

# Asunto-osuuskunnat kuluttajaviranomaisen näkökulmasta

Lakimies Jukka Kaakkola

8.4.2019 Asunto-osuuskuntaseminaari

# Kuluttaja- asiamies valvoo



# Kuluttaja-asiamies valvoo

- › markkinointia kuluttajille
- › kuluttajasopimusten ehtojen lainmukaisuutta
- › kuluttajansuojalaki markkinointia ja sopimusehtoja koskeva yleislaki

## Ei toimivaltaa

- › asunto-osakeyhtiölaki, osuuskuntalaki ja osuuskunnan säännöt
- › osuuskuntia pidetään sinänsä elinkeinonharjoittajana, mutta osuuskunnan päätöksenteko ym. jäsenyyteen liittyvät seikat jäävät KSL:n ulkopuolelle

## Kuluttajaneuvonta ja kuluttajariitalautakunta

- › neuvonta ja yksittäisten riitatapausten ratkaiseminen



# Kuluttajat tarvitsevat tietoa



# Kuluttajat tarvitsevat tietoa

- › Osuuskuntamallin erityispiirteet selkeästi esiin
  - tiedontarve korostuu, kun osuuskunta-asuminen vähän tunnettua ja omaa lakia asunto-osuuskunnista ei ole. Osuuskuntamalleissakin saattaa olla asukkaan kannalta merkittäviä eroja
- › Asunto-osuuskunnat vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastossa
  - asuminen perustuu vuokrasopimukseen, ”pääsymaksuna” liittymismaksun maksaminen
  - omistusasumisen piirteitä asukkaan vaikuttamismahdollisuuksissa ja siinä, että asunnon ja oikeuden liittymismaksuun voi myydä kolmannelle; riski jälleenmyyntihinnasta

# Kuluttajien tiedontarpeita



# Kuluttajien tiedontarpeita

## › Osuuskuntaan liittyminen

- osuuden hankkiminen ja vuokrasopimuksen tekeminen
- osuusmaksun ja liittymismaksun maksaminen
- miten osuuskunnan hallinto toimii
- mitä muita velvoitteita kyseiseen osuuskuntaan liittyy, yhteisöllisyyden rooli

## › Jäsenyysaika

- vuokralaisella lähtökohtaisesti AHVL:n mukaiset oikeudet ja velvollisuudet
- vuokra kattaa osuuskunnan lainanlyhennykset, korot, kiinteistön ylläpidon ja korjaukset
- osuuskunta voi kerätä myös ylimääräisiä maksuja

# Kuluttajien tiedontarpeita

- › Osuuskunnasta eroaminen
  - liittymismaksua ei yleensä palauteta jäsenyydestä luovuttaessa
  - onko liittymismaksu siirrettävissä vapaaseen hintaan – mahdollisuus arvonnousuun tai -laskuun
  - kohteen sijainti ym. kysyntätekijät vaikuttavat siirtohintaan
  - osuusmaksun palauttaminen sääntöjen mukaan



# Kiitos!