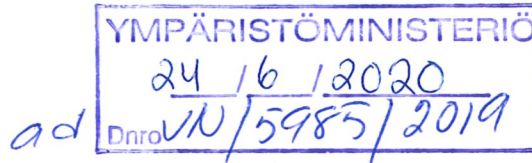


Kaupunkiympäristötoimiala

15.6.2020

Dnro 5858-2020  
(03.00)Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 Valtioneuvosto**Turun kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, tonttipalvelut, kiinteistökehityspäällikkö,  
Petri Liski 12.6.2020:

Ympäristöministeriö on pyytänyt 15.7.2020 mennessä lausuntoa luonnoksesta, jolla korvataan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet säilyisivät uudessa laissa ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkeytettäisiin ja ajantasaistettaisiin. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin tehtäisiin esityksen tavoitteita tukeva muutos ja täsmennys. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2022. Edellisen kerran Turku lausui asumisoikeuslakiluonnoksesta ja suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi keväällä 2017. Kaupungin silloin esittämät muutosehdotukset asumisoikeuslakiin on pääosin huomioitu lain edelleen valmistelussa. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia esitetään muutettavaksi tässä yhteydessä vain siltä osin kuin se on tarpeellista asumisoikeuslain muuttuessa, eikä Turulla ole siitä lausuttavaa.

Ehdotetun asumisoikeuslain kolme tärkeintä uudistettavaa asiaa olisivat asukasvalinta, asukashallinto ja rajoituksista vapauttaminen. Asukasvalinnan osalta luovuttaisiin kunnallisesta, pysyvästä ja moninkertaisesta järjestysnumerosta ja siirryttäisiin valtakunnalliseen, ARAn ylläpitämään järjestysnumerekisteriin, jossa numerot olisivat voimassa kaksi vuotta. Kunnan hyväksynnän sijaan asukasvalinnat tehtäisiin asumisoikeusyhteisöissä ja valvovana viranomaisena toimisi ARA.

Turku pitää tärkeänä, että erityisesti asukasvalinnan siirtymiseen liittyen varmistetaan erillisellä asetuksella tai asetuksilla hakumenettelyn olevan yhdenmukainen kaikilla talojen omistajilla, jotta varmistetaan hakijoiden tasapuolinen kohtelu. Moninkertaisten järjestysnumeroiden poistuminen samoin kuin numeroiden muuttuminen määräaikaisiksi ja valtakunnallisiksi ovat muutoksia, jotka paitsi oleellisesti selkeyttävät nykyistä järjestelmää myös helpottavat työn perässä muuttamista. Erillistä tarkentamista esimerkiksi asetustasolla

tarvitaan tilanteisiin, joissa hakijan järjestysnumero vanhenee kesken haku-prosessin. Esitetty muutos, jossa asukasvalinnan hyväksyminen ja enimmäishintapäätökset siirtyvät kunnilta ARA:lle, on kuntien työmäärää vähentävänä kannatettava, mutta erityisesti esitetylle kahden vuoden siirtymäajalle tulee laatia riittävä ohjeistus ja resursointi. Asukkaiden kysymykset tullevat kohdentumaan vanhasta muistista kunnille, mikä poistaa tehtävien nimellisestä vähenemisestä kunnille koituvan resurssihyödyn lyhyellä tähtäimellä Päätöksenteon ja valvonnan siirtyessä pois kunnilta tulee turvata, että kunnat saavat ajantasaista asuntopolitiikan toteuttamisen kannalta oleellista tietoa alueensa asumisoikeusasunnoista, niiden käyttöasteesta ja kysynnästä.

Asukashallintoa uudistettaisiin lisäämällä asukkaiden hallituspaikkoja, säätämällä pakollisesta yhteistyöelimestä asukkaiden ja omistajan välillä ja mahdollisuudesta yhtiön taloutta selvittävään valvojaan. Lakiesitykseen sisällytetyt rajoituksista vapauttamista koskevat säännökset koskisivat poikkeustilanteita, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista. Hallintamuodon muutos olisi mahdollista vain, jos talosta aiheutuu enemmän kustannuksia kuin käyttövastikkeella pystytään kattamaan, vaikeudet eivät ole omistajan aiheuttamia ja asia käsitellään asukashallinnossa.

Turku pitää asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä hyvänä asiana, kunhan samalla turvataan osakeyhtiön omistajien edustus- ja vaikutusmahdollisuus hallituksessa omistusosuuksien suhteessa. Turku pitää tärkeänä, että ARA pyytää sijaintikunnan lausunnon ennen päätöstä rajoituksista vapauttamisesta, sillä toimenpide ei saa olla haitallinen alueen asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta ja sillä on suora vaikutus kaupungin asunto- ja maapoliitikkaan sekä asuinalueiden kehitykseen.

Turussa asumisoikeusasunnot ovat olleet ja ovat jatkossakin tärkeä elementti asuntomarkkinoilla. Asumisoikeusasunnot täyttävät usean pienen asiakas-segmentin tarvetta asuntomarkkinoilla. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi määraaikaisessa työsuhteessa olevat, joiden tulotaso sinänsä on hyvä, mutta työsuhteen luonteesta johtuen lainansaanti omistusasuntoon on vaikeaa.



Christina Hovi  
toimialajohtaja