

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lahden kaupungin lausunto koskien asumisoikeuslain uudistamista

Lahden kaupunki näkee ehdotetun lakiuudistuksen pääosin kannatettavana.

Asukasvalinnat

Lahden kaupunki hoitaa tällä hetkellä Lahden kaupungin ja Hollolan kunnan asumisoikeuden saajien hyväksymisen ja asumisoikeuden enimmäishinnan vahvistamisen sekä ylläpitää järjestysnumerorekisteriä. Lakiuudistuksessa ehdotettu siirtyminen valtakunnalliseen sähköiseen järjestysnumerorekisteriin on Lahden kaupungin näkemyksestä kannatettava muutos vähentäen siltä osin kuntien tehtäviä. Järjestysnumeron kahden vuoden määräaikaisuutta voidaan pitää kannatettavana jos asunnot siten kohdentuvat paremmin asuntoa eniten tarvitsevalle. Laissa tai asetuksissa tulee kuitenkin määritellä tarkemmin, miten kahden vuoden määräaikaisuutta tulkitaan tilanteessa, jossa asunnonhakijan hakunumero vanhenee kesken hakuprosessin, jonka pituuteen ei hakijalla ole mahdollisuutta vaikuttaa.

Lakiluonnoksessa ehdotetaan asumisoikeuden saajien hyväksymismenettelyn ja enimmäishinnan vahvistamisen siirtämistä yhtiöiden hoidettavaksi.

Menettely voi nopeuttaa asukasvalintaprosessia kun siitä poistuu paikoin päällekkäinen työ. Asukasvalintojen sujuvoittamista voidaan pitää perusteltuna taloudellisista näkökulmista mutta samanaikaisesti on huomioitava lain mahdollinen tulkinnanvaraisuus. Mahdollisen keinottelun estämiseksi sekä hakijoiden oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden toteutumisen varmistamiseksi

hyväksymismenettelyyn, varallisuusarviointiin ja enimmäishinnan vahvistamiseen tulisi laatia vastaavanlainen opas kuin on laadittu ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan tueksi. Oppaan lisäksi on mahdollisesti tarpeen asetuksilla tarkentaa pykälää liittyen asumisoikeusasunnon tarpeen arviointiin (13§), asumisoikeusasuntojen tarjoamiseen ja hakumenettelyyn (16§) sekä asumisoikeuden haltijan valintaan (17§).

Voimassa olevan lain 4 c §:n 4 momentissa säädetystä kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten järjestämisessä ehdotetaan luovuttavan, mikä sinällään on Lahden kaupungin näkökulmasta kannatettavaa prosessin sujuvoittamiseksi. Lahden kaupunki pitää kuitenkin tärkeänä että hakijalle taataan kohtuullinen aika asunnon vastaanottamiseen. Kohtuullinen aika tulee määritellä yksiselitteisesti asukkaiden oikeusturvan toteutumiseksi.

Asukashallinto

Lahden kaupunki pitää ehdotusta tältä osin hyvänä.

Kuntien oikeus tietojen saantiin ja rajoituksista vapauttaminen

Ehdotettu asumisoikeuden saajien hyväksymismenettelyn siirtyminen yhtiöiden hoidettavaksi edellyttää Lahden kaupungin näkökulmasta kuitenkin sitä, että kunnille taataan riittävä tiedonsaantioikeus koskien ASO-asuntojen käyttöastetta ja esimerkiksi sitä, kuinka paljon asuntoja on kulloinkin vuokrakäytössä ja millä alueilla. Tiedon tulee olla ajantasaista ja helposti saatavilla, sillä tieto vaikuttaa keskeisesti asuinalueiden suunnitteluun tarjoamalla tärkeää tietoa kysyntä- ja tarjontatilanteesta. Ajantasainen tieto on keskeisessä roolissa asuinalueiden suunnittelussa.

Lakiehdotus sisältää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) oikeuden vapauttaa asumisoikeustalo rajoituksista osittain tai kokonaan. ASO- asuntojen käyttörajoituksista vapauttamisen prosessin yksinkertaistaminen on Lahden kaupungin näkökulmasta kannatettavaa. Kuitenkin samaan tapaan kuin ARA – vuokra-asuntojen kohdalla, tulisi rajoituksista vapauttamisissa sekä luovutustilanteissa (silloin kun kunta ei itse ole osapuolena) ARAn päätöksenteon tueksi pyytää kunnan lausuntoa asiasta. Kunnilla on kattavampi näkemys yksittäisistä asuinalueista ja paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta kuin ARAlla. ASO-asuntojen käyttörajoituksista vapauttamisella on keskeisiä vaikutuksia kuntien maa- ja asuntopolitiikkaan sillä ei ole yhdentekevää muutetaanko talo vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi, asunto-osakeyhtiöksi vai rajoitusten alaiseksi valtion tukemaksi vuokrataloksi.

Valvonta ja sanktiot

Lakiesityksessä ehdotetaan ARAn valvontavaltuuksia lisättäväksi vastaamaan uusia säännöksiä, mikä on tärkeää mahdollisten väärinkäytösten ehkäisemiseksi. Väärinkäytösten ennaltaehkäisemiseksi on sanktioiden lisäksi kuitenkin tarpeen erityisesti siirtymäajalle laatia yksiselitteinen ohjeistus lain tulkinnasta sekä harkittava mahdollisesti tarkentavien säädösten lisäämistä asukkaiden ja asunnonhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun ja oikeusturvan takaamiseksi.

Takala Terhi
Lahden kaupunki, konsernipalvelut - Kaupunkiympäristön palvelualue,
maankäyttö ja aluehankkeet