoitaminen katsottaisiin julkiseksi hallintotehtäväksi.

Julkiseksi hallintotehtäväksi katsominen aiheuttaisi asukasvalinnassa paljon ylimääräistä hallinnollista työtä ja kustannuksia. Valinnat myös hidastuisivat, mikä olisi asunnontarvitsijoiden kannalta haitallista ja omiaan lisäämään tyhjäkäyttöä ja siitä aiheutuvia kustannuksia. Kustannusvaikutusten kautta asukasvalintojen katsominen julkiseksi hallintotehtäväksi vaikuttaisi vastoin hallitusohjelmassa asetettua tavoitetta vahvistaa asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuutta.

Valtion tukemien vuokra-asuntojenkaan osalta asukasvalinnan hoitamista ei ole katsottu julkiseksi hallintotehtäväksi. Tulkinnan muuttaminen tässä yhteydessä hidastaisi asunnon saamista ja heikentäisi kohtuuhintaisuuden edellytyksiä kaikissa valtion tukemissa asunnoissa. SAY katsookin erittäin tärkeäksi, ettei asukasvalintojen tekemistä tulkita julkisen hallintotehtävän hoitamiseksi.

Omistajan oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä (19 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä hyvänä lisäyksenä säädettävään lakiin. Lisäksi SAY kehottaa harkitsemaan, voisiko kieltäytymisoikeutta laajentaa koskemaan myös muiden asumisoikeusyhteisöjen asunnoista häädettyjä hakijoita. Kun kieltäytymisoikeus edellyttää, että purkamisperusteen on syytä olettaa jatkuvan, on vaikea nähdä, miksei lain tulisi suojata myös muita yhteisöjä ja niiden asukkaiden asumisrauhaa.

4 luku

Käyttövastikkeen maksuvelvollisuuden kesto (39 §)

Ehdotettavassa säännöksessä asumisoikeuden haltija veloitetaan maksamaan käyttövastiketta huoneiston hallinto-oikeuden kestoajalta sekä hallinto-oikeuden

päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos huoneiston hallinta vielä jatkuu. Selvyyden vuoksi maksuvelvollisuuteen tulisi sisällyttää käyttövastikkeen lisäksi myös asunnon hallintaan kiinteästi liittyvät käyttökorvaukset, kuten mahdollinen maksu pysäköintipaikasta ja vedestä, jos asukas niitä vielä hallintaoikeuden päättymisen jälkeen käyttää.

5 luku

Talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin (45 §)

Lakiehdotuksen 45 §:n 4 momentissa yhteistyöelimelle annetaan mahdollisuus siirtää toimivaltansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle. Perusteluissa mainitaan mahdollisuus, että yhteistyöelin valitsee alatoimikuntia. Ehdotettua säännöstä tulisi muuttaa siten, että siinä todettaisiin yhteistyöelimen mahdollisuus siirtää jäsenistään valittavalle yhdelle tai useammalle toimikunnalle toimivaltansa kokonaan tai osittain. Mahdollisuus delegoida yhteistyöelimen toimivaltaa myös osittain ilmenee ainakin 46 §:n perusteluista, mutta selkeyden vuoksi sääntely tulisi kirjata myös 45 §:n 4 momenttiin.

Lausuntokierroksella olleen lakiluonnoksen 45 §:n 5 momentissa oli määräys, jolla yhteistyöelimen jäsenelle asetettiin vastaava salassapitovelvollisuus kuin on yhteisön hallituksen jäsenellä. Hallituksen esityksestä tuo määräys on poistettu. SAY katsoo, että määräys salassapitovelvollisuudesta tulee palauttaa lakitekstiin. Toissijaisena vaihtoehtona on rajata yrityssalaisuudet ja muut salassa pidettävät tiedot yhteistyöelimen tietojensaantioikeuden ulkopuolelle.

Asukashallinnon oikeudet asumisoikeusyhteisössä (46 §)

Ehdotetun 46 §:n 1 momentin 2-kohdan mukaan asukashallinnolla on oikeus osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto. Osallistuminen valmisteluun ja lausunnon antaminen ovat läpinäkyvyyden ja avoimuuden näkökulmasta perusteltuja, mutta neuvottelu-oikeus tulisi poistaa lainkohdasta. Se on omiaan synnyttämään ajatuksen, että suunnitelmien sisällöstä tulisi saavuttaa neuvottelutulos. Tämä tarkoittaisi käytännössä asukashallinnolle annettu veto-oikeutta asumisoikeusyhteisöjen ammattilaisten valmistelemiin suunnitelmiin.

Asukashallinnolle on SAY:n käsityksen mukaan tärkeää turvata hallituksen esittämä oikeus tehdä esityksiä isännöinnin ja huoltotehtävien sisällöstä sekä osallistua kilpailutusperiaatteiden laatimiseen ja valvoa kilpailutuksia. Tämä oikeus riittää hyvin turvaamaan asukkaiden edut. Näkemyksemme mukaan säännösehdoituksen 1 momentin 3-kohdassa ehdotettu oikeus osallistua kyseisten tehtävien järjestämiseen ei tuo mitään lisäarvoa asukkaille eikä sen tulisi kuulua asukashallinnon toimivaltaan. Perusteluissa ei myöskään millään tavalla avata sitä, mitä hoitojärjestelmän sekä isännöinnin ja huoltotehtävien järjestämiseen

osallistuminen käytännössä tarkoittaa. Käsityksemme mukaan tässä tarkoitettussa järjestämisessä on kyse yhdessä asukashallinnon kanssa päätettyjen linjausten toimeenpanosta, joka on tarkoituksenmukaisinta jättää asumisoikeusyhteisön hoidettavaksi.

Säännösehdotuksen 1 momentin 7-kohdan mukainen kirjaus ei SAY:n käsityksen mukaan edistä asukashallinnon ja asukkaiden etujen toteutumista ottaen huomioon, että uudiskohteiden suunnittelua ja toteuttamista valvovat asumisoikeusyhteisön asiaan perehtyneet ammattilaiset. Kyseinen kohta tulisi poistaa laista tarpeettomana.

Ehdotetun säännöksen 1 momentin 12-kohta tulee poistaa, sillä yhteistyöelimen toimivaltaan kuuluvia yhtiötason asioita ei tule voida siirtää käsiteltäväksi talotason asukashallinnossa. Vaihtoehtoisesti kohtaa tulee tarkentaa niin, että yksittäisen asumisoikeuskohteen asukashallinnolle siirrettäväksi voidaan osoittaa vain kyseistä kohdetta koskevia asioita.

Asukashallinnon kokoukset ja niiden koolle kutsuminen (47 §)

SAY pitää asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien kannalta erittäin hyvänä, että hallituksen esitys lisää mahdollisuuksia sähköisten menetelmien käyttämiseen asukashallinnon toiminnassa.

Tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus (50 §)

Säännösehdotuksen 2 momentin mukaan talonomistajan on tiedotettava asumisoikeuden haltijoille ja yhteistyöelimelle taloa tai yhteisöä koskevista sellaisista asioista, joilla voi olla merkitystä heille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä. Käytännössä mainittu tiedonantovelvollisuus tarkoittaisi kaikkia kohteita ja kaikkea asumisoikeusyhteisöä koskevaa tietoa, sillä ehdotetun lain 44 ja 46 §:ien mukaan asukashallinnon tehtäviin kuuluu käsitellä myös muita kuin mainituissa pykälissä tarkemmin yksilöityjä kohde- ja yhteisötason asioita.

Ehdotettu tiedonsaantioikeus ja tiedottamisvelvollisuus olisivat merkittävästi vahvempia kuin osakeyhtiölaissa on osakkaiden etujen turvaamiseksi säädetty.

SAY:n käsityksen mukaan esitetty tiedonantovelvollisuus johtaisi siihen, että asumisoikeusyhteisöt joutuisivat varmuuden vuoksi tiedottamaan lähes kaikista asumisoikeuskohteista ja -yhteisöä koskevista asioista. Tätä ei voida pitää asumisoikeusyhteisön eikä asukashallinnon kannalta toivottavana. Tiedotettavien asioiden alaa tulee tämän vuoksi rajata asioihin, joilla on olennaista merkitystä asumisoikeuden haltijoille tai asukashallinnon toimielimille lain mukaisten oikeuksien käyttämisessä.

Asumisoikeuden haltijoiden edustus hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä (52 §)

SAY suhtautuu myönteisesti asukkaiden edustuksen vahvistamiseen hallituksessa. Prosentuaalisen vähimmäisosuuden kirjaaminen lakiin voi kuitenkin muodostua ongelmalliseksi yhtiön omistajapohjan laajentuessa tai muuttuessa. SAY:n käsityksen mukaan asukkaiden edustus olisi tarkoituksenmukaisempaa ilmaista yksinomaan henkilömäärillä esimerkiksi siten, että enintään kuusijäsenisessä hallituksessa asukasedustajia tulisi olla vähintään kaksi, seitsemän-kahdeksanjäsenisessä hallituksessa vähintään kolme ja tätä laajemmassa hallituksessa vähintään neljä.

Vaikka suhtaudummekin lähtökohtaisesti myönteisesti asukkaiden edustuksen vahvistamiseen asumisoikeusyhteisön hallituksessa, haluamme tuoda esiin, että kuntaomisteisissa yhtiöissä asiaan liittyy myös merkittävä haaste kuntalain 47 §:n 2 momentin kannalta. Tuon lainkohdan mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Kuntalain esitöissä todetaan, että tehokas hallitustyöskentely on mahdollista silloin, kun hallituksen jäsenillä on kollektiivina riittävä ja monipuolinen osaaminen. Asumisoikeuslakia koskevassa esityksessä hallituksen asukasjäsenten asiantuntemukselle ei aseteta erityisiä vaatimuksia. Asukasjäsenten osuuden kasvattaminen asumisoikeusyhteisön hallituksessa voi heikentää merkittävästi kuntalain edellyttämää hallituskollektiivin asiantuntemusta.

Asumisoikeuden haltijoiden nimeämä valvoja (53 §)

Lakiehdotuksen mukaan asukaskokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa. SAY vastustaa ehdotusta. Suurimmilla asumisoikeusyhteisöillä on useita satoja kohteita, joten kohdekohtaisten valvojien valitseminen aiheuttaisi huomattavia kustannuksia. Näitä syntyisi sekä siitä hallinnollisesta työstä, jota valvojan laajan tiedonsaantioikeuden edellyttämä tietojen toimittaminen vaatii, että mahdollisista valvojille maksettavista palkkioista. Ehdotettu sääntely vaarantaisi näin lakiuudistukselle hallitusohjelmassa asetetun tavoitteen vahvistaa asumisen kohtuuhintaisuutta. Mikäli ehdotetusta sääntelystä ei luovuta, lakiin tulisi lisätä säännös, jonka mukaan mahdollinen valvojan palkkio katsottaisiin hänet valinneen kohteen kuluksi.

SAY pitää hyvänä, että asumisoikeuden haltijoilla olisi oikeus valita yhteisötasolla toimiva valvoja. Laissa tulisi kuitenkin määrätä, että tällaisella valvojalla tulee olla ammattitilintarkastajan pätevyys. Muunlainen valvoja ei toisi asukashallinnolle vastaavaa lisäarvoa kuin heidän lukuunsa valvojana toimiva ammattimainen tilintarkastaja.

Valtakunnallinen asumisoikeusasioden neuvottelukunta (54 §)

SAY pitää ehdotusta valtakunnallisesta neuvottelukunnasta hyvänä.

Asetuksenantovaltuus (55 §)

SAY pitää hyvänä, että asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukashallinnon järjestämistavoista, mutta asetuksenantovaltuuden rajat tulisi olla lain tasolla tarkemmin määritelty asukashallinnon oikeuksien ja tiedonantovelvollisuuden täyttämisen osalta. Hallituksen esitykseen sisältyvää ankaraa seuraamusmaksua yhdistettynä väliin ja epätasomallisiin säännöksiin koskien osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia voidaan pitää oikeusvaltiossa ongelmallisena, minkä vuoksi lain tasoisten säännösten tulee olla riittävän täsmällisiä ja selkeitä.

6 luku**Asumisoikeusmaksun palautus (56 §)**

Ehdotetun 56 §:n ensimmäisen momentin 1- ja 2-kohtien mukaan asumisoikeusmaksun palautuksena maksetaan alkuperäinen asumisoikeusmaksu sekä indeksitarkistus.

Indeksitarkistuksen ajankohta jää hallituksen esityksessä avoimeksi. Erityisesti koska asumisoikeusyhteisö tekee asukasvalintaa ja hintapäätöksiä ankaran seuraamismaksun uhalla, indeksin tarkistushetki tulisi määrätä yksiselitteisesti laissa.

Asumisoikeusyhteisö alkaa tarjota asuntoa eteenpäin heti saatuaan luovutusilmoituksen edelliseltä asumisoikeuden haltijalta. Asunnon hakijoiden tulisi saada tarkka tieto asunnon hinnasta mukaan lukien indeksikorotus, vaikka edellisen asukkaan sopimus on vielä voimassa ja indeksi saattaa muuttua. Indeksien tarkistushetkeksi tulisi määrätä luovutusilmoituksen tekohetki. Asumisoikeusyhteisö tarjoaisi asuntoa hakijoille näin määräytyvällä hinnalla, eikä hinta muuttuisi päättyvän sopimuksen loppuajankana, vaikka indeksi muuttuisikin. Luopujalle asumisoikeudesta maksettava palautus ja seuraavalta asumisoikeuden haltijalta perittävä hinta olisivat samansuuruiset.

Asumisoikeudesta luopuminen (57 §)

Ehdotetun säännöksen 3 momentin mukaan asumisoikeuden päättymisestä olisi tehtävä merkintä myös sähköisessä muodossa tehtyyn asumisoikeussopimukseen tai erillisen asiakirjaan. SAY ei pidä päättymismerkinnän tekemistä tarpeellisena sähköisessä muodossa oleviin sopimuksiin, koska niiden panttaus edellyttää aina asumisoikeuden voimassaolon tarkistamista asumisoikeusyhteisöltä.

Asumisoikeuden panttaus (58 §)

SAY pitää ehdotettua säännöstä asumisoikeuden panttauksesta sähköisen asumisoikeussopimuksen osalta hyvänä lisäyksenä säädettävään lakiin.

10 luku**Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa (89 §)**

SAY pitää hyvänä ehdotettua säännöstä koskien rajoituksista vapauttamista, jotta vajaakäyttötilanteissa muiden talon omistajan omistamien talojen asukkaat eivät joutuisi maksamaan vajaakäytön aiheuttamista kustannuksista. SAY kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että kunnan sisällä eri alueiden asuntojen rahoitusmuotojakauma on kunnallisen päätösvallan piiriin kuuluva asia, minkä vuoksi laissa tulisi säätää siitä, että ARA voi tehdä päätöksen rajoituksista vapauttamisesta vasta kuultuaan kuntaa asiassa.

11 luku**Tilinpäätöksen liitetiedot (96 §)**

Ehdotetun 96 §:n ensimmäisen momentin 1-kohdan mukaisesti tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava lista asumisoikeusyhteisön hallinnassa olevista huoneistoista. SAY huomauttaa, että tilinpäätöshetkellä lunastettuna olevien huoneistojen staattinen listaus ei ole erityisen tarkoituksenmukainen tilinpäätöstieto eikä se anna oikeaa kuvaa tilanteesta. Osa tilikauden vaihtuessa lunastettuina olleista asunnoista on jo myyty eteenpäin ja uusi sopimus on vasta alkamassa, ja muutoinkin tilanne muuttuu päivittäin. Tarkoituksenmukaisempaa tilinpäätöksen liitetiedoissa olisi ilmoittaa, paljonko huoneistoja on tilikauden aikana keskimäärin ollut lunastettuna. Tieto voitaisiin myös antaa alueittain tai kaupungeittain eriteltynä, jolloin se olisi selvästi relevantimpaa kuin tilinpäätöshetken staattinen huoneistolistaus.

Ehdotetun 96 §:n ensimmäisen momentin 3-kohdan mukaisesti tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava asumisoikeusyhteisön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet. Isoilla toimijoilla on yhä enemmän hyvin pieniä osuuksia erilaisista alueellisista palveluyhtiöistä, kuten paikoitusyhtiöistä. Säännöstä tulisi muuttaa niin, että ilmoitusvelvollisuus sisältäisi vain olennaiset omistukset toisissa yhteisöissä. Olennaisuuden rajana voisi olla esimerkiksi kymmenen prosentin omistusosuus.

12 luku

Valvonta ja tarkastusoikeus (105 §)

Ehdotetussa säännöksessä ARAlle ja Valtiokonttorille annettaisiin päällekkäinen valvontaoikeus, kun kyse on valtion tukemista asumisoikeusasunnoista. SAY:n käsityksen mukaan kahden toisistaan riippumattoman viranomaisen päällekkäinen valvontatoimivalta ei edistä tai tehosta valvonnan suorittamista, vaan lisää viranomaisten hallinnollista taakkaa ja johtaa pahimmillaan ristiriitaisiin ratkaisuihin toimivaltaisten viranomaisten välillä. Lisäksi valvontaoikeus ja oikeus määrätä seuraamusmaksu tulisi olla eriytetty kahdelle eri viranomaiselle. Ehdotuksen mukaan oikeus määrätä seuraamusmaksu kuuluisi Valtiokonttorille. SAY esittää, että lain mukainen valvontaoikeus kuuluisi yksin ARAlle. Sen sijaan Valtiokonttori valvoisi edelleen asumisoikeusyhteisöjä korkotukilainojen osalta.

Seuraamusmaksun määrääminen (107 §)

SAY katsoo, että ensisijaisesti seuraamusmaksua koskevasta säännöksestä tulisi luopua. Mikäli seuraamusmaksu katsotaan välttämättömäksi, tulisi seuraamusmaksun määrääminen kyseeseen ainoastaan silloin, kun asumisoikeusyhteisö on tahallisesti tai törkeän huolimattomasti rikkonut asukasvalintaa ja rajoituksista vapauttamista koskevia lain mukaisia velvoitteitaan tai antanut tahallaan tai törkeän huolimattomasti ARAn valvontaa varten oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja. Toisin sanoen ehdotetusta pykälästä tulisi poistaa 1 momentin kohtien 3 ja 4 viittaukset käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteeseen (34 §), hankintojen kilpailuttamiseen (37 §) ja tiedonantovelvollisuuteen (50 §) ja asettaa seuraamusmaksun määräämisen edellytykseksi tahallisen tai törkeän huolimattoman toiminnan.

Edellä poistettavaksi esitetyt säännökset eivät ole myöskään riittävän täsmällisiä, jotta niiden vastaisista teoista ja laiminlyönneistä voitaisiin määrätä niin olennaisia hallinnollisia sanktioita kuin seuraamusmaksu. Lisäksi SAY kiinnittää huomiota siihen, että voimassa olevassa asumisoikeuslaissa seuraamusmaksulla sanktioitaviksi ehdotettujen velvoitteiden osalta ei ole ilmennyt ongelmia, joiden vuoksi olisi tarpeen säätää uudesta seuraamusmaksusta. Ehdotetun seuraamusmaksun tulisi siten koskea ainoastaan uusia velvoitteita.

Ehdotetussa säännöksessä ongelmallista on myös se, että Valtiokonttori voisi oma-aloitteisesti määrätä seuraamusmaksun. Seuraamusmaksun määräämisen tulisi olla mahdollista ainoastaan ARAn ilmoituksen perusteella, jotta valvontatoimivalta ja oikeus määrätä seuraamusmaksu olisivat aidosti eriytettyjä.

Lakiesityksessä ehdotetaan, että seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tämän lausunnon liitteenä olevan selvityksen mukaan **seuraamusmaksun määrä olisi tällä hetkellä 1,2–13,7**

miljoonaa euroa kuukaudessa laskettuna ilman indeksitarkistusta.
Seuraamusmaksu vastaisi **26–164 prosenttia asumisoikeusyhteisöjen kuukausiliikevaihdosta**.

SAY kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettu seuraamusmaksu on kohtuuton ja täysin epäsuhdassa niin sanktion kohteena olevien tekojen moitittavuuteen ja haitallisuuteen kuin hallinnolliseen seuraamusjärjestelmään. Siten ehdotus ei täytä perustuslakivaliokunnan vakiintunutta kantaa siitä, että hallinnollisten sanktioita koskevan sääntelyn tulee täyttää oikeasuhtaisuuden vaatimukset (ks. esim. PeVL 28/2014 vp, PeVL 15/2014 vp).

Ehdotettu seuraamusmaksu on myös ristiriidassa rangaistusluonteisia hallinnollisia seuraamuksia koskevan sääntelyn kehittämistä annetun työryhmämietinnön (Mietintöjä ja lausuntoja 52/2018, s. 40–41) kanssa. Työryhmä toteaa, että ”yksinomaan kansalliseen harkintaan perustuvassa lainsäädännössä tulee suhtautua pidättyvästi enimmäismäärältään huomattavan suurten seuraamusmaksujen sääntelyyn, jollei tällaiselle sääntelylle ole osoitettavissa asian luonteeseen liittyviä erityisiä perusteita”. Lisäksi työryhmä katsoo, että ”seuraamusmaksun suuruudesta säädettyä on otettava huomioon sääntelyllä suojeltavat intressit ja oikeushyvät sekä asianomaisella alalla yleisesti hyväksyttävä seuraamusten taso”.

Seuraamusmaksun suuruus riippuisi sanktioituun tekoon tai laiminlyöntiin liittymättömästä seikasta, eli asumisoikeusyhteisön korkotukilainan jäljellä olevasta lainapääomasta ja rakennuskustannusindeksin muutoksesta. Siten samasta teosta tai laiminlyönnistä voitaisiin määrätä hyvinkin erisuuruiset seuraamusmaksut. Tämä asettaisi asumisoikeusyhteisöt ja niiden asukkaat eriarvoiseen asemaan. Teoriassa voisi olla myös yhteisö, jolla korkotukilainaa ei olisi ollenkaan jäljellä tai jolla olisi vain aravalainaa eikä seuraamusmaksua voisi tällöin tällaiselle toimijalle asettaa, kun samasta rikkeestä toinen toimija saisi huomattavan suuren seuraamusmaksun.

Edellä mainituista syistä laissa ilmaistu euromääräinen vaihteluväli olisi selkeämpi ja oikeudenmukaisempi seuraamusmaksun määräytymistapa. **SAY esittää, että seuraamusmaksun euromääräinen suuruus olisi vähintään 5 000 euroa ja enintään 100 000 euroa.**

Ehdotetun pykälän 4 momentti, jonka mukaan seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla tai muuten asumisoikeuden haltijoilta tai muilta asukkailta kerättävistä varoista, on ristiriidassa seuraamusmaksun täytäntöönpanoa koskevan 108 §:n kanssa. Asumisoikeusyhteisöt eivät saa harjoittaa asumisoikeusasuntoihin liittymätöntä liiketoimintaa, joten niillä ei voi olla asukkailta kerättävien maksujen lisäksi juurikaan muita varoja. Ei myöskään ole realistista laskea sen varaan, että osakeyhtiömuotoisten asumisoikeusyhteisöjen, joita lähes kaikki omistajayhteisöt ovat, omistajat tekisivät yhtiöön lisäijoituksia seuraamusmaksun maksamisen rahoittamiseksi. Sen vuoksi seuraamusmaksun ulosmittaaminen johtaa pahimmassa tapauksessa jopa konkurssiin tai vaihtoehtoisesti siihen, että seuraamusmaksu tulee katetuksi asukkailta kerätyillä varoilla.

Voimaantulo (114 §)

Lain ehdotetaan tulevan voimaan jo 1.1.2021. Vaikka asukashallinnossa ja asukasvalinnassa uusien säännösten noudattamiseen esitetään siirryttäväksi vasta 1.1.2022 ja 1.1.2023, asumisoikeusyhteisöille jää auttamatta liian vähän aikaa henkilöstön kouluttamiseen sekä prosessien ja järjestelmien muuttamiseen lakimuutosten edellyttämällä tavalla. SAY katsookin, että lain tulisi tulla voimaan vasta 1.1.2022.

Lopuksi

SAY kiittää siitä, että asumisoikeuslain kokonaisuudistusta on valmisteltu vuorovaikutuksessa kaikkien sidosryhmien kanssa. Tässä lausunnossa ilmi tuodut muutostarpeet on kuitenkin välttämätöntä huomioida, jotta lopputuloksena syntyy hyvä ja toimiva asumisoikeuslainsäädäntö.

Espoossa 9. marraskuuta 2020

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Jari Riskilä
hallituksen puheenjohtaja

Esa Mustonen
hallituksen 1. varapuheenjohtaja

Elias Kiviranta
hallituksen 2. varapuheenjohtaja

Liite: SAY jäsenten korkotukilainat ja seuraamusmaksut 31.12.2019

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
KAS Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy