

**Lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä laiksi
asumisoikeusasunnoista**

244/00.04.00/2017

KH § 171

**Valmistelija/lisätiedot:
vt. asuntotoimenjohtaja Krista Huovila,
puh. 040 7171 9818
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi**

Liite Ympäristöministeriön lausuntopyyntö

Oheismateriaali

Luonnos hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi
asumisoikeusasunnoista

Ympäristöministeriö pyytää mm. kunnilta, joissa on
asumisoikeusasuntoja lausuntoa hallituksen esityksestä laiksi
asumisoikeusasunnoista. Lausunto tulee antaa 7.4.2017 mennessä.

Asuntoimen lausuntoluonnos:

"Viitaten Lappeenrannan kaupunginhallituksen lausuntopyyntöön,
koskien hallituksen esitystä laiksi asumisoikeusasunnoista,
asuntotoimi esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asumisoikeusjärjestelmä on luotu 1990-luvulla vaihtoehdoksi
vuokra- ja omistusasumiselle. Asumisoikeusasunnoilla pyrittiin
ehkäisemään segregatiota ts. tasapainottamaan vuokra- ja
omistusasuntovaltaisten alueiden asukasrakennetta.
Asumisoikeusasunnosta maksetaan asumisoikeusmaksu, joka on
15 % asunnon hankinta-arvosta, sekä vuokraan rinnastettavaa
käyttövastiketta. Asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa omaksi, mutta
asukkaalla on pysyvä asumisturva. Suomessa oli vuoden 2016
alussa 43 500 asumisoikeusasuntoa, joista 610 on
Lappeenrannassa.

Hallituksen esityksellä toteutetaan pääministeri Juha Sipilän
hallituksen hallitusohjelman edellyttämät uudistukset, jotka koskevat
asumisoikeusjärjestelmää itsenäisenä hallintamuotona, järjestelmän
asukasvalintaa ja hakuprosessia sekä asukkaiden
vaikuttamismahdollisuuksia.

Hallituksen esityksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta
varten otettava kolmas hallintamuoto. Esityksellä uudistetaan
asumisoikeuslaki. Valtion tukemia ja vapaarahoitteisia
asumisoikeusasuntoja koskevat säännökset eriteltäisiin uudessa

asumisoikeuslaissa, mikä selkiyttäisi oikeustilaa ja edistäisi asumisoikeustuotantoa molemmissa rahoitusmuodoissa.

Asuntotoimen näkemyksen mukaan asumisoikeusjärjestelmän arvo ei ole volyymissa vaan se on asuntopoliittinen täsmätuote, vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle, joka tulee säilyttää. Asumisoikeusjärjestelmää koskevan lainsäädännön uudistaminen on kuitenkin erittäin perusteltua ja kannatettavaa.

Asumisoikeusasunnon hakujärjestelmä kaipaa hallituksen esityksen mukaista nykyaikaistamista. Nopea, sähköinen ja asiakaslähtöinen hakujärjestelmä ja -prosessi ovat tätä päivää. Asumisoikeusasunnon järjestysnumero antaminen esitetään siirrettäväksi kunnilta Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukselle (ARA). Esitys on kannatettava, sillä esimerkiksi Etelä-Karjalassa seudullisilla tai maakunnallisella mallilla saatavat säästöt jäisivät marginaalisiksi, koska asumisoikeusasuntoja on vain Lappeenrannassa ja Imatralla.

Esityksen mukaan hakija voisi tulevaisuudessa saada kerrallaan vain yhden, vuoden voimassa olevan järjestysnumeron, joka haetaan valtakunnallisen sähköisen järjestelmän kautta reaali-aikaisena. Aiemmin järjestysnumerot olivat ikuisia ja hakijalla on voinut olla useita järjestysnumeroita. Järjestysnumeron määräaikaisuus parantaa järjestelmän kohdentumista asumisoikeusasunnon tarpeessa oleville, sillä määräaikaisuus pitää jonossa vain ne henkilöt, jotka todella tarvitsevat asunnon tai haluavat juuri tietyn asunnon. Mikäli järjestysnumeron määräaika olisi kaksi vuotta, mahdollistaisi se joustavamman haun ja perheiden tarpeiden mukaisen asunnon saannin.

Asukasvalinta esitetään siirrettäväksi kunnilta asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille. Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä poiketen etusijalla ovat asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat ja samassa kohteessa asuvat asumisoikeuden haltijat ja vuokralaiset. Uuteen järjestelmään siirtyminen kuitenkin heikentää nykyisten jonottajien asemaa, minkä vuoksi järjestelmään esitetään kahden vuoden siirtymäaikaa.

Kaiken kaikkiaan uudistus siis yksinkertaistaa ja selkiyttää hakujärjestelmää ja parantaa hakijoiden yhdenvertaisuutta. Hakijan kannalta uudistus on järkevä, koska asukkaan ei jatkossa tarvitse enää asioida kunnan kanssa eikä hakijalle ole oikeastaan merkitystä sillä, missä sähköistä järjestelmää ja järjestysnumerorekisteriä hallinnoidaan.

Lappeenrannan kaupungin kannalta hakujärjestelmän ja asukasvalinnan muutokset ovat kannatettavia, sillä ne vähentävät kunnan lakisääteisiä tehtäviä ja vapauttavat resursseja muihin tehtäviin.

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.

Esityksellä on negatiivisia vaikutuksia nykyisen asumisoikeusjärjestelmän tarjoamaan pysyvään asumisturvaan. Asukkaan asemaa on kuitenkin pyritty turvaamaan asettamalla tiukat ehdot irtisanomistilanteille. Lunastusmahdollisuus ja asumisoikeusasunnon tai vuokrasopimuksen tarjoaminen irtisanomistilanteissa lieventävät asumisturvan heikennystä.

Lappeenrannassa sijaitsevista asumisoikeusasunnoista on tällä hetkellä vuokra-asuntoina noin 10 %. Keskeisimpinä syinä sille, minkä vuoksi asumisoikeusasuntoja on annettu vuokraukseen tai on tyhjillään, voidaan pitää asuntojen sijaintia ja kokoa. Tällä hetkellä asumisoikeusasuntoja rakennetaan ja korkotukilainoitetaan pääasiassa vain pääkaupunkiseudulle.

Hallituksen esityksen mukaan asumisoikeustalojen asukashallinnon säännökset siirrettäisiin yhteishallinnosta vuokrataloissa annettusta laista asumisoikeusasunnoista annettavaan lakiin. Ehdotettavat säännökset edistäisivät yhtiöiden toimintakulttuurin muuttumista asukaslähtöisemmäksi. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajien yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasausperusteita koskevat yhtiön linjaukset.

Asuntotoimen näkemyksen mukaan asukkaan mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa erityisesti talotasolla on hyvä parantaa. Pakolliselle yhtiötason yhteistyöelimelle asetetut tehtävät voivat kuitenkin olla yksittäisen asukkaan kannalta liian etäisiä. Yhteistyöelimen tehtävät eivät myöskään saa muodostua kohtuuttomaksi rasitteeksi asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille ja vähentää yhtiöiden kiinnostusta omistaa taloja.

Asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen uudistaminen käsitellään korkotukijärjestelmän kehittämistä koskevassa lainsäädäntöhankkeessa.”

(JW)

Kj

Kaupunginhallitus antaa edellä olevan lausunnon ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista.

Kaupunginhallitus

§ 171

03.04.2017

Kh Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lappeenrannassa 4.4.2017



Juha Willberg
kaupunginsihteeri

Jakelu

Ympäristöministeriö