

KUUMA-kuntien lausunto asumisoikeuslain uudistuksesta

Kunnanhallitus 15.06.2020 § 144
916/03.00.00/2020

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Lausuntopyyntö on tullut ympäristöministeriöltä 20.5.2020 (lausuntopyynnön diaarinumero: VN/5985/2019). Lausunto pyydetään toimittamaan ympäristöministeriölle lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään keskiviikkona 15.7.2020.

KUUMA-kuntien Asuntoryhmä on valmistellut lausunnon ja se on hyväksytty KUUMA- komissiossa 9.6.2020. Asia annetaan tiedoksi myös KUUMA-johtokunnalle syksyn ensimmäisessä kokouksessa.

Mikäli yksittäisessä kunnassa ei KUUMA-kuntien yhteistä lausuntoa hyväksyttäisi, kyseinen kunta ilmoittaa 15.7.2020 mennessä Ympäristöministeriöön, ettei yhteislausunto ole kyseisen kunnan hyväksymä. Tässä tapauksessa kunta voi halutessaan antaa myös oman lausuntonsa asumisoikeuslain uudistuksesta.

Asumisoikeuslain uudistuksen tausta ja tavoitteet

Asumisoikeuslain uudistuksen valmistelu aloitettiin jo edellisellä hallituskaudella. Valmistelun pohjaksi laadittiin *Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta* -selvitys. Esitys on valmisteltu tällä hallituskaudella uudelleen viime hallituskauden esitysluonnoksen pohjalta. KUUMA-kunnat KUUMA-asuntoryhmän kautta antoivat kommentit *Suuntaviivat asumisoikeuden kehittämiseksi* -muistiosta loppuvuodesta 2016.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Edelleen hallitusohjelman mukaisesti uudistetaan asukasvalintaa.

Esityksen kolme tärkeintä uudistettavaa asiaa olisivat (1) asukasvalinta, (2) asukashallinto ja (3) rajoituksista vapauttaminen. (1) Asukasvalinnassa luovuttaisiin pysyvästä järjestysnumerosta ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin. Järjestysnumerot olisivat määräaikaisia (2 vuotta), joten asukasvalinta suosisi enemmän asunnon tarpeessa olevia hakijoita nykyiseen järjestelmään verrattuna. Asukasvalintojen tekeminen siirtyisi lakiuudistuksen myötä kunnilta asumisoikeusyhteisöille ja kuntien vahvistuksesta luovuttaisiin. Jatkossa ARA valvoisi asumisoikeuskohteiden asukasvalintaa. Lisäksi jatkossa yhteisöt vastaisivat myös asumisoikeuden enimmäishintojen määrittämisestä. (2) Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin. (3) Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen sallittaisiin ARAn poikkeusluvalla. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä.

Lisäksi järjestelmään tehtäisiin useita pienempiä järjestelmän toimintaa ja tuen kohdentumista asumisoikeusasukkaille parantavia muutoksia.

Tavoitteena on uusi asumisoikeuslaki, joka tasapainottaisi asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden asemaa, uudistaisi asukasvalinnan perustumaan enemmän asunnon tarpeeseen ja helpottaisi asumisoikeusyhteisöjen taloudenpitoa.

Muita huomioita asumisoikeuslain uudistuksesta

KUUMA-kunnissa on tällä hetkellä käytössä ylikunnallinen jonotusjärjestelmä, jossa Helsinki hoitaa kaikkien lähikuntien asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiset. Ehdotetun lakiuudistuksen myötä tämä toimintamalli lakkaisi ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin. KUUMA-kunnat maksoivat Helsingin kaupungille vuonna 2019 järjestelmän hoidosta 38 167,72 euroa. Maksusuudet vaihtelivat Mäntsälän 434, 56 eurosta Keravan 7 234,86 euroon. Nurmijärven osuus oli 2 032,35 euroa.

Pöytäkirjan tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää antaa Nurmijärven osalta seuraavan KUUMA-kuntien yhteisen lausunnon asumisoikeuslain uudistuksesta:

KUUMA-kuntien lausunnon lähtökohdat ja näkökulmat

KUUMA -kunnissa nähdään edelleen kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asumisoikeuslain uudistus nähdään tarpeellisenä. Asumisoikeusasunnoilla voidaan muun muassa tasapainottaa täydennysrakentamisen yhteydessä aikaisemmin yksipuolisesti rakentuneita alueita. Yhteisessä lausunnossaan KUUMA-kunnat keskittyvät asuntopolitiikan ja maankäytön kehittämisen sekä asukasdemokratian näkökulmiin.

Luonnos asumisoikeuslaista - täsmennettäviä kohtia

KUUMA-kunnat näkevät asumisoikeuslain sisällön pääosin hyvänä ja oikeansuuntaisena. Lakiluonnoksessa on kuitenkin useampia kohtia, jotka tarvitsevat toimiakseen tarkennusta ja täsmennystä. Hallituksen esityksen myötä ei ehdoteta säädettäväksi uutta alemman asteista sääntelyä, mutta ehdotettu laki sisältää useita asetuksenantovaltuuksia. Tarkemmin valtioneuvoston asetuksella on syytä säätää:

1. asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnista (13 §)

- Erityisesti tulee tarkentaa varallisuusarvioinnin määrittelyä, jotta arviointi on hakijoiden kesken tasapuolinen sijainnista huolimatta.
- Myös varallisuusarvioinnissa käytetty ”vastaava asunto” määritelmää tulee tarkentaa.
- Myös käytetty termi ”hakualue” on syytä avata.
- KUUMA-kunnat näkevät hyvänä lakiuudistuksen ehdotuksen siitä, että jatkossa varallisuusarvioinnissa otettaisiin huomioon kaikkien asumaan muuttavien yli 18-vuotiaiden henkilöiden varallisuus pelkän asumisoikeuden hakijan tai hakijoiden varallisuuden sijasta. Tämä vähentää todennäköisesti keplottelua asuntohaussa. Lisäksi asumisoikeusasunnot sijaitsevat tuetuilla ARA-tonteilla. KUUMA-kunnat pitävät hyvänä sitä, että uudistuksen myötä kohtuuhintaiset asunnot kohdentuvat todennäköisesti paremmin eniten kohtuuhintaisia asuntoja tarvitseville.

2. asumisoikeuden haltijan valinnasta (17 §)

- Nyt voimassa olevasta kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten järjestämisessä ehdotetaan luovuttavan. Mikä on tarjouskierroksen kesto jatkossa? Miten käy, jos toimijat itse määrittää tarjouskierroksen keston?

3. Käyttövastikkeen määräytymisestä valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa (§33)
 - Ehdotetun muutoksen mukaan käyttövastike ei saa olla *vastaavalla sijainnilla* olevista käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi nykyisen paikkakuntaan vertaamisen sijaan. "Vastaavalla sijainnilla" termi on syytä avata.
4. asukashallinnon oikeuksista, tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä ja asukashallinnon järjestämistavoista (55 §)
 - Asukashallinnon järjestämistavoista ja asukashallinnossa noudatettavista menettelyistä on tarpeen säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, varsinkin koska osa asukashallinnon ehdotettavista rakenteista olisi uusia. KUUMA-kunnat pitävät asumisoikeusasukkaiden sekä omistajayhteisöjen välisen yhteistyön kehittämistä hyvänä asiana ja asumisoikeusasumisen profiilia nostattavana. Asukashallinto ei saa kuitenkaan muodostua raskaaksi.
5. rajoituksista vapauttamisen myöntämisestä ja edellytyksistä (89 §)
 - Rajoituksista vapauttamista koskevat uudet säännökset olisi tarkoitettu poikkeustilanteisiin, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja alle puolet talon huoneistoista on asumisoikeuskäytössä. Asumisoikeussopimusten irtisanominen rajoituksista vapauttamiseen liittyen on mahdollista vain viranomaisen, ARA:n, luvalla. KUUMA-kunnat pitävät lakiluonnoksessa esitettyjä irtisanomisen edellytyksiä hyvinä. Edellytyksiin tulee kuitenkin kirjata se, että kunnalta tulee pyytää lausunto rajoituksista vapautumisesta. Asumisoikeusasuntojen vapautumisella on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen. Lisäksi kunnilla on ARAa parempi näkemys asuinalueista ja paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta.
6. ilmoitusvelvollisuudesta rajoituksista vapauttamisesta (92 §)
 - KUUMA-kunnat edellyttävät, että talon omistaja tai ARA ilmoittaa viipymättä kohteen sijaintikunnalle kun asumisoikeustalo ei ole enää asumisoikeuskäytössä sen sijaan, että ARA pitää julkisesti saatavilla tiedon siitä, mitkä talot eivät ole enää asumisoikeuskäytössä. Asumisoikeusasuntojen vapautumisella on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen. KUUMA-kunnat katsovat, että kuntien viipymätön tiedonsaanti on turvattava.

Ilman tarkennuksia edellä olevien lakien täytäntöönpanossa on vaarana se, että käytännöt eivät ole yhdenmukaisia. Lisäksi asumisoikeuslain tarkemmasta tulkinnasta on syytä antaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaoppaan kaltainen ohjeistus asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

15 §. Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Lakiluonnoksessa esitetään, että asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Mikäli hakija ei saa tarpeisiinsa vastaava asunto kahdessa (2) vuodessa, joutuu hän hakemaan uuden järjestysnumeron ja aloittamaan hakuprosessin alusta.

Yhdenvertaisuuslain säännökset ja erityisesti sen 15 §:n säännös kohtuullisista mukautuksista ovat lakiluonnosta laadittaessa nousseet esille järjestysnumeroperiaatteessa. Lakiesitykseen on nostettu yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:n mukaisten kohtuullisten mukautusten vaatimusten soveltaminen. Ehdotettu muutos mahdollistaisi määräaikaisen järjestysnumeron

uusimisen mikäli hakijan tarpeisiin soveltuvaa asumisoikeusasuntoa ei löydy määräajassa (2 vuotta).

Edellä kuvatut kohtuulliset mukautukset järjestysnumeroperiaatteissa ovat lakiesityksen mukaan mahdollisia vain arvioitaessa hakijan vammaisuusastetta. Esimerkiksi ikääntyvät eivät esityksen mukaan kuuluisi kohtuullisten mukautusten piiriin. KUUMA-kunnat kuitenkin muistuttavat, että ikääntyvillä voi olla tarkkojakin ehtoja asunnolleen esimerkiksi yksikerroksisuus ja muu esteettömyys. KUUMA-kunnat pitävät tärkeänä, että ikääntyvien normaali ja omatoiminen asuminen turvataan mahdollisimman pitkälle. Tässä asumisoikeusasunnot ovat yksi keino. Erityisesti Helsingin seudulla KUUMA-kunnissa yli 55-vuotiaiden ikäluokka on vakiintunut ja myös kasvava asumisoikeusasukkaiden ryhmä. KUUMA-kunnissa asumisoikeusasuntoihin hyväksytyistä yli 55-vuotiaita oli vuonna 2015 25% kaikista hyväksytyistä ja vuonna 2019 yli 55-vuotiaiden osuus oli 35 % kaikista hyväksytyistä. Lukumäärällisesti vuonna 2015 KUUMA-kuntien asumisoikeusasuntoihin hyväksyttiin yhteensä 178 yli 55-vuotiasta ja vuonna 2019 lukumäärä oli 386. Kasvu on ollut yli 85%.

Kuntien tiedonsaannin turvaaminen asumisoikeuslain uudistuessa

Esitetty lakiuudistus muuttaisi toimijoiden välisiä suhteita merkittävästi. Jatkossa yksityiset toimijat vastaisivat asumisoikeuden haltijoiden valintapäätöksistä ja enimmäishintojen määrittämisestä. Nykyisen lain mukaan yhteisöt ovat valmistelleet valinnat ja esittäneet enimmäishintaa, mutta kuntien tehtävänä on ollut hyväksyä valinnat ja vahvistaa enimmäishinnat. Merkittävä määrä tehtäviä siirtyisi myös kunnilta ARAn vastuulle. ARAlle siirtyviä tehtäviä ovat valtakunnallisen jonorekisterin kehittäminen ja ylläpito sekä tähän liittyvä asiakaspalvelu, asumisoikeuden haltijoiden valinnan ohjaus ja valvonta, enimmäishintojen määrittämisen ohjaus ja valvonta sekä käyttötarkoituksen muutospäätökset.

KUUMA-kunnat painottavat, että kunnilla tulee olla tiedonsaantioikeus asukasvalinnoista, enimmäishinnoista, kohteiden käyttöasteista sekä kohteiden käyttötarkoituksen muutoshakemuksista ja -päätöksistä. Näillä kaikilla kokonaisuuksilla on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen.

Valmistelija

erikoissuunnittelija Katriina Ahokas puh. 040 317 4678

Päätös

Esitys hyväksyttiin.