



Lausunto

17.06.2020

948/2017

Asia: VN/5985/2019

## Asumisoikeuslain uudistus

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Espoon kaupungin näkökulmasta suurimmat muutokset lakiluonnoksessa liittyvät valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ja koskevat järjestysnumeron hakemista, asumisoikeuden saajien hyväksymistä ja asumisoikeuden enimmäishinnan vahvistamista. Espoon kaupunki hoitaa tällä hetkellä omalla alueella olevien asumisoikeuden saajien hyväksymisen ja asumisoikeuden enimmäishintojen vahvistamisen, mutta on mukana Helsingin seudulla vuoden 2015 alusta lähtien käytössä olleessa 13 kunnan muodostamassa yhteisessä hakualueessa. Espoon kaupungin käytössä on Helsingin kanssa yhteinen asumisoikeusjärjestelmä. Asumisoikeusasunnon järjestysnumeron hakeminen tapahtuu yhteisellä hakualueella pääosin sähköisesti.

Espoon kaupunki pitää hyvänä, että asumisoikeushakemuksen järjestysnumero muutettaisiin määräaikaiseksi, yhdellä hakijalla voisi olla vain yksi voimassa oleva järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri olisi valtakunnallinen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on sopiva taho valtakunnallisen järjestysnumerojärjestelmän hoitamiseen. Vanhoille järjestysnumeroille ehdotettu kahden vuoden voimassaoloaika lain voimaantulon jälkeen on riittävä.

Asumisoikeuden saajien hyväksymismenettely ja enimmäishinnan vahvistaminen ehdotetaan lakiluonnoksessa siirrettäväksi kunnalta talonmistajille. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan tehtävien siirto talonmistajille sopii edellyttäen, että talonmistajilla on ammattitaitoiset ja riittävät resurssit tehtävien hoitamiseen ja asumisoikeuden saajien valintaperusteet ovat selvät. Tällä hetkellä kaikilla asumisoikeusasuntohakemuksia käsittelevillä henkilöillä ei ole varallisuuden arviointiin riittävästi osaamista ja osa hakemuksista odottaa hyväksymispäätöstä sen takia, että

kaikkia varallisuuden arviointiin liittyviä liitteitä ei ole toimitettu. Tehtävien siirto talonomistajille edellyttää myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) riittäviä resursseja valvontaan. Kuntien tulee saada jatkossa myös tarvittava asukasvalintaan liittyvä ajankohtainen asuntomarkkinatieto uusien asumisoikeustalohankkeiden kysynnän arviointia varten.

Voimassa oleva laki asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnin osalta on tulkinnanvarainen eikä lakiluonnoksessa tätä kohtaa (13 §) ole täsmennetty. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että lakiluonnoksen kohtaa täsmennetään valtioneuvoston asetuksella etenkin siltä osin, mitä tarkoitetaan sijainniltaan ja kooltaan vastaavan kokoisella asunnolla. Nykyisen lain voimassa ollessa Helsinki ja Espoo ovat sopineet, että sijainti tarkoittaa 13 kunnan hakualueita (markkina-alue) ja asunnon koko otetaan huomioon huoneluvun perusteella riippumatta asunnon pinta-alasta.

Espoon kaupunki pitää hyvänä lakiluonnoksen ehdotusta, että varallisuutta laskettaessa otetaan huomioon kaikkien asuntoon muuttavien 18 vuotta täyttäneiden yhteenlaskettu varallisuus. Nykyisin asumisoikeusasuntoon voi muuttaa hakijan ja alaikäisten lasten lisäksi muita henkilöitä, joiden ei tarvitse tehdä selvitystä varallisuudestaan. Espoon kaupunki ehdottaa, että varallisuuden arviointia varten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) määrittelee vuosittain käytettävät alueelliset varallisuusrajat. Pääkaupunkiseudulle voidaan määritellä kuntakohtaiset varallisuusrajat, vaikka asumisoikeusasunnon tarvetta määriteltäessä hakualueena käytettäisiin laajempaa koko Helsingin seutua (pääsääntöinen työssäkäyntialue). Lisäksi lakiluonnokseen on kirjattu Espoon kannattama täsmennys, että asumisoikeuden haltijan tulee asua huoneistossa vähintään kaksi vuotta ennen kuin hän voi luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen, sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa, taikka suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen.

Lakiluonnoksen kohdassa asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakemisesta (16 §) edellytetään, että talonomistaja ilmoittaa asumisoikeusasunnot yleisesti ja julkisesti haettaviksi, mutta voimassa olevan lain mukainen asumisoikeuden hakijalle annettu kahden viikon vähimmäisaika tarjottuun asumisoikeuteen vastaamisesta on poistettu. Tällä on haluttu sujuvoittaa ja yksinkertaistaa asukasvalintaa. Espoo kaupunki pitää asukasvalinnan sujuvoittamista tärkeänä, mutta toivoo samalla, että hakijalle annetaan riittävä aika tarjottuun asumisoikeuteen vastaamiseen eikä hakija menetä tarjottua asumisoikeutta sen takia, ettei pysty välittömästi vastaamaan puhelimeen tai sähköpostiin.

Kohta asumisoikeuden haltijan valinnasta ja järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poikkeamisesta (17 §) vaatii lakiluonnoksessa myös täsmenämistä siltä osin, ketä toisen momentin kohdassa yksi mainitulla asumisoikeuden haltijalla tarkoitetaan.

Espoon kaupunki pitää hyvänä, että lakiluonnokseen on lisätty kohtia, joilla parannetaan asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ja vahvistetaan asukashallinnon asemaa. Myös asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen välisen yhteistyön parantaminen on tärkeää. Espoon kaupungin näkökulmasta toimiva asumisoikeusjärjestelmä ja riittävä asumisoikeusasuntojen tarjonta ovat tärkeitä monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaamiseksi ja -kortteleiden eriytymisen ehkäisemiseksi.

Lakiehdotukseen sisältää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) oikeuden vapauttaa asumisoikeustalo rajoituksista osittain tai kokonaan. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pyytää sijaintikunnan lausunnon ennen päätöstä rajoituksista vapauttamisesta. Asuintalojen hallintamuotojen muuttamisella on vaikutuksia asuinalueiden kehitykseen. Kunnalla saattaa olla halu myös tarkistaa kunnan vuokratontilla sijaitsevan asumisoikeuskohteen maanvuokra rajoituksista vapauttamisen yhteydessä.

Lisäksi Espoo kiinnittää huomiota ja pitää tärkeänä, että:

1. Käyttövastikkeiden määrittäminen tulee olla markkinahinnoittelua matalampi
2. Asukasedustajuuden osalta edellytämme, että asukasedustajat valitaan demokraattisesti
3. Muutokset eivät saa muuttaa asukkaan turvaa asumisoikeuteen

Savolainen Anne  
Espoon kaupunki