



Lausunto
VD/2028/03.00.00/2017
10.4.2017

Ympäristöministeriö (YM)
YM:n Dnro YM2/600/2017

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Jatkossa omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia. Vantaan kaupungin lausuntoa lakiesityksestä on pyydetty 7.4.2017 mennessä, mutta Ympäristöministeriö on myöntänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle 11.4.2017 saakka.

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on aiemmin antanut aiheeseen liittyen lausunnon vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta 21.9.2015 (VD/7370/03.00.00/2015).

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista

Yleistä

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioonottavia. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että keskeinen tekijä valtion tukeman asuntotuotannon lisäämisen ja asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi on valtion antaman tuen ja rajoitusten tasapainoinen suhde erityyppisissä korkotukimuodoissa. Tarpeeksi monipuolinen ja ajantasainen asumisen tuotantotukijärjestelmä houkuttelee toimijoita tuottamaan valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuodoissa ja turvaa pitkällä aikavälillä niiden riittävän rakentamisen kasvukeskuksissa.

Vantaan kaupunki pitää tarpeellisena asumisoikeuslain kokonaisuudistusta, jotta lain rakenne saadaan selkeämmäksi ja vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita. Asukkaiden kannalta asumisoikeusasumisen on oltava myös jatkossa varteen otettava vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asumisoikeusasunnot ovat yksi tärkeistä keinoista kunnille toteuttaa asuntopoliittikkaa, ehkäistä asuinalueiden eriytymistä sekä varmistaa asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus asuntomarkkinoilla.



Asukasvalinta ja hakujärjestelmä

Lakiehdotuksessa esitetään asukasvalinnan ja hakujärjestelmän yksinkertaistamista ja selkiyttämistä. Jatkossa asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat määräaikaista ja voimassa yhden vuoden. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovuttaisiin. Järjestysnumeroa haettaisiin kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä ja talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Keskenään asumisoikeusasuntoa vaihtavat, oman taloyhtiön asukkaat ja rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa. Muissa asunnonvaihtotilanteissa käytetään jatkossakin järjestysnumeroa, jotta esimerkiksi uudiskohteisiin olisi tasapuoliset mahdollisuudet päästä asumaan niin asumisoikeusasuntoihin vasta hakevilla kuin asumisoikeusasunnoissa jo asuvilla henkilöillä. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Vantaan kaupunki kannattaa ehdotettuja muutoksia asukasvalintaan ja hakujärjestelmään, jotta asukasvalinta vastaisi paremmin nykyhetken tarpeita ja asunnot kohdistuisivat niitä eniten tarvitseville. Määräaikaisten, vuoden verran voimassa oleva järjestysnumero karsisi jonosta todennäköisesti hakijat, joilla ei ole kiireellinen asunnontarve. Nykyisille järjestysnumeroiden haltijoille annettava kahden vuoden siirtymä aika on kohtuullinen ja antaa asumisoikeusasuntoon säästäneelle mahdollisuuden saada asumisoikeusasunto aikaisemmin saamallaan järjestysnumerolla.

Vantaan kaupungin näkökulmasta on tarkoituksenmukaista keskittää järjestysnumeroiden haku valtakunnallisesti ARA:n tehtäväksi, koska näin voitaisiin kaikkia hakijoita kohdella yhdenvertaisesti ja parantaa työvoiman liikkuvuuden mahdollisuuksia. Lisäksi Vantaa kannattaa asukasvalinnan ja siihen liittyvien tehtävien siirtämistä kunnilta yhtiöille, sillä se nopeuttaisi asuntojen tarjoamisprosessia. Myös asumisoikeudesta luopuvat hyötyisivät asukasvalintaprosessin nopeuttamisesta, sillä uusi asumisoikeuden haltija voidaan valita nopeammin ja näin ollen päällekkäiset asumiskustannukset vähentyisivät asumisoikeudesta luopuvalta. Lisäksi asukasvalinnan ja siihen liittyvien tehtävien siirtäminen kunnilta yhtiöille vähentäisi kokonaisuudessaan viranomaisten tehtäviä ja julkisen sektorin kokonaiskustannuksia. Vantaa kaupunki pitää kuitenkin seuraamusmaksun alarajaa (500 euroa) liian matalana suhteessa mahdollisiin väärinkäytöksiin saataviin hyötyihin.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien ja tiedon saannin parantaminen

Lakiehdotuksessa esitetään asukashallinnon aseman ja asumisoikeuden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksien vahvistamista. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitusuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.



Vantaan kaupunki kannattaa ehdotusta, että yhtiön ja asumisoikeuden haltijoiden asemaa tasapainotetaan vastaamaan paremmin asukkaan asumisoikeusasuntoon sijoittamaan pääomaa. Nykytilanteessa asumisoikeuden haltijalla on yhteishallintolain mukaisesti samanlaiset vaikuttamismahdollisuudet kuin vuokralaisilla. Koska asumisoikeudesta joutuu maksamaan, on perusteltua, että asumisoikeuden haltijalla on vaikutusvaltaa yhtiössä, niin omaan asumiseen liittyvissä asioissa, kuin yhtiötasolla. Selkeyden vuoksi asumisoikeustalojen asukashallintoa koskevat säännökset pitää lakiehdotuksen mukaisesti sisällyttää kokonaisuudessaan uuteen asumisoikeuslakiin.

Vantaan kaupungin näkemyksestä on tärkeää, että yhtiöihin luotavan asukashallinnon ja yhtiökohtaisesti perustettavien yhteistyöelinten myötä asukkaat pääsevät mukaan päätöksentekoon. Asukashallinnon puitteissa asukkaat voisivat nykyistä enemmän vaikuttaa mm. huolto-, isännöinti- ja saneerauspalvelujen kilpailutukseen, sopimukseen, tasaukseen ja remontoinnista maksettaviin hyvityksiin. Kuitenkin Vantaa painottaa, että on erittäin tärkeää pitää yhteistyöelimen veto-oikeus rajoitettuna, jotta sillä ei voida estää suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja tarpeellisia korjauksia.

Rajoituksista vapauttaminen

Lakiehdotuksessa esitetään tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettavaksi. Tämä tarkoittaisi jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanomisen sallimista poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Vantaan kaupungin näkemyksestä asumisoikeuden haltijan asumisen turvaaminen on ensisijaista, koska asumisoikeusasumisen perustavanlaatuinen elementti on pysyvä asumisoikeussopimus ja hallintamuoto. Kuitenkin nykytilanne on ongelmallinen siinä suhteessa, että tyhjäkäyttötilanteessa tappiollisista taloista ei voida luopua ilman asumisoikeuden haltijoiden suostumusta. Tapauskohtaisesti harkittavissa poikkeustapauksissa tulisikin lakiehdotuksen mukaisesti sallia mahdollisuus rajoituksista vapauttamiseen, sillä tappiota aiheuttavasta talosta luopuminen pienentäisi asumisoikeuden haltijan, yhtiön ja valtion riskejä. Vantaan kaupunki kuitenkin painottaa, että pysyvän asumisturvan hengen mukaisesti asumisoikeuden haltijalle tulisi tarjota mahdollisuus lunastaa asunto itselleen tai jatkaa siinä vuokralaisena, tai omistajan pitäisi tarjota asumisoikeusasuntoa jostain toisesta yhtiön kiinteistöstä.

Valvonta ja sanktiot

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Lakiehdotuksessa esitetään, että jatkossa edellytettäisiin kyseisen tavoitteen toteutumisesta raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja



Lausunto
VD/2028/03.00.00/2017
10.4.2017

käyttövastikesäännösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle.

Vantaan kaupunki kannattaa ARA:n valvonnan laajentamista vastaamaan ehdottavia uusia säännöksiä sekä tiukempien sanktioiden lisäämistä asumisoikeusjärjestelmän toimivuuden turvaamiseksi.