


**Lausunto**

25.6.2020

VN/12850/2020

VN/12850/2020-VM-3

Ympäristöministeriö

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 20.5.2020, VN/5985/2019

**VALTIOVARAINMINISTERIÖN LAUSUNTO ASUMISOIKEUSLAIN UUDISTUKSESTA**

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki. Keskeiset periaatteet säilyisivät ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkiytettäisiin ja ajantasaistettaisiin.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan muutettavan siten, että järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista, ja järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, joka ylläpitäisi valtakunnallista rekisteriä. Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa. Lisäksi asumisoikeusasukkaiden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksia parannettaisiin.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

**Yleistä**

Valtiovarainministeriö pitää perusteltuna sitä, että selkeyden vuoksi 30 vuotta vanha asumisoikeuslaki kirjoitetaan uudelleen ja korvataan uudella lailla. Ehdotus poistaa eräitä asumisoikeusasuntoihin liittyviä ongelmia ja vähentää joitakin riskejä. Asukasvalintaan liittyvät ongelmat kuitenkin säilyisivät, kun asukkaita ei valittaisi sosiaalisin perustein. Myös rahoitusrakenteessa säilyisi nykyisenkaltainen riskiasetelma. Asumisoikeusasuntojen rahoituksessa ei jatkossakaan olisi toimijan omaa riskiä, kun valtion korkotukilaina yhdessä asumisoikeusmaksun kanssa kattaisivat 100 prosenttia kustannuksista.

Vaikka ikuisista rajoituksista voitaisiin ehdotuksen mukaan luopua eräissä poikkeustilanteissa, on järjestelmässä edelleen riski, joka syntyy mm. lunastamisvelvollisuudesta. Sekä riskien minimoimiseksi että asuntotarpeiden näkökulmasta on ensisijaisen tärkeää, että asumisoikeusasuntoja rakennetaan ainoastaan suurimman kysynnän alueilla kasvukeskuksissa.

**Rajoituksista vapauttaminen**

Esitysluonnoksen keskeisin parannus liittyy rajoituksista vapauttamismahdollisuuteen tappiollisen asumisoikeustalon vajaakäyttötilanteissa. Tappiollisen ja vajaakäytössä olevan asumisoikeustalon vapauttaminen sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja asuntojen muuttaminen esimerkiksi vuokra-asunnoiksi lakiesityksessä kuvatuilla edellytyksillä olisi perusteltua taloudellisten tappioiden minimoimiseksi niin kyseessä olevan asumisoikeusyhteisön, asukkaiden kuin asuntojen rahoitukseen osallistuneen valtionkin näkökulmasta. Nykyiset ikuiset rajoitukset ovat asumisoikeusasuntoihin liittyvä suurin riskitekijä, ja on tärkeää, että niistä

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 28  
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A  
Helsinki

0295 16001  
+358 295 16001

valtiovarainministerio@vm.fi

luopuminen mahdollistetaan. Yhtiön ajautuminen konkurssiin ei olisi valtion, yhtiön eikä myöskään asukkaiden etu. Lisäksi ikuiset rajoitukset estävät tällä hetkellä pankkilainojen saamisen vakuusarvojen puuttumisen vuoksi, mistä syystä asumisoikeusyhteisöt ovat valtion takaaman peruskorjausrahoituksen varassa. Nähtäväksi jää, riittääkö nyt ehdotettava parannus yhteisöjen lainansaantimahdollisuuksien parantamiseen. Asumisoikeustalot ovat tulossa ja osin jo tulleet peruskorjausikään, mistä syystä muutos olisi kiireellinen.

### **Asukasvalinta**

Asumisoikeusasuntojen asukasvalinta ei sisällä tarveharkintaa. Käytännössä se, että asukas tarvitsee 15 prosentin osuuden asuntoa vastaanottaessaan, heikentää pienituloisten asukkaiden mahdollisuuksia valita asumisoikeusasunto. Tavoitteita valtion tuen tarpeessa olevien henkilöiden etusijalle asettamiseen ei sisälly myöskään hallituksen esitysluonnokseen. Valtiovarainministeriö katsoo, että asukasvalintaa tulisi hakujärjestelmän muutosten ohella selkiyttää siten, että asunnot kohdentuisivat enemmän niille henkilöille, jotka ovat valtion tukeman asumisratkaisun tarpeessa. Olisi esimerkiksi perusteltua, että ARA-asunnoissa vuokralaisena asuvat henkilöt olisivat etusijalla asumisoikeusasuntoihin haettaessa. Tämä lisäisi sekä ARA-asuntojen vaihtuvuutta, mikä on todettu ongelmaksi pääkaupunkiseudulla, että parantaisi asumisoikeusasuntojen kohdentumista tuen tarpeessa oleville henkilöille.

Valtiovarainministeriö kannattaa uutta ehdotusta, jossa kaikkien asuntoon muuttavien varallisuus tarkastettaisiin pelkästään hakijan varallisuuden tarkistamisen sijaan. Lisäksi on hyvä täsmentää esitetyllä tavalla, ettei asuntoa voisi luovuttaa eteenpäin ammattimaisille sijoittajille. Hallinta voitaisiin kuitenkin edelleen luovuttaa kahdeksi vuodeksi esim. työn tai opiskelun vuoksi. Lisäksi esitysluonnoksessa ehdotetaan nykykäytännön mukaisesti, että huoneiston voisi luovuttaa tätä pidemmäksi ajaksi myös erityisestä syystä. Tätä erityistä syytä ei avata yksityiskohtaisissa perusteluissa. Asunto voitaisiin lisäksi luovuttaa perheenjäsenien lisäksi etenevässä tai takenevässä polvessa olevalle sukulaiselle. Valtiovarainministeriö pitää näitä asunnon eteenpäin luovuttamista koskevia pykäläliian väljinä, sillä ne olisivat ongelmallisia valtion tukeman asuntotuotannon kohdentumisen näkökulmasta.

### **Vaikutukset julkiseen talouteen ja tehtävänjakoon**

Lakiesityksen mukaan merkittävä määrä asumisoikeusjärjestelmään liittyviä kuntien tehtäviä siirtyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn sekä asumisoikeusyhteisöjen vastuulle: asukasvalinnassa käytettävien järjestysnumeroiden antaminen ja niitä koskevan rekisterin ylläpito, asukasvalinta, asumisoikeuden enimmäishintojen määrittäminen sekä asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta päättäminen. Näitä tehtäväsiirtoja voidaan pitää asumisoikeusjärjestelmän toiminnan kannalta perusteltuina ja siirroilla myös vähennettäisiin kuntien tehtäviä hallitusohjelman mukaisesti.

Siirrettäessä edellä mainittuja tehtäviä pois kunnilta on kuitenkin huolehdittava siitä, että kunnat saavat jatkossakin kaikki asunto- ja maapolitiikan harjoittamisen ja asuntoalueiden kehittämisen kannalta tarpeelliset tiedot alueellaan olevasta asuntokannasta, asuntokannan käytöstä ja siinä tapahtuvista muutoksista. Tältä osin lakiesityksessä todetaan (s. 24), että tehtäviä siirrettäessä on varmistettava kuntien tiedonsaanti asukasvalintaan liittyvistä asuntomarkkinatiedoista. Tämä edellyttää esitysluonnoksen mukaan asukasvalintaan liittyvän tilastotiedon tuottamista ja saattamista kuntien käyttöön. Tieto tuotettaisiin mahdollisimman automaattisesti sähköisen hakujärjestelmän kautta, ja tiedon tuottamisen käytännöt kehitettäisiin yhteistyössä kuntien kanssa. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että nämä lakiesityksessä todetut toimenpiteet käytännössä myös toteutetaan tehokkaasti ja kuntia palvelevalla tavalla.

Jotta kuntien riittävät vaikutusmahdollisuudet asunto- ja maapolitiikassa voitaisiin turvata, ARAn tulisi aina tarvittaessa pyytää kunnalta lausunto sen alueella sijaitsevan asumisoikeustalon käyttötarkoituksen tai hallintamuodon muuttamisesta. Kunnan kuulemisesta on nimenomainen maininta lakiehdotuksen 89 §:n mukaisissa tilanteissa, joissa kohde vapautetaan rajoituksista vajaakäytön vuoksi (s. 52). Sen sijaan muilta osin, esimerkiksi käyttötarkoituksen muuttamista koskevan 75 §:n yhdessä, ei ole mainintaa talon sijaintikunnan kuulemisesta. Kuntien kuuleminen ja niiden mahdollisuus lausunnon antamiseen on tärkeä, sillä asumisoikeusasuntojen käyttöä koskevilla muutoksilla voi olla merkittävääkin vaikutusta kunnan harjoittamaan asunto- ja maapolitiikkaan sekä asuinalueiden kehittämiseen. Kuntien antamat lausunnot palvelisivat myös ARAn

päätöksentekoa, sillä talon sijaintikunnilla on usein ARAA seikkaperäisempi tieto kyseessä olevan alueen asuntomarkkinatilanteesta ja kehittämissuunnitelmista. Sen lisäksi, että ARAn ja asumisoikeustalon omistajan tulisi lakiehdotuksen 92 §:n mukaisesti pitää julkisesti saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja asunnot on vapautettu käyttö- ja luovutusrajoituksista, vapauttamispäätöksistä olisi perusteltua ilmoittaa suoraan myös talojen sijaintikunnille. Vaikka ARA voikin kuulla kuntia ja ilmoittaa niille päätöksistään ilman nimenomaista lain säännöstä yleisten hallinto-oikeudellisten periaatteiden mukaisesti (s. 50), asiasta voisi kuitenkin olla perusteltua ottaa maininta lakiesityksen asianomaisiin pykäliin tai niiden perusteluihin.

Hallituksen esitys tulee käsitellä kuntatalouden ja –hallinnon neuvottelukunnassa, koska esitysluonnos sisältää muutoksia kuntien ja valtion väliseen tehtäväjako.

Kun asukasvalintoihin liittyvä kuntien hyväksyntä poistuisi, ARAn tulisi omalla toiminnallaan, ohjeistuksellaan ja valvonnallaan varmistua siitä, että asumisoikeusyhteisöt noudattavat asukasvalintaa koskevia lain säännöksiä, asunnonhakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja säännösten tulkintakäytäntö on yhtenäistä koko maassa. Jotta ARA voisi onnistua tässä tehtävässään, sillä tulisi olla käytössään riittävät valvontavaltuudet sanktioineen. Sanktiomahdollisuuksia valtiovarainministeriö pitääkin tärkeinä.

Esityksessä arvioidaan kunnissa asumisoikeusasuntojen asukasvalintatehtäviin sidottujen ja ARAn lisäresurssitarpeen erotuksena syntyvän julkiseen talouteen kohdistuvan säästön olevan 10-11 henkilötyövuotta. Tämä syntyisi siirtämällä asukasvalinta kunnilta asumisoikeusyhteisöille ja samalla lisäämällä ARAn tehtäviä. Perustelujen mukaan ARAlle ehdotettujen uusien tehtävien vaatima resurssitarve olisi 3,5 henkilötyövuotta, minkä lisäksi tarvittaisiin kertaluonteisesti 541 000 euroa tietojärjestelmän rakentamiseen ja siirtymäajaksi vielä 0,5 henkilötyövuotta. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että järjestysnumerosta perittäisiin perusteluissa mainitulla tavalla maksu. Maksulla voitaisiin kattaa järjestelmän ylläpidosta ja siihen tarvittavasta henkilötyövoimasta aiheutuvat kustannukset. Perusteluihin sisältyvien maksun suuruutta arvioivien periaatteiden lisäksi on todettava, että jotta maksu voidaan asettaa maksuperustelun nojalla, sen on oltava vastikkeellista, eikä maksun suuruus voi ylittää aiheutuvia kustannuksia.

Siltä osin kuin kyse on ARAlle kohdistuvasta lisärahoitustarpeesta, asia käsitellään normaalisti talousarviota ja julkisen talouden suunnitelmaa koskevassa prosessissa. Vuoden 2021 määrärahasta päätetään vuoden 2021 talousarvioesityksen valmistelussa, mihin prosessiin lisäesitykset tulee toimittaa. Mikäli talousarvioesitys sisältää lisärahoitusta, kyse olisi ns. budjettilaista, joka olisi annettava talousarvioesityksen antamisen yhteydessä.

Valtiosihteeri  
kansliapäällikkönä

Martti Hetemäki

Osastopäällikön sijaisena,  
budjettineuvos, apulaisbudjettipäällikkö

Annika Klimenko

Liitteet Napsauta tähän hiirellä ja kirjoita liitteiden nimet kukin omalle rivilleen. Rivinvaihto enterillä.

Jakelu

Tiedoksi VM KAO Hallinto- rakenne ja talousyksikkö, Ville Koponen  
VM RMO Pankki- ja rahoitusyksikkö, Sakari Lehtiö  
VM BO Finanssipolitiikan yksikkö, Armi Liinamaa