

## Nurmijärven kunnan lausunto Are Oy:n omistaman ara-vuokra-asunnon aravarajoituksista vapauttamiselle, Hiirenhäntä 2–4 C12 Klaukkala

Are Oy pyytää 18.11.2024 saapuneessa hakemuksessa Nurmijärven kunnan lausuntoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). Lausunto koskee asunnon Hiirenhäntä 2–4 C12 Klaukkala aravarajoituksista vapauttamista.

Ara-rahoitteisten asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:ssä ja korkotukilain (604/2001) 18 §:ssä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen ara-vuokra-asuntoja koskevista rajoituksista. Vapauttamisen edellytyksenä on, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy. Kasvukeskusalueilla ja muilla sellaisilla paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, vapauttaminen on mahdollista vain erityisestä syystä. Vapautus voidaan myöntää kaikista tai osasta rajoituksia ja sille voidaan asettaa ehtoja. Rajoituksista vapauttaminen edellyttää valtion asunto- ja tai aravalainan takaisinmaksamista. Hakijan tulee liittää ARAlle osoitettavaan aravarajoituksista vapauttamisen hakemukseen sijaintikunnan lausunto.

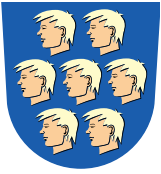
### Rajoituksista vapauttaminen kasvukeskusalueella

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen (Dnro YM8/601/2015, annettu 17.12.2015) mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueella, johon Nurmijärvi kuuluu, erityisistä syistä. Näitä syitä on esimerkiksi kohteen yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistaminen tai jos kohteessa on merkittävää tyhjäkäyntiä. Rajoituksista voi myös vapauttaa, jos tällä edistetään alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös tilanteessa, jossa huonokuntoisen asunnon tai talon peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille riittäisi enää kysyntää alueen asuntomarkkinatilanne huomioiden. Vapauttamisen perusteena mainittu erityinen syy voi myös olla vapautuvan pääoman käyttö valtion korkotukemien asuntojen uudistustoimintaan tai peruskorjaamiseen.

### Are Oy:n hakemus sekä käydyt keskustelut hakijan edustajien kanssa

Are Oy hakee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) vapautusta kaikista aravarajoituksista suoraan omistetun ara-rahoitteisen vuokra-asunnon osalta osoitteessa Hiirenhäntä 2–4 C12 Klaukkala. Nurmijärven kunnan paikkatietojärjestelmän mukaan huoneisto on kaksio, jonka pinta-ala on 56 m<sup>2</sup>. Huoneisto sijaitsee kohteessa, joka on valmistunut vuonna 1991. Kohde on talotyyppiltään luhtitalo ja kohteessa on yhteensä 18 asuntoa. Kohteella on useampi omistaja Are Oy:n lisäksi. Kohde on As Oy -muotoinen ja kohteessa omistajina ovat myös asuntojen omaksilunastajat.

Huoneisto on siirtynyt Are Oy:lle Ilmaexpertit Oy:n yhtiöoikeudellisen sulautumisen seurauksena. Kohde on alun perin rakennettu työsuhteasunnoiksi, mutta alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ei Are Oy:llä ole tarvetta. Lisäksi hakemuksessaan Are toteaa, ettei huoneiston omistaminen ja vuokraaminen liity Aren liiketoimintaan. Arelta saatujen tietojen mukaan huoneistossa ei ole vuokralaista ja näin ollen huoneistosta aiheutuu Arelle taloudellisia menetyksiä.



Aren tavoitteena on myydä huoneisto aravarajoituksista vapaana. Rajoitusten alaisena huoneiston myynti olisi mahdollista vain siinä asuvalle vuokralaiselle (omaksilunastus) taikka ARAn nimeämälle yleishyödylliselle toimijalle. Mikäli huoneisto luovutettaisiin omaksilunastusperiaatteella, tulisi Aren ensin löytää ara-kriteerit täyttävä vuokralainen, joka olisi halukas ostamaan huoneistoon oikeuttavat osakkeet. Tätä Are pitää erittäin epätodennäköisenä. Myös sellaisen yleishyödyllisen toimijan löytymistä, joka olisi halukas ostamaan yksittäisen huoneiston ja jatkamaan tässä aravarajoituslain mukaista vuokraustoimintaa, Are pitää erittäin epätodennäköisenä. Hakemuksessaan Are näkee, että rajoituksista vapaan huoneiston myynti olisi mahdollista ja näin vältettäisiin huoneiston tyhjäkäynti.

Lisäksi Are perustelee rajoituksista vapauttamista Nurmijärven ara-indeksillä, vuokrattavana olevien ara-asuntojen määrällä sekä kunnan väestökehityksellä.

Aren edustajien kanssa on hakemuksesta käyty tarkempia keskusteluja ennen hakemuksen saapumista. Keskusteluissa korostui kohteen alkuperäinen käyttötarkoitus työsuhteasuntoina sekä Aren suhde kyseiseen käyttötarkoitukseen sekä kohteen rakennuttamiseen. Huoneisto on siirtynyt Arelle sulautumisen seurauksena eikä Aren liiketoimintaan kuulu huoneiston vuokraus. Lisäksi huoneisto on ollut pitkään tyhjillään, josta syntyy Arelle kuluja.

### **Hiirenhäntä 2–4 C12 Klaukkala suhteessa annettuihin rajoituksista vapauttamisen määräyksiin ja ohjeisiin**

Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaisesti rajoituksista vapauttaminen voi olla mahdollista kasvukeskusalueilla (Nurmijärvi) erityisistä syistä. Näitä ovat erityisesti asukasrakenteen monipuolistamisen tarpeet sekä kohteen tyhjäkäynti. Lisäksi mainitaan tarve edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta. Erityisiä syitä ovat myös liian kalliit peruskorjauskustannukset, jotka nostaisivat vuokrat liian korkeiksi suhteessa alueen asuntomarkkinaan.

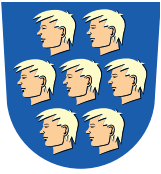
Ohjauskirje ei kuitenkaan linjaa ajassa tapahtuvasta kohteiden tarkoituksenmukaisuuden muutoksesta sekä As Oy -muotoisten ara-kohteiden ja näiden huoneistojen omistajavaihdoksista johtuvista liiketoiminnallisista muutoksista. Lausunnossaan Nurmijärven kunta tarkastelee näitä osana asuntomarkkinoiden toimivuutta sekä hallinnollisia mahdollisuuksia ja tarkoituksenmukaisuutta jatkaa huoneiston aravarajoituslain mukaista vuokraustoimintaa.

#### Tyhjäkäynti

Arelta saatujen tietojen mukaan huoneisto on ollut pitkään tyhjillään.

#### Asuntomarkkinoiden toimivuus

Asuntomarkkinoiden toimivuuden parantaminen kohteen rajoituksista vapauttamisella tarkoittaisi ara-vuokra-asuntojen merkittävää ylitarjontaa alueella. Vuoden 2024 ara-indeksin 22,1 mukaan Nurmijärven ara-tilanne on tasapainoinen eikä alueella ole ara-asuntojen ylitarjontaa (markkinatilanne on tasapainoinen ara-indeksi ollessa 20–30). ARAn kanssa käytävän jatkuvan vuoropuhelun perusteella voidaan kuitenkin todeta, että Nurmijärven ara-indeksi on kehittymässä ylitarjonnan suuntaan. Lisäksi hakemuksen kohteena on yksi huoneisto, jolla ei ole kokonaistilannetta muuttavaa vaikutusta.



Klaukkalan asukasluku lähialueineen on lähes 20 000, ja Nurmijärven taajamista se kasvaa nopeimmin. Nurmijärvelle suuntautuvassa muutossa merkittävä osa on kohdistunut Klaukkalaan ja alueen asema on myös edelleen vahvistunut 2010-luvun loppupuolella. 2020-luvun alkuvuosina on Klaukkalan osuus Nurmijärvelle suuntautuvasta muutosta ollut yli puolet. Viimeisen viiden vuoden aikana on Klaukkalan asukasmäärä kasvanut keskimäärin 350 asukkaalla vuodessa. Jotta Klaukkala pysyy myös jatkossa houkuttelevana ja elinvoimaisena taajamana, tarvitaan alueella monipuolisia asumisen mahdollisuuksia.

#### Hallinnolliset mahdollisuudet ja tarkoituksenmukaisuus jatkaa huoneiston aravarajoituslain mukaista vuokraustoimintaa

Hakemuksen kohteena on yksittäinen huoneisto. Aren tapaan myös Nurmijärven kunta näkee erittäin epätodennäköisenä sekä taloudellisesti epätarkoituksenmukaisena ja hallinnollisesti raskaana löytää huoneistolle (1) ARAn asukasvalintakriteerien mukainen omaksilunastaja tai (2) sellainen yleishyödyllinen toimija, joka olisi halukas ostamaan yksittäisen huoneiston ja jatkamaan tässä aravarajoituslain mukaista vuokraustoimintaa.

Myös kohteen aiemmat asuntojen omaksilunastamiset ovat johtuneet juuri alkuperäisen käyttötarkoituksen päättymisestä sekä siitä, miten nykyisten omistajien liiketoimintaan ei (enää) kuulu asuntojen vuokraus (työsuhdeasunnoiksi).

#### **Ratkaisuvalta**

Hallintojohtaja on päätöksellään § 12 / 1.11.2023 delegoinut hallintosäännön 33 §:n mukaista ratkaisuvaltaansa asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta viranomaistoiminnasta erikoissuunnittelijalle.

#### **Päätös**

Nurmijärven kunta esittää lausuntonaan edellä selostuskohdassa esitetyt asiat. Edellä esitetyin perustein Nurmijärven kunta puoltaa Are Oy:n hakemusta, joka koskee osoitteessa Hiirenhäntä 2–4 C12 Klaukkala sijaitsevan yksittäisen huoneiston vapauttamista aravarajoituksista.

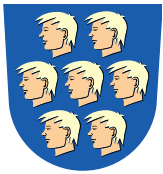
Tämä päätös kumoaa erikoissuunnittelijan päätöksen § 9/2024.

#### **Allekirjoitus**

Katriina Ahokas  
Erikoissuunnittelija  
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

#### **Nähtävillä**

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 21.11.2024



## Jakelu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Hakija

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- Se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- Kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Nurmijärven kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- Päätös, johon haetaan oikaisua
- Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- Millä perusteella oikaisua vaaditaan

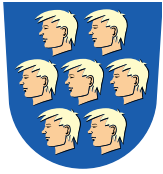
Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Nurmijärven kunnan kunnanhallitus.

Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2, 01900 Nurmijärvi



NURMIJÄRVEN KUNTA  
Konsernipalvelut

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

1463/10.04.03/2024

Erikoissuunnittelija

21.11.2024

§ 10/2024

---

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Sähköposti: [kunta\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:kunta(at)nurmijarvi.fi)  
Puhelinnumero: 0403172004