

Kirkkonummen kunnan lausunto luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista

212/10.04.01/2017

Kunnanhallitus 02.05.2017 § 150



Kirkkonummen kuntaan on 24.2.2017 saapunut ympäristöministeriöltä lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Lausuntojen tuli olla perillä viimeistään perjantaina 7.4.2017.

KUUMA-kuntien asuntojaostot ovat yhdessä valmistelleet lausuntoa, koska yhteisellä lausunnolla katsottiin olevan enemmän painoarvoa kuin yksittäisen kunnan lausunnolla. Yhteinen lausunto on lähetetty ympäristöministeriöön 7.4.2017 mennessä, mutta lausunnon saatteeseen on kirjattu, että KUUMA-komissio käsittelee asiaa 21.4.2017 kokouksessaan ja lausuntoa muokataan tarvittaessa jälkikäteen.

Ympäristöministeriön luonnoksen pääasiallinen sisältö:

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki.

Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan ja selkeytettävän. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaika- ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta ehdotetaan luovuttavan. **Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä.** Talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimeinen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettavaksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa annettussa laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä takausperusteita koskevat

yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkeytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARAlle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattaminen: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Lausuntopyynnön materiaalit kokonaisuudessaan:

<http://www.ym.fi/fi->

[FI/Asuminen/Lainsaadanto ja ohjeet/Lausuntopyynto luonnoksesta hallituksen \(42251\)](#)

Valmistelija: Rakennus- ja asuntoasiantuntija Ansa Virtanen, 040 126 9762, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Esityslistan liite:

- KUUMA-kuntien lausunto, luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista

Ehdotus

Kunnanjohtaja

Kirkkonummen kunnanhallitus päättää yhtyä liitteen mukaiseen lausuntoon, luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista.

Käsittely

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen oli kokouksessa läsnä asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kunnanhallitus:

Ehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirjan liite:

Kh 4/2.5.2017, - KUUMA-kuntien lausunto, luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista

Muutoksenhakuohje

Ei muutoksenhakua (valmistelua)

Otteen oikeaksi todistaa:
Kirkkonummella, 9.5.2017

ANU KARKINEN
pöytäkirjanpitäjä

Ympäristöministeriö
 Rakennetun ympäristön osasto
 PL 35
 00023 VALTIONEUVOSTO

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö YM 2/600/2017,
 Luonnos HE eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Asia: KUUMA-seudun lausunto

Helsingin seudulla sijaitsee noin 70 % koko maan ASO-asunnoista. Asia on seudulle sen takia erityisen tärkeä. KUUMA-seutu toivoo ministeriön huomioivan lausunnossa esitetyt näkökohdat. Näkökohdat on liitetty lakiesitykseen kirjattuihin tavoitteisiin.

1. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaisia ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovutaan. *Tätä ehdotusta KUUMA pitää hyvänä.*

Järjestysnumero valintakriteerinä on hyvä ja yksiselitteinen. Ikuisesti voimassaolevasta muutos määräaikaisiksi on perusteltu. Numeroiden määrän rajoittaminen kerrallaan on järkevää. Siirtymäajan järjestelyistä lakitekstissä ei kerrota mitään, vaan myöhemmin asetuksella yms. Toivomme, että asetus on selkeä; miten jonot siirtyvät ja milloin, mitä se kunnilta edellyttää ja miten siirtymäajan vastuut jakautuvat. Järjestysnumeron määräajan pituus voisi olla esitettyä *yhden vuoden* mittaista aikaa pidempi, esimerkiksi *kaksi vuotta*. Vanhojen järjestysnumeroiden tulisi olla voimassa käytännön syistä kolme tai neljä vuotta.

2. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat suorittaisivat asukasvalinnan. Koko maassa on 16 toimijaa, joista tällä markkina-alueella toimii merkittävä osa. *Tätä ehdotusta KUUMA pitää ristiriitaisena.*

Hakujärjestelmässä on syytä pyrkiä mittakaavaetuun. Sen saavuttamiseksi on olemassa eri tapoja. Asukasvalintojen siirto omistajille ei ole riskitön. Se ei edistä talotoimijoiden kilpailua. Hakujärjestelmän ja kokonaisprosessien keskitystä on menestyksellä toteutettu Helsingin seudulla, yhteisellä asuntomarkkina-alueella kuntien yhteistyönä. Perusteltua olisi jatkaa sitä. Muu Suomi voitaisiin jakaa 3-4 muun markkina-alueen verkostoksi.

Hajautettu malli, jossa talojen omistajat päättävät valinnat, on oikeusvarmuuden ja asunnontarvitsijoiden tasavertaisen kohtelun kannalta arveluttava. Tämä olisi takaskel kehityksessä. Tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alueella, esitetty asukasvalinnan siirto on ongelmallinen. Työprosessi, jota KUUMA-vastuukuntamallilla sovittu palvelun toteuttaja Helsingin kaupunki on soveltanut viime vuosina, on onnistunut. Prosessi vaatii vain kahden henkilön työpanoksen ja on kustannustehokas sekä oikeusvarmuuden kannalta perusteltu. Sen toimivuus on testattu ja menettelytavat hyväiksi havaittu. Siihen verrattuna esityksen tarkoittamat Talotoimijat (16) eivät todennäköisesti yltäisi, paitsi maksattamalla ylimääräisiä kustannuksia vuokralaisilla. Mittakaavaetua ja jo olemassa olevaa osaamista ei tässä tulisi menettää. Uudistuksella tulisi tavoitella lisäarvoa asiakkaille, eikä rikkoa toimivaa järjestelmää.

ARA:n valvontaroolia tulisi terävöittää ja sanktiotoimivaltaa laajentaa tilanteissa, joissa ilmenee huonoja käytäntöjä talotoimijoiden ja asukkaiden suhteissa. Järjestysnumeron jakamisen ja koko prosessin keskittäminen ARA:lle aiheuttaisi Helsingin seudulla nykyistä suurempia kustannuksia ja mahdollista päällekkäistä työtä. Tästäkään ei olisi lisäarvoa asunnonhakijoille. Järjestelmän kustannukset voidaan tarvittaessa vyöryttää talotoimijoille, osallistumismaksulla tai muulla tavalla kohteiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Pohdittavaksi jää, miten toteutetaan esimerkiksi ICT-järjestelmiin liittyvä hankintojen keskitys. Tavoitteena tulisi olla 24/7 sähköinen palvelu.

Miten ja millaisia KUUMA-kuntien ja seudullisen vastuukunnan sopimusta vastaavia yhteistoimintasopimuksia muilla asuntomarkkina-alueilla tulisi luoda, selvitetään käynnissä olevien ja tulevien hallinnonuudistusten yhteydessä. KUUMA-seudun ja pääkaupunkiseudun aloittama keskityskehityksen suunta on hyvä esimerkki järjestämisvastuun organisoimisesta.

3. Tappiollisia asumisoikeustaloja koskevia rajoituksia nopeutettaisiin. *Tätä ehdotuskokonaisuutta KUUMA pitää perusteltuna.*

4. Asukashallinnon asemaa ehdotetaan vahvistettavaksi. *Tätä ehdotuskokonaisuutta KUUMA pitää oikean suuntaisena.*

Jatkovalmistelussa on syytä harkita voisiko asunto-osakeyhtiöissä, vapaarahoitteisissa vuokrataloissa ja ASO- taloissa olla yhtenäinen asukasdemokratiaa edistävä säädöspohja.

Viime aikojen kehitys osoittaa, että vapaarahoitteinen vuokra-asuminen lisääntyy. Samalla syntyy demokratiavajetta, joka ilmenee läpinäkyvyyden puutteena. Vajeen kuromiseen ASO- ehdotuksessa oleva malli voisi olla paikallaan. Miten vapaarahoitteisen vuokra-asumisen hintojen kohtuullistamista edistävää demokratia käytännössä voisi kehittyä, tulisi tutkia kolmikannassa rahoittajat, asukasjärjestöt ja julkinen valta.

KUUMA lausunnon yleiset perustelut

Asumisoikeusasuminen on kasvavan kysynnän kohde. Se sopii erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla kalliiksi käyvän omistusasumisen korvaajaksi ja on muun muassa kovan rahan vuokra-asuntotuotantoon verrattuna selkeästi segregatiota ehkäisevämpi malli. Vastuukunta Helsinki vastaa tällä hetkellä yli puolesta koko maan ASO-kannasta. KUUMA-seudulla ASO-järjestelmä toimii. Se tasapainottaa omistusasumisen ja vuokra-asumisen suhdetta. Kuntien luovuttamilla tonteilla sijaitsevien asuntojen sijainti houkuttelee kasvukuntiin uusia asukkaita. Talotoimijoiden yhteydet kuntapohjaiseen asuntopolitiikkaan on syytä säilyttää jatkossakin toimivina. Kohtuuhintaisen asumisen yhtenä takeena asumisoikeuden antama turva on hyvä. *Kunnilla ei lakiesityksen mukaan olisi enää mitään roolia asukasvalinnoissa eikä hakuprosesseissa.* Tällaista muutosta ei voida pitää tavoiteltavana hyvän asuntopolitiikan toteutumisen ja vastuujaon näkökulmista. Yksinomaan

talotoimijoiden käsissä ASO-asuminen ei vaihtoehtona säilyttäisi asemaansa siten kuin kilpailutilanne edellyttää. Pelkkä ARA-valvonta ei ole rationaalinen tapa ohjata kokonaisuutta.

KUUMA-seudun toteuttamalla mallilla on näyttöjä, joiden perusteella lakia voitaisiin uudistaa parempaan suuntaan. Mallilla pystytään takaamaan asiakkaan ja asukkaan kannalta palvelujen keskeytymättömyys. Siitä syystä, että kasvukeskusten ulkopuolella nykyjärjestelmä on osoittautunut hankalaksi, ei pidä lähteä korjaamaan sitä mikä toimii enemmistön kannalta hyvin ja edullisesti. Koeteltu keskitetty järjestelmä säästää paitsi kuntien, myös Taloyhtiöiden resursseja ja se vaikuttaa osaltaan alentavasti myös omakustannuseriaatteella määriteltäviin käyttövästikkeisiin, asumisen hintaan.

Ystävällisesti,

KUUMA-seutu

Antti Kuusela
yhteistyöjohtaja
KUUMA-liikelaitoksen johtaja

Mari Karsio
puheenjohtaja
KUUMA-seudun asuntojaosto

Lisätietoja:

Mari Karsio
040-3152037
mari.karsio@jarvenpaa.fi

