

Asia: VN/5985/2019

## Asumisoikeuslain uudistus

### Lausunnonantajan lausunto

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

Lausunto ASO-lain uudistuksesta

ASO-lain uudistuksesta on valmisteltu kahden hallituksen toimeksiannosta. Esitysluonnoksen sisältö valmisteltiin pääpiirteissään Sipilän hallituskaudella, jolloin se ehti myös lausuntokierrokselle kommentoitavaksi. Rinteen-Marinin hallitusohjelmassa lakiuudistuksen painopisteitä muutettiin mutta sisältöön ei tuotu varsinaisesti muutoksia. Nyt lausunnonalla oleva esitys on sisällöltään lähellä edellistä, mutta monin osin täsmennytyt ja siten kokonaisuutena kehittyneet.

ASO-laki edellyttää kokonaisuudistusta

Nykyinen ASO-laki on peräisin kolmenkymmenen vuoden takaa ja ajastaan jälkeensä jääneenä vaatii kokonaisuudistuksen. Pääpiirteissään esitys on onnistunut lain uudistamisessa.

Kuntaliitto painottaa, että uudistuksen toimeenpanossa myös ASO-yhteisöjen toimintakäytäntöjen tulee kehittyä, palvelun uudistua ja asiakaskokemuksen parantua. Tämä edellyttää lain onnistunutta toimeenpanoa, joka joiltakin osin edellyttää täsmennyksiä luonnoksessa esitettyihin säädöksiin.

Kuntaliitto kiinnittää huomion erityisesti kuntien kannalta esiin nousevaan lain soveltamiseen. Kuntaliitto korostaa, että lain toimeenpano luo myös uusia mahdollisuuksia kasvavien kaupunkiseutujen, valtiotahojen ja ASO-yhteisöjen vuorovaikutukseen ja osaltaan näin asuntopolitiikan kehittämiseen.

Lakiuudistus vahvistaa asumisoikeutta erillisenä hallintamuotona. Erityisyys tulee esiin heti lain keskeisissä periaatteissa. Niihin on kirjattu huolellisuusvelvoite, joka erottaa asumisoikeusyhtiöt osakeyhtiölain mukaisista voittoja tavoittelevista yhtiöistä. Asumisoikeusyhteisön johdon tulee huolellisesti toimien edistää yhteisön etua siinäkin tapauksessa, että se olisi ristiriidassa omistajan edun kanssa (4§). Kuntaliitto katsoo säädöksen lisäävän asumisoikeusmaksun hyväksyttävyyttä osana yhteisön rahoituspohjaa ja samalla vahvistavan asumisoikeuden identiteettiä hallintamuotojen joukossa.

ASO-järjestelmä on tärkeä kasvaville kaupunkiseuduille. Kaupunkikehittäminen edellyttää monimuotoista asuntotarjontaa, ja ASO-asuntojen vakaa kysyntä on vakiinnuttanut ne osaksi

kasvukaupunkien asuntotuotannon kirjoa. Erityisen merkityksen ASO-tuotanto saa hintaherkkien kaupunginosien täydennysrakentamisen (tiivistämisen) välineenä. Kaupunkikehittämisen kannalta ASO-asunnot eivät ole volyymituote vaan harkiten käytetty täsmätuote, jonka kysynnän ja tarjonnan tasapainoa on syytä seurata tarkasti myös uuden lain puitteissa.

#### Asuntomarkkinatiedot kuntien käyttöön

ASO-asuntoja koskeva markkinatiedot ovat olleet kuntien välittömässä käytössä nykyisten viranomaistehtävien kautta. Tehtävien poistumisen myötä kuntien asuntomarkkinoita koskeva ASO-tieto jää saamatta. Reaaliaikaisen asuntomarkkinadatan käyttö on olennainen osa kaupunkisuunnittelua, ja lain toimeenpanon yhteydessä on tärkeää, että ARA ja kaupungit yhdessä mieltävät parhaimman tavan tuottaa ja julkaista ASO-asuntojen kysyntään ja tarjontaan liittyvää paikkatietoa kaupunkisuunnittelua varten.

#### Rajoituksista vapauttaminen perusteltua

ASO-lain uudistus helpottaa kannattamattomien ASO-kohteiden muuttamista muuhun asuinkäyttöön. ASO-talon rajoitusten purkaminen on mahdollista vain poikkeustapauksissa ja tiukoin ehdoin.

Kuntaliitto katsoo, että lakiesityksessä on päästy riittävän pitkälle toimijoiden/osapuolten etujen yhteensovittamisessa myös rajoituksista vapauttamisen (88-90§) osalta.

Kuntaliitto kuitenkin edellyttää, että rajoituksista vapauttamisen yhteydessä ARA pyytää kohteen sijaintikunnalta lausunnon, jossa arvioidaan kohteen kaupunginosan asuntomarkkinatilanne niiden suunnitelmien valossa, joita kaupunki valmistelee ja joilla on merkitystä kohteen kysynnän kannalta tulevaisuudessa. Molemminpuolinen - sekä ARA:n että sijaintikaupungin - arvio antaa kattavimman tilannekuvan ja takaa parhaan mahdollisen lopputuloksen myös silloin, kun ASO-kohde joudutaan muuttamaan vuokra- tai omistuskäyttöön.

Tietojen vaihto on tärkeää myös siksi, että hallintamuodon muutoksella on vaikutuksia rakennuttamisen ja maankäytön suunnittelutyöhön. Hallintamuodon muuttamisen vuoksi kunnalla on lisäksi velvollisuus tarkistaa vuokratontilla sijaitsevan ASO-kohteen maanvuokra rajoituksista vapauttamisen yhteydessä.

#### ASO-järjestelmän legitimitetti edellyttää virheetöntä asukasvalintaa

Nykylain mukaan ASO-asunnon asukasvalinta vahvistetaan kunnassa, mikä tarkoittaa sitä, että viranomaisen tarkistaa ja tarvittaessa korjaa talonomistajan laskelmat enimmäishinnoista ja varallisuuden enimmäismääristä sekä esitykset asunnonvaihtoista. Talonomistajan ei siis tarvitse ottaa päätöksen oikeellisuudesta vastuuta, koska päätöksen tekee viranomaisen. Tämä muuttuu uuden lain myötä. Jatkossa kukaan ei tarkista talonomistajan päätöstä satunnaisia valvojan tarkastuksia lukuun ottamatta. Asunnonhakijoiden oikeusturva ja tasapuolinen kohtelu on jatkossa talonomistajan varassa.

Kaupunkien mukaan talonomistajien päätöksenteko tarvitsee tuekseen asetustason säädöksiä (13§, 17§). Myös valvontakäytäntöjä tulee rakentaa tavalla, joka ohjaa ASO-yhteisöjä yhtenäiseen ja tasavertaiseen päätöksentekoon. Asukasvalintaa hoitavien työntekijöiden ammattitaidon ylläpitäminen ml. uusien työntekijöiden perehdyttäminen edellyttää talonomistajilta nykyistä enemmän esimiesresursseja. Osaamistason nostamiseen tulee siis varautua ASO-yhteisöissä.

Asetuksenantovaltuus ja erilliset keskushallinnon opaskirjat eivät voi korvata talonomistajan operatiivista osaamista. Esimiesvastuuta ei myöskään voi liu'uttaa valtion keskushallinnolle siinä toivossa, että valvonnan ja neuvonnan avulla talonomistaja voi välttää korkeammin koulutettujen työntekijöiden palkkaamista. ARA:n tulee valvojan tehtävässään käydä keskustelua ASO-yhteisöjen toimivan johdon kanssa työntekijöiden koulutustasosta ja operatiivisen johtamisen resursseista. Ei siis yksinomaan tarkistaa tehtyjä päätöksiä ja niiden oikeellisuutta vaan osaamisresursseja, jolla päätökset tuotetaan. Erityisen tärkeää on valvoa, ettei ASO-yhteisöjen välille synny ajan myötä systemaattisia eroja asukasvalintakäytännöissä.

Varallisuusrajojen määrittämiseen tarvitaan lisäsäädöksiä

ASO-järjestelmän kantava ajatus on kohdentaa asunnot niille, joiden varallisuus ei riitä oman asunnon hankkimiseen asuinalueelta, jolta he ASO-asuntoa hakevat.

Hakijan varallisuuden arvon tulee alittaa raja, joka määrittyy (tarjotun asunnon) sijainnin perusteella, vastaavaan markkinahintaiseen asuntoon vertaamalla. Voimassa olevat ASO-säädökset eivät täsmennä sijaintialueita, vaan niiden määrittely on tehnyt asukasvalintapäätöksistä vastaava kunnan viranomaisen.

Jotta varallisuusarviot ovat samassa linjassa eri ASO-yhteisöjen tekemissä asukasvalinnoissa, tulee hakualueet ja varallisuuden arvioinnissa käytetyt hintavyöhykkeet (ml. sovellettavat viralliset hintatilastot) täsmentää alemman tason säädöksiin tai ohjein. Lakiesityksen taustamuistiossa ehdotetaan hakualueiden määrittelyä kaupunkiseuduittain. Tätä myös kunnat kannattava, ja näkevät, että asuntomarkkinoiden hintavyöhykkeiden tunnistamiseen kannattaa käyttää kaupunkiseutujen asuntomarkkina-asiantuntemusta.

Lakiuudistuksessa asumisoikeus saa oman asukashallintonsa. Omaan lukuun (5) koottu asukashallinto luo asumisoikeuden haltijoille tärkeät oikeudet osallistua talojensa ja omistajayhteisönsä hallintoon. Kuntaliitto pitää tärkeänä, että asukashallinnon säädösten toimivuutta aktiivisen vaikuttamisen ja asukasdemokratian työkaluna seurataan.

Uutuutena säädetään valtakunnallisesta yhteistyöelimestä, jonka vaikuttavuutta on syytä jatkossa arvioida asukkaiden näkökulmasta, myös toteutuneiden kustannusten osalta. Suorat vaikutuskanavat digitaalisessa toimintaympäristössä haastavat tänä päivänä edustuksellista asukasdemokratiaa, ja sen merkitys vääjäämättä muuttuu. Perinteisempien, edustuksellisten asukashallintoelinten tulee tuottaa asukkaille konkreettisia hyötyjä, jotka vastaavat niiden aiheuttamia kustannuksia.

Laura Hassi

Asumisen asiantuntija

Suomen Kuntaliitto

Laura Hassi  
Suomen Kuntaliitto