

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Hyvinkään kaupungin lausunto asumisoikeuslainsäädännön uudistamisesta

HYD/995/03.00.00/2020

Valmistelija Lindqvist Hannu yleiskaavasuunnittelija p. 040 155 4275

Esittelijä Mattila Jyrki kaupunginjohtaja

Valmisteluteksti

Ympäristöministeriö pyytää Hyvinkään kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Luonnos hallituksen esitykseksi perusteluineen on oheismateriaalina.

Yleistä

Esityksen kolme tärkeintä uudistettavaa asiaa olisivat asukasvalinta, asukashallinto ja rajoituksista vapauttaminen.

Asukasvalinnassa luovuttaisiin pysyvästä järjestysnumerosta ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin. Järjestysnumerot olisivat määräaikaista (2 vuotta), joten

asukasvalinta suosisi enemmän asunnon tarpeessa olevia hakijoita nykyiseen järjestelmään verrattuna, jossa järjestynumeroiden voimassaoloaikaa ei ole rajoitettu. Asuntoa keskenään ja samassa asumisoikeuskohteessa vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Asukasvalintojen tekeminen siirtyisi lakiuudistuksen myötä kunnilta asumisoikeusyhteisöille ja kuntien vahvistuksesta luovuttaisiin. Jatkossa ARA valvoisi asumisoikeuskohteiden asukasvalintaa. Lisäksi jatkossa yhteisöt vastaisivat myös asumisoikeuden enimmäishintojen määrittämisestä.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen sallittaisiin ARA:n poikkeusluvalla. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä.

Kustannukset

Asumisoikeusjärjestelmän hoito Hyvinkäällä ja muissa KUUMA-kunnissa on keskitetty Helsingin kaupungille. Hyvinkään maksuosuus vuonna 2019 on 5652,67 € ja vuonna 2018 maksuosuus on ollut 5591,25 €. Esitetty lakimuutos tarkoittaisi sitä, että vuoronumerojärjestelmästä vastaisi ARA ja asukasvalinnoista asumisoikeusasuntojen omistajat. Näin ollen Hyvinkään kaupungilta säästyisi vuosittain asumisoikeusasioiden hoidosta Helsingin kaupungille maksettu summa ja vastuu kustannuksista siirtyy ARA:lle ja asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöille.

KUUMA-Kuntien lausunto

KUUMA-kuntien Asuntoryhmä on valmistellut lakiuudistuksesta lausunnon, joka on hyväksytty KUUMA-komissiossa 9.6.2020. Mikäli yksittäisessä kunnassa ei tätä lausuntoa hyväksyttäisi, kyseinen kunta ilmoittaa 15.7.2020 mennessä YM:ään, ettei yhteislausunto ole kyseisen kunnan hyväksymä. Kunta voi halutessaan antaa oman lausunnon.

Hyvinkään kaupunki yhtyy KUUMA-kuntien yhteiseen lausuntoon ja korostaa ennenkaikkea sitä, että että kunnilla tulee olla tiedonsaantioikeus asukasvalinnoista, enimmäishinnoista, kohteiden käyttöasteista sekä kohteiden käyttötarkoituksen muutoshakemuksista ja -päätöksistä. Näillä kaikilla kokonaisuuksilla on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen.

Esitys

Kaupunginhallitus päättää antaa lausuntonaan luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta liitteenä olevan KUUMA-kuntien yhteisen lausunnon.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liitteet

KUUMAn lausunto asumisoikeuslainsäädännön muutosluonnoksesta

Lausuntopyyntö 20.05.2020

VN/5985/2019

KUUMA-kuntien lausunto asumisoikeuslain uudistuksesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Lausunto pyydetään toimittamaan ympäristöministeriölle lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään keskiviikkona 15.7.2020.

KUUMA-kuntien Asuntoryhmä on valmistellut lausunnon ja se on hyväksytty KUUMAkomissiossa 9.6.2020. Mikäli yksittäisessä kunnassa ei tätä lausuntoa hyväksyttäisi, kyseinen

kunta ilmoittaa 15.7.2020 mennessä YM:ään, ettei yhteislausunto ole kyseisen kunnan hyväksymä. Kunta voi halutessaan antaa oman lausunnon.

Asumisoikeuslain uudistuksen tausta ja tavoitteet

Asumisoikeuslain uudistuksen valmistelu aloitettiin jo edellisellä hallituskaudella.

Valmistelun pohjaksi laadittiin Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta -selvitys. Esitys on valmisteltu tällä hallituskaudella uudelleen viime hallituskauden esitysluonnoksen pohjalta.

KUUMA-kunnat KUUMA-asuntoryhmän kautta antoivat kommentit Suuntaviivat asumisoikeuden kehittämiseksi -muistiosta loppuvuodesta 2016.

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Edelleen hallitusohjelman mukaisesti uudistetaan asukasvalintaa.

Esityksen kolme tärkeintä uudistettavaa asiaa olisivat (1) asukasvalinta, (2) asukashallinto ja (3) rajoituksista vapauttaminen. (1) Asukasvalinnassa luovuttaisiin pysyvästä järjestysnumerosta ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin. Järjestysnumerot olisivat määräaikaista (2 vuotta), joten asukasvalinta suosisi enemmän asunnon tarpeessa olevia hakijoita nykyiseen järjestelmään verrattuna. Asukasvalintojen tekeminen siirtyisi lakiuudistuksen myötä kunnilta asumisoikeusyhteisöille ja kuntien vahvistuksesta luovuttaisiin. Jatkossa ARA valvoisi asumisoikeuskohteiden asukasvalintaa. Lisäksi jatkossa yhteisöt vastaisivat myös asumisoikeuden enimmäishintojen määrittämisestä. (2) Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin. (3) Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen sallittaisiin ARAn poikkeusluvalla. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä.

Lisäksi järjestelmään tehtäisiin useita pienempiä järjestelmän toimintaa ja tuen

kohdentumista asumisoikeusasukille parantavia muutoksia.

Tavoitteena on uusi asumisoikeuslaki, joka tasapainottaisi asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden asemaa, uudistaisi asukasvalinnan perustumaan enemmän asunnon tarpeeseen ja helpottaisi asumisoikeusyhteisöjen taloudenpitoa.

Muita huomioita asumisoikeuslain uudistuksesta

KUUMA-kunnissa on tällä hetkellä käytössä ylikunnallinen jonotusjärjestelmä, jossa Helsinki hoitaa kaikkien lähikuntien asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiset. Ehdotetun lakiuudistuksen myötä tämä toimintamalli lakkaisi ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerorekisteriin. KUUMA-kunnat maksoivat Helsingin kaupungille vuonna 2019 järjestelmän hoidosta 38 167,72 €. Maksusuudet vaihtelivat Mäntsälän 434,56 eurosta Keravan 7234,86 euroon.

KUUMA-kuntien lausunto

KUUMA-kuntien lausunnon lähtökohdat ja näkökulmat

KUUMA -kunnissa nähdään edelleen kysyntää asumisoikeusasunnoille ja asumisoikeuslain uudistus nähdään tarpeellisena. Asumisoikeusasunnoilla voidaan muun muassa tasapainottaa täydennysrakentamisen yhteydessä aikaisemmin yksipuolisesti rakentuneita alueita. Yhteisessä lausunnossaan KUUMA-kunnat keskittyvät asuntopolitiikan ja maankäytön kehittämisen sekä asukasdemokratian näkökulmiin.

Luonnos asumisoikeuslaista - täsmennettäviä kohtia

KUUMA-kunnat näkevät asumisoikeuslain sisällön pääosin hyvänä ja oikeansuuntaisena. Lakiluonnoksessa on kuitenkin useampia kohtia, jotka tarvitsevat toimiakseen tarkennusta ja täsmennystä. Hallituksen esityksen myötä ei ehdoteta säädettäväksi uutta alemman asteista sääntelyä, mutta ehdotettu laki sisältää useita asetuksenantovaltuuksia. Tarkemmin valtioneuvoston asetuksella on syytä säätää

- asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnista (13 §)

- Eryteisesti tulee tarkentaa varallisuusarvioinnin määrittelyä, jotta arviointi on hakijoiden kesken tasapuolinen sijainnista huolimatta.

- Myös varallisuusarvioinnissa käytettyä “vastaava asunto” määritelmää tulee tarkentaa.

- Myös käytetty termi “hakualue” on syytä avata.

- KUUMA-kunnat näkevät hyvänä lakiuudistuksen ehdotuksen siitä, että jatkossa varallisuusarvioinnissa otettaisiin huomioon kaikkien asumaan muuttavien yli 18-vuotiaiden henkilöiden varallisuus pelkän asumisoikeuden hakijan tai hakijoiden varallisuuden sijasta. Tämä vähentää todennäköisesti keplottelua asuntohaussa. Lisäksi asumisoikeusasunnot sijaitsevat tuetuilla ARA-tonteilla. KUUMA-kunnat pitävät hyvänä sitä, että uudistuksen myötä kohtuuhintaiset asunnot kohdentuvat todennäköisesti paremmin eniten kohtuuhintaisia asuntoja tarvitseville.

- asumisoikeuden haltijan valinnasta (17 §)

- Nyt voimassa olevasta kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten järjestämisessä ehdotetaan luovuttavan. Mikä on tarjouskierroksen kesto jatkossa? Miten käy, jos toimijat itse määrittää tarjouskierroksen keston?

- Käyttövastikkeiden määräytymisestä valtiontukemissa asumisoikeusasunnoissa (33§)

- Ehdotetun muutoksen mukaan käyttövastike ei saa olla vastaavalla sijainnilla olevista käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi nykyisen paikkakuntaan vertaamisen sijaan. “Vastaavalla sijainnilla” termi on syytä avata.

- asukashallinnon oikeuksista, tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä ja asukashallinnon järjestämistavoista (55 §)

– Asukashallinnon järjestämistavoista ja asukashallinnossa noudatettavista menettelyistä on tarpeen säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, varsinkin koska osa asukashallinnon ehdotettavista rakenteista olisi uusia. KUUMA-kunnat pitävät asumisoikeusasukkaiden sekä omistajayhteisöjen välisen yhteistyön kehittämistä hyvänä asiana ja asumisoikeusasumisen profiilia nostattavana. Asukashallinto ei saa kuitenkaan muodostua raskaaksi.

- rajoituksista vapauttamisen myöntämisestä ja edellytyksistä (89 §)

– Rajoituksista vapauttamista koskevat uudet säännökset olisi tarkoitettu poikkeustilanteisiin, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja alle puolet talon huoneistoista on asumisoikeuskäytössä. Asumisoikeussopimusten irtisanominen rajoituksista vapauttamiseen liittyen on mahdollista vain viranomaisen, ARA:n, luvalla. KUUMA-kunnat pitävät lakiluonnoksessa esitettyjä irtisanomisen edellytyksiä hyvinä. Edellytyksiin tulee kuitenkin kirjata se, että kunnalta tulee pyytää lausunto rajoituksista vapautumisesta. Asumisoikeusasuntojen vapautumisella on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen. Lisäksi kunnilla on ARAa parempi näkemys asuinalueista ja paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta.

- ilmoitusvelvollisuudesta rajoituksista vapauttamisesta (92 §)

– KUUMA-kunnat edellyttävät, että talon omistaja tai ARA ilmoittaa viipymättä kohteen sijaintikunnalle kun asumisoikeustalo ei ole enää asumisoikeuskäytössä sen sijaan, että ARA pitää julkisesti saatavilla tiedon siitä, mitkä talot eivät ole enää asumisoikeuskäytössä. Asumisoikeusasuntojen vapautumisella on suoria vaikutuksia kuntien asuntoja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen. KUUMA-kunnat katsovat, että kuntien viipymätön tiedonsaanti on turvattava.

Ilman tarkennuksia edellä olevien lakien täytäntöönpanossa on vaarana se, että käytännöt eivät ole yhdenmukaisia. Lisäksi asumisoikeuslain tarkemmasta tulkinnasta on syytä antaa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaoppaan kaltainen ohjeistus asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta.

15 §. Järjestysnumero ja järjestysnumerorekisteri

Lakiluonnoksessa esitetään, että asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Mikäli hakija ei saa tarpeisiinsa vastaavaa asuntoa kahdessa (2) vuodessa, joutuu hän hakemaan uuden järjestysnumeron ja aloittamaan hakuprosessin alusta.

Yhdenvertaisuuslain säännökset ja erityisesti sen 15 §:n säännös kohtuullisista mukautuksista ovat lakiluonnosta laadittaessa nousseet esille järjestysnumeroperiaatteessa. Lakiesitykseen on nostettu yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 15 §:n mukaisten kohtuullisten mukautusten vaatimusten soveltaminen. Ehdotettu muutos mahdollistaisi määräaikaisen järjestysnumeron uusimisen mikäli hakijan tarpeisiin soveltuvaa asumisoikeusasuntoa ei löydy määräajassa (2 vuotta).

Edellä kuvatut kohtuulliset mukautukset järjestysnumeroperiaatteissa ovat lakiesityksen mukaan mahdollisia vain arvioitaessa hakijan vammaisuusastetta. Esimerkiksi ikääntyvät eivät esityksen mukaan kuuluisi kohtuullisten mukautusten piiriin. KUUMA-kunnat kuitenkin muistuttavat, että ikääntyvillä voi olla tarkkojakin ehtoja asunnolleen esimerkiksi yksikerroksisuus ja muu esteettömyys. KUUMA-kunnat pitävät tärkeänä, että ikääntyvien normaali ja omatoiminen asuminen turvataan mahdollisimman pitkälle. Tässä asumisoikeusasunnot ovat yksi keino. Erityisesti Helsingin seudulla KUUMA-kunnissa yli 55-vuotiaiden ikäluokka on vakiintunut ja myös kasvava asumisoikeusasukkaiden ryhmä. KUUMA-kunnissa asumisoikeusasuntoihin hyväksytyistä yli 55-vuotiaita oli vuonna 2015 25% kaikista hyväksytyistä ja vuonna 2019 yli 55-vuotiaiden osuus oli 35 % kaikista

hyväksytyistä. Lukumäärällisesti vuonna 2015 KUUMA-kuntien asumisoikeusasuntoihin hyväksyttiin yhteensä 178 yli 55-vuotiasta ja vuonna 2019 lukumäärä oli 386. Kasvu on ollut yli 85%.

Kuntien tiedonsaannin turvaaminen asumisoikeuslain uudistuessa
Esitetty lakiuudistus muuttaisi toimijoiden välisiä suhteita merkittävästi. Jatkossa yksityiset toimijat vastaisivat asumisoikeuden haltijoiden valintapäätöksistä ja enimmäishintojen määrittämisestä. Nykyisen lain mukaan yhteisöt ovat valmistelleet valinnat ja esittäneet enimmäishintaa, mutta kuntien tehtävänä on ollut hyväksyä valinnat ja vahvistaa enimmäishinnat. Merkittävä määrä tehtäviä siirtyisi myös kunnilta ARAn vastuulle. ARAlle siirtyviä tehtäviä ovat valtakunnallisen jonorekisterin kehittäminen ja ylläpito sekä tähän liittyvä asiakaspalvelu, asumisoikeuden haltijoiden valinnan ohjaus ja valvonta, enimmäishintojen määrittämisen ohjaus ja valvonta sekä käyttötarkoituksen muutospäätökset.

KUUMA-kunnat painottavat, että kunnilla tulee olla tiedonsaantioikeus asukasvalinnoista, enimmäishinnoista, kohteiden käyttöasteista sekä kohteiden käyttötarkoituksen muutoshakemuksista ja -päätöksistä. Näillä kaikilla kokonaisuuksilla on suoria vaikutuksia kuntien asunto- ja maapolitiikkaan sekä alueiden kehittämiseen.

Lindqvist Hannu

Hyvinkään kaupunki, kaavoitus - Hyvinkään kaupunki, kaupunginhallitus