

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Kommentteja perustuslakivaliokunnan lausunnosta (PeVL 45/2002) ympäristövaliokunnalle koskien hallituksen aso-lainuudistusehdotusta (HE 100/2002)

Hallituksen lakiesitys ei saanut sellaisenaan perustuslakivaliokunnan hyväksyntää, vaan esitystä on korjattava asukkaiden perusoikeudet paremmin huomioon ottavaksi mikäli se aiotaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Tällä lausunnolla perustuslakivaliokunta asettui samalle kannalle Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n kanssa.

Perustuslakivaliokunnan kritiikki kohdistuu lähinnä siihen, että hallituksen ehdotuksen tullessa voimaan asukkailla ei olisi varmuutta heille kuuluvien asumisoikeus- eli aso-maksujen takaisinsaannista asumisoikeudesta luopuessaan. Perustuslakivaliokunta katsoo, että hallituksen lakiehdotuksen käsittelemiseksi tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä, edellytetään lainsäädännöllisiä järjestelyjä, joilla varmistetaan asukkaalle asumisoikeusmaksun takaisinsaanti kohtuullisessa ajassa.

Edellä todetusta johtuen uuteen aso-lakiin tulee lisätä selkeä säädös siitä kohtuulliseksi katsottavasta ajasta, jonka kuluessa aso-maksu tulee palauttaa asukkaalle. Kohtuullisena ei voida pitää viivettä, joka pakottaisi asukkaan maksamaan samanaikaisesti kahdesta asunnosta. Koska aso-yhtiöille ei aiheudu merkittävää vaivaa tai kustannuksia takaisinmaksun ajankohdan varhentamisesta, mutta asukkaalle muutto yleensä merkitsee suhteellisen suuria etumaksu- yms. kustannuksia, olisi kohtuullista, että asukas saisi maksamansa aso-maksun takaisin heti irtisanomisen ja sitä välittömästi seuraavan huoneiston tarkastuksen jälkeen. Huoneiston tarkastamisen viivyttämisestä ei saa tehdä keinoa takaisinmaksujen viivyttämiseen.

Aso -maksun takaisinmaksun kohtuullisen määräajan varmistamiseen tähtäviin lainsäädännöllisiin järjestelyihin on sisällytettävä myös sellainen säädös maksuunsaantijärjestyksestä, joka turvaa aso-maksun takaisinsaannin myös yhtiön purkautumis- tai konkurssitilanteissa.

Oikeusministeriö on hallituksen lakiehdotuksesta antamassaan lausunnossa katsonut nimenomaan maksuunsaantijärjestyksen heikennyksen huonontavan asukkaiden perusoikeutta merkittävästi.

Siitä, että perustuslakivaliokunta on aiemmin aivan eri asioissa hyväksynyt maksuunsaantijärjestyksen muutoksia tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä, ei synny riittävää perustetta mille tahansa myöhemmälle ratkaisulle, ei myöskään asukkaiden asettamiselle muita velkojia huonompaan asemaan.

Saatavan, esimerkiksi oman pääoman, toissijaisuus maksuunsaantijärjestyksessä perustuu yleensä siihen vastuuseen, joka on yhtiössä päätösvaltaa käyttävillä omistajilla. 99 prosentilla suomalaisista aso-asukkaista ei ole aso-yhtiöissä mitään omistajan valtaa eikä siis myöskään vastuuta johdon tekemistä päätöksistä.

Näin ollen olisi epäoikeudenmukaista säätää lailla yksi velkojista, eli asukas, muita velkojia huonompaan asemaan maksuunsaantijärjestyksessä.

Hallituksen ehdotuksessa väitetään, aso-maksun maksuunsaantijärjestyksen heikennyksellä edistettävän asukkaiden yhdenvertaista kohtelua, koska aso-yhdistysten kohteissa asuvat (1 % suomen aso-asukkaista) on jo nyt velkojia huonommassa maksuunsaantiasemassa. Todellisuudessa yhdistysten kautta kohteitaan hallitsevat asukkaat ja toisaalta rakennuttaja yhtiöiden omistamissa kohteissa asuvat päätösvaltavat asukkaat tulisivat hallituksen ehdotuksen takia entistä eriarvoisempaan asemaan.

Molemmissa omistusmalleissa on tähän asti pitänyt noudattaa asukkaiden aso-maksujen maksuunsaantijärjestyksessä samaa vallan ja vastuun yhteenkuuluvuuden periaatetta, joka vastaa kirjanpitolain mukaista hyvää kirjanpitolautakunnan ja oikeusministeriön linjauksia. Yhdistysten omistamissa kohteissa asukkaiden aso-maksut on sidottu yhteisön riskeihin sillä asukkailla on myös omistajavaltaa yhdistystensä jäsenenä. Yhtiöiden omistamissa kohteissa asuvien asukkaiden aso-maksut on sitä vastoin kirjattu vieraaksi pääomaksi / velaksi koska asukkailla ei ole välillistä eikä välitöntä omistajavaltaa.

Hallituksen lakiehdotus rikkoisi tämän asukkaita yhdenvertaisesti päätösvaltansa määrän mukaan kohtelevan logiikan ja heikentäisi ratkaisevasti yhtiöiden kohteissa asuvien päätösvaltattomien asukkaiden kohtelua suhteessa yhdistysten kohteissa asuvien kohteluun. Hallituksen ehdotus jättäisi yhdistysten kohteissa asuvien vallan ja vastuun tasapainoon, mutta yhtiöiden kohteissa asuvien vastuuta lisättäisiin ilman omistajavallan myöntämistä. Vastuun lisäys tapahtuu kirjaamalla asukkaiden aso-maksut yhtiöiden taseissa omaksi pääomaksi, sitomalla ne täten yhtiön johdon ottamiin riskeihin ja heikentämällä tähän liittyen aso-maksujen asemaa maksuunsaantijärjestyksessä. Asukkaiden vastuiden kasvattamisen rinnalla hallituksen ehdotus ei antaisi asukkailla omistajavaltaa vaan sinetöisi asukkaiden aseman pelkäksi vuokralaisuudeksi. Tällä tavoin hallituksen esitys lisää asukkaiden eriarvoista kohtelua riippuen kohteen omistusmuodosta.

Jos aso-maksut säädetään kirjattavaksi omaksi pääomaksi ja sidotaan näin yhtiöiden riskeihin, tulisi asukkaiden kohtelun yhdenmukaisuuden toteuttamiseksi säätää samalla yhtiöiden kohteiden asukkailla mahdollisuus päästä käyttämään omistajavaltaa perustettavien aso-yhdistystensä kautta aidon aso-mallin mukaisesti. Tätä ratkaisua voitaisiin pitää luonnollisena myös siksi, että tosiasiallisesti asukkaat ovat aso-kohteiden ainoat oman pääoman sijoittajat ja myös maksavat kaikki talojen rakentamis-, rahoitus- sekä ylläpitokustannukset.

Edellä todetun eriarvoisuuden lisäksi hallituksen ehdotus asettaa asukkaat / asukkaiden aso-yhdistykset eriarvoiseen asemaan suhteessa muihin potentiaalsiin omistajiin, sillä lakiehdotuksessa ei ole mitenkään otettu huomioon asukkaiden intressiä lunastaa aso-talo tai kohde rakentamisen jälkeen perustettavan aso-yhdistyksen omistukseen.

Yhdistysomistuksen kautta ratkeaisi luonnollisella tavalla myös taseongelma, jota nyt koitetaan korjalla perustuslakia ja asukkaiden oikeuksia karkeasti rikkovalla hallituksen ehdotuksella, mahdollistaen yhtiöiden omistajille poikkeaminen hyvästä kirjanpitotavasta

ja antamalla heille mahdollisuus myös vaarallisten riskien ottamiseen asukkaiden kustannuksella. Koskapa tämä moral hazard –tilanne on myös hallituksen omassa asuntopoliittisessa strategiassa tuomittu, ei liene perusteltua, että siihen entistä syvemmälle johtava lakiesitys vietäisiin nyt läpi eduskunnassa.

Sikäli kun eduskunta säätäisi oikean aso-järjestelmän mukaisesti aso-yhdistyksen oikeudesta lunastaa talo tai kohde omistukseensa, tulee samalla säätää miten asukkaiden taloistaan jo maksamat aso-maksut ja lyhennykset on otettava huomioon lunastushintaa laskettaessa.

Aso-järjestelmän ja aso-lain kehittämistehtävissä tarjoamme kaiken tukemme ja asiantuntemuksemme valiokuntanne käyttöön.

Kunnioitavasti

Helsingissä 18.11.2002

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry

Eric Hällström
puheenjohtaja

eric.hallstrom@tietopaa.fi

Puh. päivisin 040-5206381 ja iltaisin 09-3401919