

Ympäristöministeriölle

15.4.2010

Lausunto luonnoksesta (24.3.2010) hallituksen esitykseksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamiseksi

Kiittäen lausuntopyynnöstänne, esitämme lausuntonamme seuraavaa:

Ensimmäistä kertaa suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän historiassa on ministeriöstä tullut lakiluonnos, jolla pyritään korjaamaan eräitä asukkaiden kauan osoittamia ongelmia.

Arava- tai korkotukilainalla rakennettujen talojen omistuksen eriyttäminen vaarahoitteisten talojen omistuksesta on välttämätöntä. Se jättää kuitenkin vielä mahdollisuuden sille, että samalla omistajalla on hallussaan myös vuokrataloja ja muuta toimintaa, mikä vaikeuttaa edelleen taloudenpidon kontrollointia. On hyvä, että laissa selkeästi kielletään vastiketuottojen käyttö muuhun kuin asumisoikeustalojen todellisiin kuluihin.

Ensimmäistä kertaa lakiin tulisi määräys sanktioista. On tärkeää, että maksu ei tulisi asukkaiden maksettavaksi. Lain perusteluissa tästä mainitaan, mutta itse laissa ei tällaista määräystä ole. Se tulisi ehdottomasti saada itse lakiin. Epäselväksi kuitenkin jää se, mistä sanktioitavalla on muuta kuin asumisoikeusasukkailta tullutta rahaa sanktion maksamiseen. Sanktion maksamisen pitäisi kuulua päättäjien henkilökohtaiselle vastuulle. Rajauksena tulisi tällöin olla, että seuraamusmaksusta vastaisivat vain ne hallituksen jäsenet, jotka ovat aiheuttaneet lainvastaisen menettelyn. Tällöin vastalauseen hallituksen kokouksessa esittäneet asukasjäsenet eivät olisi seurausvastuussa.

Vastike on verrattavissa tietysti vain aravavuokratasoon. Suurten yhtiöiden laajat kiinteistöomistukset antavat niille mahdollisuuden korottaa myös vertailutasoa, joten hinnoittelu tulisi säätää selvästi vain kustannuslähtöiseksi. Markkinalähtöinen hinnoittelu ei sovi omakustannuseriaatteella toimiville yleishyödyllisille yhteisöille. Lakiluonnos ei vielä estä nykyistä käytäntöä, jossa vastikkeita korotetaan alueen markkinakysynnän kohotessa.

Julkinen ja puolueeton tilastollinen seuranta asumisoikeusasumisen osalta on hyvin puutteellista, joten vertailutietojen saamiseksi tulee Tilastokeskus velvoittaa tuottamaan ne, muuten myös lain vaikuttavuuden seuranta on mahdollonta.

Pyrkimys säätää varautumiskustannusten taso kohtuulliseksi on oikeansuuntainen, mutta liian löysästi ilmaistu. Sana ”kohtuullinen” tulkitaan hyvin eri tavoin. Korjausvarautumisen tarkennetut periaatteet tulee määritellä laissa.

Samalla tulee säätää siitä, ettei ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemisessa kohteissa mahdollisten laiminlyöntien seurauksena syntyneiden varausrästien kattamisen takia tule ylittää vertailuvuokrataso, vaan varautuminen on turvattava säästöillä sellaisista menoista, joiden karsiminen ei heikennä asumisen laatua tai nosta sen hintaan.

Varauksen raja-arvojen määrittelyssä tulee käyttää samaa vertailukohtaa kuin vastikkeen määrittelyssä. Laissa tulee selvästi mainita, että se koskee myös aiemmin maksettuja varautumismaksuja, jotka tulee välittömästi siirtää omalle momentilleen asumisoikeusyhtiön tilinpidossa. Myös varauksista tulee tehdä kohdekohtaiset erittelyt. Varauksen sijoittamisesta ja käytöstä pitäisi tiedottaa ja päättää vähintään yhteishallintomenettelylain mukaisesti.

Varausten tulee perustua huolellisesti laadittuihin korjaus- ja huoltosuunnitelmiin, joiden myös on oltava avoimesti kaikkien asukkaiden nähtävissä yhtiön verkkosivulta. Täyden avoimuuden tulee koskea myös kaikkia voimassa olevia sopimuksia yksityiskohtiaan myöten, jotta asukkaat voisivat kohteissaan verrata sovittua ja maksettua toteumaan ja tehdä tarvittaessa valvontailmoituksen alihankintapalvelun tuottajalle tai hallintoon.

Asumisoikeusyhtiöiden tulisi olla voittoa ja osinkoja tuottamattomia yhtiöitä. Jos voittoa tavoitellaan, sen väistämättömänä lähtökohtana on voiton maksimointi ja se ei sovi asumisoikeusjärjestelmään eikä omakustannusperiaatteen. Vastikkeella ei siis tule kattaa voittoja eikä osinkoja.

Kilpailutus on toteutettava vähintään yhteishallintolain mukaan ja avoimesti. Tarjouspyynnöt ja tarjoukset on laitettava verkkoon vähintään kaikkien niiden kohteiden asukkaiden tai talohallitusten nähtäville, joita kilpailutettava hankinta koskee.

Liiketilöiden vuokrauksen kohdalla on noudatettava yhteishallintomenettelyä talokohtaisesti niin, että talon asukkaat voivat olla mukana päättämässä vuokralaisen valinnasta, vuokrausehdoista ja vuokrasopimuksen kestosta. Liike- ja yhteiskäyttötilöiden vuokralaisten aiheuttamat häiriöt ovat usein olleet kohtuuttomia asukkaille. Eräissä kohteissa on liiketiloja myyty ulkopuolisille yrityksille asumisoikeussopimuksin. Tällainen lain vastainen menettely tulee kieltää uudessa laissa selvästi ja niin, että se velvoittaa myös aiemmin tehtyjen lainvastaisten sopimusten purkamiseen. Kerho- yms. yhteiskäyttötiloja ulkopuolisille vuokrattaessa tulee turvata myös talon omille asukkaille riittävät oikeudet tilojen käyttöön korkeintaan omakustannushintaan.

Käyttövastikkeen määrittelyssä käytettävistä yleisistä periaatteista, tasaa-mismenettelystä ja perusparannusten varausmenettelystä tulee säätää laissa tarkkuudella, joka turvaa asumisen oikeudenmukaisen hintatason. Jos nämä kaikki jätetään ministeriön päätettäväksi, ei asukkaille anneta riittävää turvaa ja varmuutta ylihinnittelua vastaan. Asumisen kokonaiskustannusten ennakoinnissa on voitava nähdä yli poliittisten ja taloudellisten suhdanteiden.

Tasausta tarvitaan terveessä taloudenpidossa yhteisten välttämättömien menojen jyvittämisen lisäksi myös sosiaalisiin tai yllättävistä vahingoista aiheutuviin maksuihin. Nyt tasausjärjestelmää käytetään salausjärjestelmänä, jonka puitteissa jyvitetään myös sellaisia menoja, jotka eivät täytä terveen taloudenpidon periaatetta. Tasauslogiikka on salattu asukkailta eikä maksettavaksi lähetetyt vastikkeet ole vakuuttaneet kustannusten tasosta eikä jakautumisen oikeudenmukaisuudesta. Lakiluonnos ei tartu tähän ongelmaan läheskään riittävän tiukasti. Täysin vaille säätämistä jää se, miten yhtiöistä jo ulos vuotaneet rahat saadaan palautettua ja miten palautukset otettaisiin huomioon kauan jatkuneen ylihinnittelun hyvittämiseksi asukkaille.

Käyttövastikkeen tasaamisen sanallisten (ja usein epämääräisten) perusteiden lisäksi tulee lailla velvoittaa antamaan (pyytämättä) asukkaiden tietoon myös tarkat vastikkeenlaskentalogiikat kaikkine komponentteineen ja painoinnein.

Tasauksen ja siihen perustuvan jyvityksen on oltava vähintään yhteishallintolain menettelyn mukaan tehtyä ja läpinäkyvää. Tasauksien ohjeistusta, mieluiten vahvempaa säätämistä, tulee kehittää niin, että se ottaa riittävässä määrin huomioon myös asukkaiden asumishistorian ja maksukyvyn muutokset vähintäänkin yleisellä tasolla. Ei ole oikein, että asumisoikeusasuntoa jo vuosikymmeniä maksaneet joutuisivat maksamaan myös uusien ja kalliimpien talojen rakentamisia pääsemättä itse missään vaiheessa, esimerkiksi eläköityessään ja tulojen puolittuessa, helpommalla. Asuntopolitiikassa on elinkaariajattelua sovellettava myös eläviin ihmisiin eikä vain ”kuolleisiin” rakennuksiin.

Epähumaanius on yksi suomalaisen vuokra-asumisoikeusjärjestelmän suurimmista ongelmista. Laajempikatsainen asuntopolitiikka ja sitä tukevat lakiuudistukset voisivat tehdä tasausjärjestelmän huomattavasti oikeudenmukaisemmaksi ja avoimeksi. Muutosten kohteeksi tulisi ottaa myös valtion myöntämien lainojen ehdot ja ongelmia tuottavat lyhennyskäytännöt sekä talojen omistukseen liittyvät ongelmat. Ilman lakirakennelman perustoihin kohdistuvaa työtä jatkaa suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän kaaos ja huojunta romahdukseen saakka. Perustoiltaan huteran pykälätalon pintamaalauksella suurimpia ongelmia voidaan jonkin aikaa peitellä, mutta kosmeettisten uudistusten alla ahneuden home pääsee nakertamaan ”järjestelmän” runkoa entistä kauemmin tuottaen erittäin suuria korjaamattomia taloudellisia vahinkoja asukkaille. Asukkaita ajetaan jatkuvasti ylihinnittelulla pakkomuuttoihin ja näissä pysyviksi, turvallisiksi, jopa perinnöiksi, mainostetuissa asunnoissa asutaan keskimäärin vain kahdeksan vuotta. Ylivoimaisesti suurin syy poismuuttoihin on asumisen mieletön hinnoittelu, joka on järkyttävintä varsinkin pitkän aikavälin kustannuksia laskettaessa. Siihen perusongelmaan nyt esitetty lakiluonnos ei tarjoa ratkaisua.

Jos asumisoikeusasumisen kohtuutonta hintaa haluttaisiin alentaa valtiovalan toimin, olisi ensimmäiseksi säädettävä rakentamislainojen korkovähennysten myöntämisestä samaan tapaan kuin omistusasujille. Siinä on suurin yksittäinen alennuspotentiaali, jolla olisi välitöntä vaikutusta.

Ulkopuolisten yhtiöiden omimien talojen omistuksen selkiyttäminen asumisoikeusyhdistyksille poistaisi nykyisen vallan ja vastuun epäselvyyden, josta kaikki nämä jatkuvat valitukset ja valvontaongelmat kumpuavat. Nykyinen moral hazard –tilanne tulee purkaa lailla, joka antaa päätösvallan niille, jotka kantavat myös kaiken taloudellisen vastuun päätösten seurauksista, eli asukkaille. Tämä on järjestettävissä varsin yksikertaisesti olemassa olevan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain käyttöön otolla niin, että säädettäisiin vain niistä ehdoista, joilla nykyiset ulkopuolisten yhtiöiden omimat talot voidaan siirtää asumisoikeusyhdistyksille. Yhdistyksen hallintoalueen asuntojen vähimmäismäärä voitaisiin asettaa turvalliselle tasolle noin viiteen kymmeneen. Liian korkea pakottava minimitaso loitontaa päätöksenteon asukkaiden ulottumattomiin, kuten on nähty usein käyvän nykyisessä järjestelmässä.

ARA:n valvontavaltuuksien lisääminen on oikein, mutta aivan riittämätön uudistus, voidakseen korjata alalla yli tuhannessa kohteessa vallitsevia ongelmia. Valvontaa ei riittävässä laajuudessa pysty järjestämään muuten kuin antamalla asukkaille ja talohallituksille tai asumisoikeusyhdistyksille riittävästi laillista valtaa ja valtuuksia talojensa taloudenpidon ohjaamiseen ja hoitamiseen.

Ministeriö ei näytä luottavan asukkaiden kykyyn hoitaa kiinteistön taloutta. Huoleen ei ole aihetta, sillä asumisoikeusasukkaiden koulutustaso on keskimäärin korkeampi kuin omistustaloissa. Hekin osaavat ostaa sen mitä eivät itse osaa. Asukkailla itsellään on suurin motivaatio turvalliseen, viihtyisään ja taloudellisesti kestäväan asumiseen. Ulkopuolisille yhtiöille on tärkeintä mahdollisimman suuret voitot. Tämän intressien ristiriidan tähden yhtiöt salailivat taloustietoja voidakseen eri keinon kerätä voittoa asukkaiden maksamasta palvelusta ja voidakseen samalla pitää yllä harhaista mielikuvaa kaiken hoitumisesta omakustannusperiaatteella.

Yhtiöt ovat onnistuneet kaksikymmentä vuotta estämään lainsäädännön, joka antaisi asumisoikeusasukkaille saman vallan, mikä asukkailla on muissa maissa tai harvoissa suomalaisissa yhdistysten omistamissa kohteissa. Vain Suomessa 99 % asumisoikeusasukkaista on edelleen vuokralaisen asemassa ja tähän perusongelmaan nyt esitetty lakiluonnos ei puuttuisi mitenkään.

Kummalle puolelle valtiotalta lopulta asettuu tässä kamppailussa asukkaiden itsenäisyydestä? Montako lakiuudistusta vielä tarvitaan? Perustuslain mukaan ”julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”. Eduskunnan perustuslakivaliokunnan mielestä asumisoikeudessa on kyse myös asukkaiden omaisuudesta. Eduskunnan mielestä kaikkien asumisoikeustalojen tulisi kuulua asumisoikeusyhdistyksille. Jos pykälien tulkinnasta tulee epäselvyyttä, katsotaan lain perusteluita, joissa on 65 kertaa mainittu asukkaiden yhteisöllinen omistus eikä kertaakaan ulkopuolisten yhtiöiden omistusta. Eduskunnan tahdosta huolimatta hallitus ei ole vielä esittänyt lakia, joka siirtäisi talot yhdistyksille. Hallitus rikkoo tässä perustuslain henkeä, parlamentarismia ja demokratiaa vastaan.

Ministeri Vapaavuoren mielestä talojen hallinnan siirto ulkopuolisilta yhtiöiltä asukkaiden yhdistyksille ei olisi mahdollista. Hän viittaa perustuslain omaisuusuojojapykälään, mutta ei perustele, miksi talot olisi tulkittava juuri yhtiöiden omaisuudeksi. Yhtiöt omivat taloja vain sillä perusteella, että valtion myöntämässä lainapapereissa on niiden nimi. Asukkaiden voisi paljon paremmin perustein katsoa ansaitsevan omaisuuden suojaa. Myös yleisen oikeustajun mukaan omaisuus kuuluu sille, joka on sen ostanut ja maksanut. Yhtiöt eivät ole sijoittaneet taloihin senttiäkään, vaan kaikki riskillinen oma-pääoma on asukkaiden sijoittamaa ja kaikki kustannukset rakentamislainojen kuoletuksista korkoihin maksavat asukkaat. On kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista, jos pelkän isännöinnin hoitamisesta talot lahjoitetaan yhtiöille ja asukkaiden edellytetään maksavan asuntonsa moneen kertaan.

Yhtiöiden omistusoikeuden voisi kyseenalaistaa myös sillä perusteella, että ne ovat saaneet talot hallintaansa moraalittomin keinoin lainsäätäjää painostamalla. Moraalitonta on ollut myös harhauttaa asukkaat maksamaan taloja, joihin heille ei olekaan annettu luvattuja mahdollisuuksia jäädä pysyvästi asumaan.

Kun ministeriössä arvioidaan asukkaiden yhdistyksen kykyä suoriutua kaikista kiinteistön hallintaan liittyvistä velvoitteista, on syytä muistaa, että kaikki rahat nykyisessäkin toiminnassa ovat asukkailta lähtöisin.

Tämä lakiluonnos kuten useimmat kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvät korjaukset on tehty asukkaiden sitkeiden vaatimusten tuloksena. Tämäkin todistaa, että kaikkein suurinta huolta asioiden hoitamisesta kunnolla ja ajallaan kantavat asukkaat.

Nyt esitetty lakiluonnos pyrkii viemään asioita oikeaan suuntaan, mutta lainsäädännön uudistamista ei saa jättää tähän. Asukkaita ei saa jättää vuokralaisen asemaan, vaan tarvitaan kiireesti säädökset siitä miten ulkopuolisten voittoa tavoittelevien yhtiöiden omimat talot voidaan siirtää eduskunnan ja asukkaiden vaatimalla tavalla asumisoikeusyhdistyksille ottaen huomioon asukkaiden taloista jo maksamat summat.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Eric Hällström
puheenjohtaja