

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Järjestysnumerot

Asukasvalinnan perustuminen järjestysnumeroon on vakiintunut käytäntö. Se on yksiselitteinen asukasvalinnan peruste ja säilyttämisen arvoinen, koska muuta etusijajärjestystä ohjaavaa säännöstä ei ole. Numeron rajaaminen yhteen hakijaa kohden selkeyttää järjestelmää. Järjestysnumerojen arpominen on ollut mekaaninen toimenpide, numeron antaminen soveltuu hyvin on-line -järjestelmän suorittamaksi. On-line -järjestelmään on suositeltavaa sisältyä toiminnallisuus, jolla asiakas pystyy tarkistamaan oman järjestysnumeron voimassaolon.

Kuntien rekistereissä on tällä hetkellä järjestysnumeroita, jotka on annettu asiakkaalle asumisoikeusjärjestelmän ollessa uusi. Järjestysnumeron saamisen ajankohta ei Tampereella ole ollut merkittävä este asunnon saamiselle, asunnon on nykyjärjestelmässään voinut saada uudellakin numerolla. Todennäköisesti numeron määräaikaisuus kohdentaa asumisoikeusasuntoja hakijoille, joilla asunnontarve on kulloinkin ajankohtainen. Numeroiden määräaikaisuus poistaa kunnilta vanhojen numeroiden rekisterinpitotarpeen. Kahden vuoden määräaikaisuus lienee useimmissa tapauksissa riittävä, kahdessa vuodessa asunnon hakija ehtii järjestellä esimerkiksi omistusasunnon myynnin.

Lakiluonnoksen mukaan uusi järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on hyväksynyt hänelle tarjotun asunnon. Hakijoiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tulee määritellä, missä vaiheessa hakijan katsotaan hyväksyneen asunnon. Mikäli hakija on hyväksynyt asunnon esimerkiksi hyväksymällä tarjouksen tai maksamalla varausmaksun eikä saakaan pankkilainaa hyväksymäänsä asuntoon, mutta mahdollisesti saisi lainan edullisempaan asuntoon, menettää hän silloin luonnoksen mukaan järjestysnumeron. Hakijan asunnon tarve saattaa kuitenkin olla hyvinkin ajankohtainen. Tällaisissa tilanteissa järjestysnumero pitäisi voida palauttaa voimaan, tai hyväksymiseksi katsottaisiin vasta asumisoikeussopimuksen allekirjoittaminen.

Lakiluonnoksen mukaan vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta ehdotetun lain säätämisen jälkeen. Lakiesityksen mukaan laki astuisi voimaan 1.1.2022, vanhojen numeroiden siirtymäaika olisi vuodet 2021 - 2022. Lain voimaantulon siirtymäaikana annettavat numerot ovat kuitenkin lyhimmillään voimassa vain viisi kuukautta (kunnan 31.7.2022 antama numero vanhenee 31.12.2022). Mikäli tämä lakiesityksen mukainen järjestely tulisi voimaan, tämä saattaisi aiheuttaa asiakkaisissa sekaannusta. Tämä on otettava huomioon tiedotuksessa.

Järjestysnumerosta perittävä maksu ei ole kannatettava. Maksu lisää asunnon hakijan kustannuksia. Maksun laskuttamiseen tarvittaisiin resursseja, joiden kustannukset saattavat nollata maksun perimisestä saatavat tulot.

Omistajan tekemä asukasvalinta ja asumisoikeusmaksu

Järjestysnumeron saatuaan asunnonhakijat hakevat asuntoa asumisoikeustalon omistajalta tai omistajilta. Lakiluonnoksen mukaan talojen omistajat tekevät asukasvalinnan eikä kunnan hyväksyntää enää tarvittaisi. Kuntien tekemä asumisoikeusasunnon haltijaksi hyväksyntä on varmistanut kaikkien kunnassa toimivien asumisoikeusyhtiöiden asiakkaiden tasapuolisen kohtelun. ARAn jälkikäteen tekemä asukasvalintojen valvonta ei korvaa kuntien tähän saakka tekemää etukäteishyväksyntää. Nykykäytännössä omistajat selvittävät haltijaksi hyväksyttävän varallisuuden ja toimittavat kunnalle pyynnön haltijan hyväksymisestä. Varallisuuden arvioinnissa omistajilla on toisistaan poikkeavia tulkintoja, kunnan hyväksyntä on varmistanut yhteneväiset tulkinnat.

Nykykäytännön ja lakiluonnoksen mukaan hakijalla ei ole asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hakijalla tai perheenjäsenellä on hakualueella omistusasunto, joka vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Tampereen seutu muodostaa usean kunnan kattavan työssäkäyntialueen, tällä hetkellä hakualueeksi on katsottu Tampereen kaupunkiseutu. Hakualueen tulkinnan tulee olla yhteneväinen kaikilla asumisoikeusasuntojen omistajilla, samoin sen, mikä on haettua asuntoa vastaava asunto. Hakijoiden tasapuolinen kohtelu tulee varmistaa kattavalla ohjauksella ja ennakoivalla neuvonnalla.

Voimassa olevassa laissa säädetään kahden viikon odotusajasta tarjouskierroksen järjestämisessä. Tästä odotusajasta ehdotetaan luovuttavan. Asuntotarjouksen voimassaolon vähimmäisajan lyhentymisestä tai poistamisesta huolimatta tulee pienimmällä numerolla asuntoa hakevalle varmistaa mahdollisuus kohtuullisessa ajassa vastata asuntotarjoukseen.

Nykyjärjestelmässä kunnat ovat vahvistaneet hinnan, jonka yhtiö maksaa asumisoikeusasunnosta luopuvalle ja vastaavasti uudelta asukkaalta perittävän enimmäishinnan (asumisoikeusmaksu). Asumisoikeusasuntoa hakevalla ja siitä luopuvalla tulee jatkossakin olla taho tai menetelmä, jolla hän pystyy varmistumaan asumisoikeusmaksun laskuperusteiden oikeellisuudesta.

Toivottavaa olisi, että asukasvalintakäytäntöjen muuttuminen ei aiheuta kustannuksia, jotka siirtyvät asukkaiden maksamiin käyttövastikkeisiin.

Asumisoikeustalon hallintamuodon muuttaminen

Uuden lain mukaan asumisoikeustalon hallintamuoto olisi mahdollista muuttaa asunto-osakeyhtiöksi tai vuokrataloksi edellytysten (talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on alle puolessa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota) täyttyessä. Asumisoikeustalon tyhjäkäyttö ei ole omistajan etu eikä myöskään talossa asuvan asumisoikeusasukkaan etu. Tyhjäkäytöstä aiheutuu kustannuksia yhtiön asukkaille. Asukkaat eivät pysty juurikaan vaikuttamaan tyhjäkäyttöön, keinot tyhjäkäytön estämiseen vaikuttamiseen ovat talon omistajalla, joka markkinoi vapautuvat asunnot ja päättää asuntojen ja talojen ylläpidon vaatimista kunnostuksista.

Asumisoikeusasunto on ollut mahdollista vuokrata, mikäli asuntoon ei ole saatu asumisoikeuden haltijaa. Jatkossa olisi mahdollista irtisanoa koko talon asumisoikeussopimukset, mikäli yli puolet asunnoista on vuokrattu. Tällöin asumisoikeudenhaltija saisi sijoittamansa asumisoikeusmaksun korotettuna takaisin eikä hänen asemansa sikäli heikkenisi. Toimenpide on vahvasti ristiriidassa asumisoikeusjärjestelmän pysyvän asumisoikeuden kanssa, mutta siitä huolimatta perusteltu. Se mahdollistaa omistajan asuntokannan kehittämisen ja tappiollisista taloista luopumisen. Huolimatta siitä, että toimenpide säädetään käytettäväksi vain erityistapauksessa ja edellyttää ARAn lupaa, saattaa tähän liittyä riski, että talon omistaja tarkoituksellisesti ajaisi kohteen edellä mainittuja toimia vaatimaan tilanteeseen, jos omistaja haluaisi kohteen vapautuvan asumisoikeuskohteen pysyvistä rajoituksista.

Asumisoikeuskohteen sijaintikunnalla tulee kuitenkin olla mahdollisuus antaa lausuntonsa kohteen hallintamuodon muuttamisesta. Hallintamuodon muutoksella on vaikutuksia kunnan asunto- ja maapolitiikkaan sekä asuinalueiden kehitykseen. Hallintamuodon muuttamisen vuoksi kunnalle saattaa myös tulla tarve tarkistaa vuokratontilla sijaitsevan aso-kohteen maanvuokra rajoituksista vapauttamisen yhteydessä.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä asunnossa kunnossapito- ja muutostöitä sekä saada asunnosta muuttaessaan muutostyöstä korvaus, jos toimenpiteeseen on ollut talon omistajan lupa. Kunnossapitotyöt tehdään kuitenkin usein omistajan toimesta ja ehkä usein myös asunnon haltijan vaihtuessa. Olisiko asunnon muutostöille mahdollista luoda kannustava järjestelmä?

Asuntomarkkinatiedot

Asumisoikeusasuminen on ollut ja on jatkossakin Tampereella yksi hyvä asuntotuotannon toteutustapa. Omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvana asunnon hallintamuotona aso-kohde monipuolistaa usein alueen asukasrakennetta. Erilaisille kotitalouksille tulee olla tarjolla monenlaisia asumisratkaisuja, mahdollisuus muuttaa työn perässä sekä muuttaa perheen sen hetkistä tarvetta vastaavaan asuntoon.

Järjestelmään liittyvän päätöksenteon ja valvonnan siirtyessä pois kunnilta tulee turvata, että kunnat saavat ajantasaista tietoa muun muassa alueellaan olevista, omistajayhtiön vuokralle antamista asumisoikeusasunnoista, asuntojen kysynnästä ja asuntojen tyhjäkäytöstä. Kunnissa tietoa tarvitaan tonttien luovutuksessa ja uusien asumisoikeushankkeiden korkotukilainoituspuoltojen käsittelyssä. Korkotukipuollon antaminen on tähän saakka perustunut hyvään paikallistuntemukseen asuntojen alue-/talokohtaisen tarjonnan/kysynnän pohjalta. Järjestysnumeroa haettaessa hakijalta kerättävät tiedot esimerkiksi hakijan nykyisistä asumisolosta tai asumisoikeusasunnolle asetetuista toiveista eivät täytä edellä kuvattua kunnan tietotarvetta.

Joki Tiia
Tampereen kaupunki