

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 10/2010 vp

Hallituksen esitys laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 7 päivänä syyskuuta 2010 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (HE 120/2010 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitussihteeri Heli Huuhka, ympäristöministeriö
- budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö

- ylijohtaja Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- hallituksen jäsen Virve Kuurne, Suomen Asumisoikeus Oy
- hallituksen puheenjohtaja Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- toimitusjohtaja Marko Pyykkönen, Suomen asumisoikeusyhteisöt ry
- asuntotoimialan päällikkö, johtaja Aija Tasa, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

Lisäksi valiokunta on saanut S-Asunnot Oy:ltä kirjallisen lausunnon.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan asumisoikeusasunnoista annettua lakia muutettavaksi siten, että talokoh- taisten hoitovastikkeiden tasaus kielletään ja asumisoikeuden haltijat saavat nykyistä tarkem- pia tietoja käyttövastikkeeseen, erityisesti pääoma- vastikkeeseen, määräytymisestä. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännös omistajan velvolli- suudesta antaa tietoja asumisoikeustalokohtai- sista käyttövastikkeella katettavista menoista.

Omakustannusperiaatetta ehdotetaan täsmen- nettäväksi eräiltä osin. Ulkopuolisten palvelu- jen lisäksi myös konsernin sisällä tuotetut asu- misoikeustalojen käyttämät palvelut olisi jatkos-

sa kilpailutettava. Lisäksi säädettäisiin asumis- oikeuskäytön ensisijaisuudesta asuntojen vuok- raamiseen nähden.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ehdotetaan säädettäväksi valtuus valvoa asumis- oikeustalojen käyttövastikkeita ja niistä annetta- via tietoja. Valvonnan perusteella rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi tehdä aluehallintoviras- tolle ilmoituksen uhkasakkomenettelyn käynnis- tämiseksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2011 alusta.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa asumisoikeusasukkaan asemaa selventämällä käyttövastikkeiden määräytymisen perusteita ja parantamalla asukkaan tiedonsaantimahdollisuuksia sekä valvontaa seuraavilla olennaisilla muutoksilla:

Lakiesityksen 16 a §:n 8 kohdassa ehdotetaan kiellettäväksi saman yhtiön omistamien asumisoikeustalojen kesken sellaisten hoitomenojen tasaus, joihin asukas voi itse vaikuttaa (hoitovastikkeiden tasauskielto). Voimassa olevan lain mukaan käyttövastike, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen, voidaan asumisoikeusyhteisön sisällä tasata eli käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Valiokunta pitää muutosehdotusta kannatettavana, sillä tasauskiellon johdosta asukkaat voivat vaikuttaa asuinkustannuksiinsa tehokkaammin esimerkiksi vedenkäyttöä tehostamalla tai huoneistojen lämpötilaa alentamalla. Ilman tasauskieltoa asukkaat eivät itse hyödy tällaisista tehostamistoimenpiteistään, mikä ei motivoi energiansäästöön. Useimmat asumisoikeusyhteisöt toimivat kuitenkin jo nykyisin siten, että ne eivät tasaa kustannuksia, joihin asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa. Muutoksella tämä hyvä käytäntö laajenee kaikkiin asumisoikeusyhteisöihin. Kiinteistöjen korjaustoiminnan ja asukkaiden asumiskustannusten ennakoitavan kehityksen vuoksi tasauskieltoa ei sovelleta kiinteistökorjauskustannuksiin.

Lakiehdotuksen 16 d § parantaa asumisoikeuden haltijan tietojensaantioikeutta käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun

lain mukaisesti. Asumisoikeusyhtiön on etukäteen laadittava käyttövastikkeen määräytymislaskelma (arviotieto) ja jälkikäteen käyttövastikkeen jälkilaskelma (toteumatieto) sekä talokohteisesti että koko yhteisön osalta. Valiokunta katsoo, että muutosehdotus on välttämätön, jotta asukkaat voivat käytännössä tehokkaasti valvoa asumiskustannustensa muodostumisen perusteita. Sekä etu- että jälkikäteiseen verrattuna velvoittaminen tehostaa seurantamahdollisuuden toteuttamista. Tärkeä on myös muutoksen tuoma mahdollisuus seurata nykyistä selkeämmin korjausvarauksen keräämistä ja käyttöä varattuun tarkoitukseen. Perusparannuksiin ja korjauksiin varautuminen pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti varmistaa kiinteistöjen pitkäjänteisen kunnossapidon ja arvon säilymisen sekä asukkaiden asumiskustannusten tasaisen kehittymisen.

Kilpailuttamisvelvollisuutta koskeva lakiehdotuksen 16 c § edellyttää, että palvelut kilpailutetaan toimittajatahosta riippumatta, mikäli hankinnan arvo ylittää julkisista hankinnoista annetussa laissa säädetyn 30 000 euron rajan. Valiokunta pitää muutosta tarpeellisenä, koska käytännössä on ollut epäselvää, tuleeko konsernin sisällä, mutta asumisoikeusyhteisön ulkopuolella tuotetut palvelut kilpailuttaa. Muutoksella ehkäistään mahdollisuus ylilaskutukseen ja varmistetaan, että myös konsernin sisältä ostetut palvelut ovat hinnaltaan kilpailukykyisiä.

Valiokunta pitää perusteltuna myös lakiehdotuksen 16 e §:ää, jonka mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA valvoo asumisoikeustaloissa sijaitsevien huoneistojen käyttövastikkeiden määräytymistä. ARA:lle annetaan oikeus saada asumisoikeustalon omistajalta tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja tallenteet sekä muut pyytämänsä valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Muutoksen tavoitteena on varmistaa, että käyttövastike on omakustannusperiaatteen mukainen eli asumisoikeusasumiseen ohjattava valtion tuki ohjautuu käytännössä asukkaille.

Valiokunta pitää edellä esitettyjä muutoksia perusteltuina asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi asukasdemokratiaa lisäävään suuntaan. Yksi asumisoikeusjärjestelmän perustavoitteista on asumiskustannusten kohtuullisuus, ja muutokset edistävät myös tämän tavoitteen toteutumista. Järjestelmän läpinäkyvyyttä ja kustannuskehityksen seurantomahdollisuutta parantamalla sekä valvontaa tehostamalla pyritään varmistamaan käyttövastikkeen omakustannusperiaatteen mukaisuus.

Valiokunta toteaa, että asumisoikeusjärjestelmä on ollut olemassa 20 vuotta ja tilanne asuntomarkkinoilla on muuttunut tänä aikana huomattavasti. Järjestelmää on kehitetty ja erityisesti asukkaiden mahdollisuutta osallistua päätöksentekoon on parannettu. Järjestelmän erityinen luonne omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimaastoon sijoittuvana erityisenä, lähinnä pysyvyyssuojan antavana vuokra-asumisen muotona edellyttää jatkuvaa tasapainoilua tässä välimaastossa. Järjestelmän erityisluonteen johdosta on ymmärrettävääkin, että asukkaiden piirissä ilmenee suuria näkemyseroja tavoitetilasta. Esimerkiksi asumisoikeusasuntojen vastikkeiden tasoa ei tule verrata aravavuokratasoon, mutta ei myöskään vapaarahoitteiseen vuokratasoon, koska asumisoikeustalot saavat valtion tukea, mutta tuki asumisoikeustalojen lainoissa on vuokra-asuntotuotantoa pienempi. Vertailuvuokratason tulee siten asettua aravavuokratason ja vapaarahoitteisen vuokratason väliin, koska asumisoikeusjärjestelmässä on piirteitä molemmista. Näitä peruslähtökohtia ei välttämättä ole mahdollista olennaisesti muuttaa. Toisaalta on huomattava, että asumisoikeusasuntojen kysyntä on edelleen hyvin vilkasta ja asukkaat pääsääntöisesti tyytyväisiä asumismuotoon. Yli 55-vuotiaiden varallisuusrajoituksen poistaminen on lisännyt myös ikääntyneiden kiinnostusta asumisoikeusasuntoihin. Tärkeää onkin, että tuleville asumisoikeusasukkaille tarjotaan tarpeeksi tietoa tämän asumismuodon ominaisuuksista perusteettomien käsitysten syntymisen ehkäisemiseksi.

Valiokunta pitää tärkeänä, että myös valtion tukema asumisoikeusasumisen malli säilyy yhtenä mahdollisena asumismuotona. Varsinkin kasvukeskuksissa tarve edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja joustavien asumismuotojen saatavuutta on suuri. Hallituksen esitykseen sisältyvillä muutoksilla voidaan edistää asumisyhteisön toiminnan läpinäkyvyyttä ja asukkaiden mahdollisuutta seurata asumiskustannusten määräytymisen perusteita sekä tehostaa valvontaa mahdollisten väärinkäytösepäilyjen selvittämiseksi. Valiokunta edellyttää, että muutosten vaikutuksia seurataan huolellisesti ja seurannan perusteella voidaan jatkossa arvioida, ovatko muutokset riittäviä asukasdemokratian yleisten kehittämistarpeiden kannalta ottaen huomioon asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteet vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvana mallina. Valiokunta kiinnittää myös huomiota tarpeeseen turvata ARAlle riittävät resurssit lain edellyttämän valvontatehtävän suorittamiseksi.

Valtion tuella tuotettuja asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat, yleishyödylliset yhteisöt ja asumisoikeusyhdistykset. Muulla rahoituksella rakennettuja taloja voivat omistaa myös muut osakeyhtiömuotoiset omistajat tai säätiöt, jos ne täyttävät laissa omistajille säädetyt edellytykset. On ilmeistä, että joidenkin toimijayhteisöjen yhteiskuntavastuuta voi luonnehtia selvästi toisia korkeammaksi. Viime aikoina keskustelua herättäneet asumisoikeusasuntojen omistukseen liittyvät järjestelyt ovat aiheuttaneet tarpeen varmistaa, että voimassa oleva asumisoikeusjärjestelmään sovellettava lainsäädäntö muodostaa kokonaisuuden, joka turvaa valtion tuen oikean kohdentumisen, kilpailuneutraliteetin säilymisen ja asumiskustannusten kohtuullisuustavoitteen toteutumisen muun muassa omakustannusperiaatteen kautta. Valiokunta toteaa edelliseen viitaten selvittävänsä erikseen yleishyödyllisyysäännösten luovutus- ja tuloutusrajoitusten riittävyttä sen varmistamiseksi, että hyödystä omistajalle voidaan tulouttaa vain omistajan sijoittamille varoille laskettava kohtuullinen tuotto.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.

Helsingissä 19 päivänä marraskuuta 2010

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Susanna Huovinen /sd	Timo Kaunisto /kesk
vpj.	Pentti Tiusanen /vas	Timo Korhonen /kesk
jäs.	Christina Gestrin /r	Merja Kuusisto /sd
	Timo Heinonen /kok	Tapani Mäkinen /kok
	Rakel Hiltunen /sd	Sanna Perkiö /kok
	Timo Juurikkala /vihr	Janne Seurujärvi /kesk
	Tanja Karpela /kesk	Tarja Tallqvist /kd
	Antti Kaikkonen /kesk	Anne-Mari Virolainen /kok.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.