

Asumisoikeuden hakumenettely

Kuntien, talonomistajien ja hakijoiden mielipiteet
2011–2012

Tuula Laukkanen

Asumisoikeuden hakumenettely

Kuntien, talonomistajien ja hakijoiden mielipiteet 2011–2012

Tuula Laukkanen

Helsinki 2012

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 12 | 2012

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Seela Sorvari

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ymparisto.fi/julkaisut

Helsinki 2012

ISBN 978-952-11-4042-6 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokoj.)

SAATTEEKSI

Asumisoikeusasuminen on vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asumisoikeusjärjestelmän keskeinen osa on asumisoikeuden hakumenettely. Asumisoikeuden hakumenettelyä koskevat säännökset sisältyvät asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ja ne ovat säilyneet peruspiirteiltään lähes samanlaisina asumisoikeuslain voimaantulosta eli vuodesta 1990 lähtien. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin muuttuneet reilussa parissakymmenessä vuodessa. Keskeisenä muutoksena on ollut asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen sekä pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin suuntautuvan muuttoliikkeen kasvu. Tästä on aiheutunut koh-tuuhintaisten asuntojen puutetta erityisesti Helsingin seudulla. Näistä muutoksista johtuen asumisoikeuslakia onkin asukasvalintaa koskevilta osin muutettu joitakin kertoja 2000-luvulla.

Asuntojen hakumenettelyä ja asukasvalintaa koskevia säännöksiä on toimijoiden taholta pidetty joiltain osin epäselvinä ja riittämättöminä. Myös säädösten soveltamisessa on ollut vaikeuksia. Kunnissa ja talonomistajien keskuudessa onkin luotu omia käytäntöjä asioiden hoitamiseksi.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on ollut selvittää, minkälaiseksi asumisoikeusasuntojen hakumenettely valtion tuella rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa on muodostunut. Tarkoituksena oli aikaansaada ajantasainen kuvaus asukasvalintaprosessin käytännön etenemisestä hakumenettelyssä mukana olevien tahojen, niin kuntien, talonomistajien kuin asukkaidenkin, näkökulmasta. Tutkimuksen tarkoituksena oli kartoittaa asumisoikeusasuntojen hakumenettelyssä ja asukasvalinnassa sovellettavia käytäntöjä sekä selvittää, toimiiko nykyinen hakumenettely tarkoituk-senmukaisesti. Tutkimuksen tarkoituksena oli myös arvioida, miten hakumenettelyä voitaisiin muuttaa, jotta se olisi selkeämpi ja tehokas ottaen huomioon esimerkiksi toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset.

Selvityksen on laatinut tutkija YTL Tuula Laukkanen. Lisäksi työtä ovat kom-mentoineet ja ohjanneet ylitarkastaja Sari Broman ja hallitussihteeri Anna Saarinen ympäristöministeriöstä.

Huhtikuussa 2012

Sari Broman
Ylitarkastaja

SISÄLLYS

Saatteeksi.....	2
I Asumisoikeuden hakua koskeva selvitystyö ja sen tausta.....	7
1.1 Selvitystyön kohde.....	7
1.2 Selvityksen tausta ja tarve.....	8
1.2.1 Asumisoikeuden hakumenettelyä koskevien säädösten kehitys ...	8
1.2.2 Asumisoikeuden hakumenettelyn toimivuuden selvittämisen tarve.....	9
2 Asumisoikeuden hakumenettely.....	10
2.1 Asumisoikeuslain säännökset ja muotoutuneet käytännöt	10
2.2 Asumisoikeus ja sen hakumenettelyssä toimivat tahot.....	11
2.2.1 Haun kohteena asumisoikeus	11
2.2.2 Kunta toimijana hakumenettelyn alusta loppuun	11
2.2.3 Asumisoikeuden ja asunnon hakija	12
2.2.4 Talonomistaja asunnon tarjoajana ja asumisoikeuden haltijaksi ehdottajana	12
2.3 Hakumenettely.....	13
2.3.1 Kunnan antama järjestysnumero yksilöi hakijat.....	13
2.3.2 Järjestysnumeron haltija ilmoittautuu talonomistajalle hakijaksi	14
2.3.3 Talonomistaja tarjoaa ja hakija vastaa tarjoukseen	15
2.3.4 Hakijan järjestysnumero ratkaisee	16
2.3.5 Talonomistaja esittää asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä	17
2.3.6 Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijan	17
3 Kyselyt kunnille, talonomistajille sekä asunnonhakijoille ja asukkaille.....	19
3.1 Taustatietojen hankkiminen ja kyselyjen laatiminen.....	19
3.2 Kuntien edustajien vastaukset kyselyyn.....	20
3.2.1 Asumisoikeusasioden käsittely kunnissa	20
3.2.2 Järjestysnumeroiden hakeminen ja antaminen	22
3.2.3 Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyminen.....	24
3.2.4 Järjestelmän toimivuus kuntien näkökulmasta.....	28
3.2.5 Kuntien asumisoikeusasioden hoitajien mielipiteet	31
3.3 Asumisoikeustalojen omistajien edustajien vastaukset kyselyyn	34
3.3.1 Asumisoikeusasioden hallinnointi.....	34
3.3.2 Ilmoittautuminen talonomistajalle asunnonhakijaksi	35
3.3.3 Asuntotarjousten tekeminen hakijoille ja asukasvalinta	36
3.3.4 Järjestelmän toimivuus talonomistajan näkökulmasta	39
3.3.5 Talonomistajien mielipiteet	42
3.4 Asukkaiden ja asunnonhakijoiden vastaukset kyselyyn.....	44
3.4.1 Kunnalta haettava järjestysnumero	44
3.4.2 Ilmoittautuminen talonomistajalle asunnonhakijaksi.....	45
3.4.3 Hakumenettelyn kehittämistoiveet ja muut mielipiteet.....	46

3.5	Yhteenveto kyselyjen tuloksista	49
3.5.1	Asumisoikeuskunnat: vastausten yhteenveto	49
3.5.2	Asumisoikeustalojen omistajat: vastausten yhteenveto	52
3.5.3	Asukkaat ja asunnonhakijat: vastausten yhteenveto	53
4	Kyselyn tulosten arviointi ja johtopäätökset	54
	Kirjallisuus- ja lähdeluettelo	57
	Haastateltavat	57
	Säädökset ja hallituksen esitykset	57
	Internet-sivuja	57
	Liitteet	58
	Liite 1. Asumisoikeusasuntotietoja kunnittain	58
	Liite 2. Asumisoikeusasunnot hakijaruokakunnittain	59
	Liite 3. Asumisoikeuden hakumenettely – kysely kunnille 2011	60
	Liite 4. Asumisoikeuden hakumenettely – kysely asumisoikeustalojen omistajille 2011	68
	Liite 5. Kysely asumisoikeusasunnon hakijoille 2012	75
	KUVAILULEHTI	78
	PRESENTATIONSBLAD	79
	Kuviot	
	Kuvio 1. Asumisoikeuden hakumenettely pääpiirteittäin.	13
	Kuvio 2. Kyselyyn osallistuneiden asumisoikeuskuntien / hakualueiden väestömäärät, hlö (N=32).	20
	Kuvio 3. Kyselyyn osallistuneissa asumisoikeuskunnissa / hakualueilla sijaitsevien asumisoikeusasuntojen määrät, kpl (N=32).	21
	Kuvio 4. Talonomistajien asumisoikeusasunnot, joiden asukasvalintaa kyselyn vastaajat hoitavat toimialueellaan, kpl (N=19).	34
	Kuvio 5. Asukkaiden ja asunnonhakijoiden mielipiteet järjestysnumeron hakua koskeviin neljään väittämään (N=31)	45
	Kuvio 6. Asukkaiden ja asunnonhakijoiden mielipiteet talonomistajalle asunnonhakijaksi ilmoittautumista koskeviin neljään väittämään (N=30).	46
	Taulukot	
	Taulukko 1. Kunnan asunnonhakijalle järjestysnumeroa koskevan ilmoituksensa ohessa luovuttamat ohjeet ja tiedonannot	24
	Taulukko 2. Talonomistajien asunnonhakijalta ehdottomasti vaatimat tiedot, ennen kuin sähköinen hakulomake etenee tai hakemus otetaan huomioon.	35
	Taulukko 3. Talonomistajien kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevan esityksen liitteinä lähettämät asiakirjat.	38

1 Asumisoikeuden hakua koskeva selvitystyö ja sen tausta

1.1

Selvitystyön kohde

Asuntojen yleisimmät hallintamuodot Suomessa ovat omistus- ja vuokra-asuminen, sekä uusimpana 1980–1990 lukujen vaihteessa luotu asumisoikeusasuminen¹. Sitä koskevat säännökset ovat laissa asumisoikeusasunnoista (650/1990, jäljempänä *asumisoikeuslaki*). Asumisoikeusasuminen on asunto-osakeyhtiön osakkeen omistukseen perustuvan ja huoneenvuokrasopimukseen perustuvan asumisen eräänlainen välimuoto. Asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa sekä valtion tuella että vapaarahoitteisesti.²

Asumisoikeusasumisen yksi erityispiirre on asumisoikeuden hakumenettely, josta jatkossa käytetään myös lyhyempää käsitettä *asukasvalinta*³. Tässä työssä selvitetään asumisoikeuden hakumenettelyä valtion tukemiin eli aravalainoitettuihin ja korkotuettuihin tavallisiin asumisoikeusasuntoihin. Näiden asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset sisältyvät asumisoikeuslakiin. Asukasvalintaan kuuluvat osana myös edellytykset asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiselle. Pääsääntönä on, että asumisoikeuden haltijoiden tulee olla täysi-ikäisiä ja heillä tulee olla asumisoikeusasunnon tarve. Tässä selvityksessä ei kuitenkaan erityisesti arvioida näitä asukasvalintaan liittyviä asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksiä.

Selvitys rajautuu maantieteellisesti sellaisiin kuntiin, joissa on asumisoikeusasuntoja. Valtio ohjaa valtion tuella rakennettavien asumisoikeusasuntojen sijoittumista alueille, joissa niille voidaan väestökehitys ja vapaarahoitteisten asuntojen hinta- ja vuokrataso huomioon ottaen odottaa muodostuvan jatkuvaa kysyntää. Kunta voi hakea asumisoikeuskunnaksi, ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, jäljempänä ARA, päättää hakemuksen hyväksymisestä.⁴ Asumisoikeuskuntia oli 2000-luvun alussa runsaat 50, mutta kuntaliitokset ovat vähentäneet lukumäärää. Keväällä 2011 kaikkiaan 48 kunnassa oli yhteensä 35 400 asumisoikeusasuntoa, joista 43 % sijoittui pääkaupunkiseudulle (liite 1). Samana vuonna aloitetusta 1 400 asunnon uudistuo-

¹ Ensimmäinen asumisoikeustalo valmistui syksyllä 1991 Rovaniemelle www.asokodit.fi/9722.aspx [luettu joulukuussa 2011].

² Vapaarahoitteisista asumisoikeusasunnoista voidaan esimerkkeinä mainita rivitalo Raisiossa www.yhkodit.fi/asuntohaku/lisatiedot/1997/asumisoikeus ja senioritalo Kuopiossa www.vanhustenkotiyhdistys.fi/asunnot/aso_asunnot.htm [molemmat luettu tammikuussa 2012].

³ Asumisoikeuslaissa ei käytetä asukasvalinta-käsitettä, mutta sitä on käytetty esimerkiksi hallituksen esityksissä 100/2002 ja 98/2005 sekä ARA:n kotisivulla www.ara.fi [luettu joulukuussa 2011].

⁴ Vuodesta 1966 alkaen toiminut Asuntohallitus lakkautettiin vuonna 1993 ja viraston tehtävät siirrettiin Valtion asuntorahastolle. Valtion asuntorahasto virastona lakkautettiin ja sen tehtäviä siirrettiin 1.1.2008 lukien ympäristöministeriön alaisuuteen perustetulle ARA:lle.

tannosta yli 92 % sijoittuu kasvukeskuksiin, ja niistä runsas tuhat asuntoa pääkaupunkiseudulle ja sen lähialueille.⁵

Selvityshankkeesta on ympäristöministeriössä laadittu ja 20.10.2011 allekirjoitettu tutkimussopimus (Dnro YM5/611/2011). Työn ja sen raportin tuli olla valmis tammikuun 2012 loppuun mennessä. Sopimuksen mukaan työhön kuului järjestää webropol-palvelun kautta internetkyselyt kolmelle taholle eli kunnille, asumisoikeusyrityksille sekä asumisoikeusasukille ja asumisoikeuden hakijoille. Tarkoituksena oli ensisijaisesti näiden kolmen kyselyn vastausten avulla selvittää:

- minkälaiseksi asumisoikeuden hakumenettely on nyt (vuonna 2011) muotoutunut;
- miten hakumenettely käytännössä etenee kuntien, talonomistajien sekä asukkaiden ja asunnonhakijoiden näkökulmasta; ja
- ovatko asumisoikeuslain asukasvalintaa koskevat määräykset riittävät ja selkeät ja, onko hakumenettely kokonaisuudessaan tarkoituksenmukainen ja toimiva, vai tulisiko lakia mahdollisesti muuttaa ja miten.

Selvityshankkeen tavoitteena on aikaansaada ajantasainen kuvaus menettelyn etenemisestä ja sen kuluessa hakijoille annetuista tiedoista ja opastuksesta, hakemuksista, päätöksistä sekä muista toimenpiteistä ja käytännöistä.

1.2

Selvityksen tausta ja tarve

1.2.1

Asumisoikeuden hakumenettelyä koskevien säädösten kehitys

Asumisoikeuden hakumenettely on tänä päivänä peruspiirteiltään lähes samanlainen kuin mitä se oli asumisoikeuslain tullessa voimaan vuonna 1990. Tuolloin asumisoikeuslaissa ei säädetty asukasvalintamenettelystä vaan valtioneuvosto antoi päätöksen asumisoikeuden haltijoiden valinnasta (900/1990).⁶ Nykytilaan verrattuna edellä mainitussa valtioneuvoston päätöksessä oli alun perin määrätty vain kunnalle tehtäviä hakumenettelyn suhteen.

Alkuperäistä valtioneuvoston päätöstä muutettiin 1990-luvulla kolme kertaa.⁷ Näillä muutoksilla päätökseen otettiin esimerkiksi maininta myös talonomistajasta toimijana hakumenettelyssä ja täsmennettiin asumisoikeuden hakijan velvollisuuksia niin, että asumisoikeuden saaminen edellytti talonomistajalle ilmoittautumista.

Valtioneuvoston päätös asumisoikeuden haltijoiden valinnasta kumottiin vuonna 2003 ja asukasvalintaa koskevat säännökset siirrettiin asumisoikeuslakiin. Asumisoikeuslakia on asukasvalintaa koskevilta osin muutettu joitakin kertoja 2000-luvulla.⁸ Nyt voimassa olevat asukasvalintaa koskevat säännökset sisältyvät asumisoikeuslain 4–4 d §:iin. Näitä tarkastellaan seuraavassa pääluvussa.

Asukasvalinta on siis ollut jonkin verran muutosten kohteena. Yksi syy tähän on ollut asumisoikeuslain voimaantulovuoteen verraten muuttunut toimintaympäristö.

⁵ Rainio Riitta (2011), s. 9. ARA:n asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Aholan sähköposti 19.1.2012: ”ARA voi hyväksyä perustellut hakemukset myös uusien kuntien osalta, mutta viime vuosina niitä ei ole juuri hyväksytty johtuen korkotukilainojen käyttösuunnitelman tiukoista ehdoista ASO-kohteiden osalta”.

⁶ Tässä valtioneuvoston päätöksessä myös asumisoikeushaltijaa koskevat edellytykset olivat pääosin samanlaiset kuin nykyään. Kuitenkin yli 35-vuotiaita asumisoikeuden hakijoita koski määräaikaisesti rajattu tulorajaedellytys 1990-luvun alussa.

⁷ Valtioneuvoston päätökset (1205/1991, 1054/1992 ja 852/1997) asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen muuttamisesta.

⁸ Asumisoikeuslain muutokset 127/2003, 1210/2005 ja 22/2007.

Alueelliset asuntomarkkinat eriytyvät yhä enemmän. 1990-luvun alun taloudellisen laman aikana alkanut maan sisäinen, pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin kohdistuva muuttoliike jatkuu ja kohtuuhintaisen asumisen tarve näillä alueilla kasvaa. Muuttotappiosta kärsivillä alueilla vapaarahoitteinen vuokra-asuminen voi joskus olla edullisempaa kuin asumisoikeusasuminen, jolloin asumisoikeusasuntojen käyttöaste laskee. Asuntokunnat pienenevät ja yksinasuminen yleistyy. Lisäksi erityistä tukea tarvitsevat ryhmät tarvitsevat asuntoja, mihin voidaan pyrkiä vastaamaan esimerkiksi järjestämällä kaikille soveltuvia esteettömiä asumisoikeusasuntoja.⁹

Asukasvalintaa on pyritty 2000-luvun alun muutoksilla tekemään joustavamaksi. Perusteluna tähän on ollut asumisoikeusjärjestelmän säilyttäminen kilpailukykyisenä sekä asumisoikeusasuntojen käyttöasteen pysyttäminen korkeana.¹⁰ Esimerkiksi viimeisimmällä asukasvalintaan kohdistuneella asumisoikeuslain muutoksella säädettiin ARAlle mahdollisuus antaa tuetun asumisoikeustalotutannon osalta yleistä ohjausta asumisoikeuden haltijan valitsemisesta. Hallituksen esityksen (HE 198/2006) mukaan:

Ohjauksella voidaan tukea myös lainojen takaisinmaksuun vaikuttavien riskien tunnistusta ja hallintaa. Asukasvalinnan tulee olla ripeää ja talouden kunnossa, jotta lainat saadaan maksettua. Pitkällä aikavälillä tämä on sekä talojen omistajien ja asukkaiden että valtion ja muiden rahoittajien yhteinen etu.

1.2.2

Asumisoikeuden hakumenettelyn toimivuuden selvittämisen tarve

Asukasvalintaa koskevat säännökset ovat nyt olleet voimassa useita vuosia, ja joh-tuen muun muassa muutoksista toimintaympäristössä, on tarpeen selvittää niiden toimivuutta. Onko asumisoikeuden hakeminen yksinkertaista ja selkeää, ja onko asumisoikeusasunnon hakeminen joustavaa ja nopeaa?

Kunnissa ja asumisoikeustalojen omistajien keskuudessa on ollut jonkin verran epätietoisuutta hakumenettelyä koskevien säästösten soveltamiseen liittyen. Asumisoikeuslain säännöksiä on pidetty epäselvinä ja joiltakin osin riittämättöminä. Kunnissa ja talonomistajien keskuudessa onkin luotu omia käytäntöjä asioiden hoitamiseksi toimivasti.

Hakumenettelyyn ei ole julkisuudessa kohdistunut voimakasta kritiikkiä. Kuitenkin esimerkiksi sosiaalisen median keskustelupalstoilla hakijat ovat jonkin verran arvostelleet hakumenettelyä koskevan tiedottamisen vähäisyyttä, ja keskusteluissa on ilmennyt epätietoisuutta muun muassa hakijoiden järjestysnumeroita koskevista käytännöistä ja asuntotarjouksesta kieltäytymisen vaikutuksista. Mediassa on myös käyty keskustelua siitä, kaventaako asumisoikeuden saajalle asetettu täysi-ikäisyysraja nuorten mahdollisuuksia saada asumisoikeusasunto. Tämän arvioimiseksi saatiin pääkaupunkiseudun asumisoikeuden hakijoista ikärakenteen osoittava tilasto (liite 2).

Tutkimusta varten perehdyttiin lainsäädäntöön, sen perusteluihin ja muihin aihealueen asiakirjoihin sekä internetistä löytyvään aineistoon. Ennen web-kyselyjen tekemistä ja kysymysten laatimista haastateltiin yhden kaupungin ja yhden asumisoikeusasuntojen omistajayhtiön edustajia, jotka vastaavat asumisoikeuden ja asuntojen hakua koskevista käytännön tehtävistä. Lisäksi vuoden 2011 asumisoikeuspäivässä saatiin tilaisuuteen osallistujilta lisätietoja.

⁹ Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen... Ympäristöministeriön moniste 106, s. 10–11.

¹⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä (HE 98/2005).

2 Asumisoikeuden hakumenettely

2.1

Asumisoikeuslain säännökset ja muotoutuneet käytännöt

Asumisoikeuslaki sisältää kaikki asumisoikeuden hakumenettelyä koskevat ohjeet. Asumisoikeuslain 4 c §:n otsikkona on *Hakumenettely*, mutta menettelyä koskevia määräyksiä on myös muissa pykälissä. ARA ei ole antanut asumisoikeusasuntojen asukasvalinnasta vastaavaa ohjetta kuin valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen osalta.¹¹

Seuraavassa luvussa 2.2 esitellään asumisoikeus ja hakumenettelyn toimijat yleispiirteisesti ja pyritään noudattamaan asumisoikeuslain käsitteitä ja sanontoja. Haun kohteena on siis asumisoikeus, vaikka käytännössä kuntien ja asumisoikeustalojen omistajien kotisivujen tekstit ohjaavat hakemaan kunnalta asunnonhakua varten järjestysnumeron ja talonomistajalta asuntoa.

Luvussa 2.3 esitellään aluksi kuvio, jossa hakumenettely on jaksotettu lyhyesti kuuteen vaiheeseen. Sen jälkeen kuudessa alaluvussa nämä vaiheet avataan ja ne kuvataan yksityiskohtaisemmin ottaen huomioon myös muotoutuneita käytäntöjä. Viimemainitut käyvät selville kuntien ja talonomistajien kotisivujen teksteistä ja lomakkeista. Mukana on myös haastatteluissa esille tulleita seikkoja, joista osasta katsottiin tarpeelliseksi laatia kysymyksiä web-kyselyihin. Asumisoikeuslain säännökset eivät luonnollisesti kata kaikissa erityistilanteissa ja käytännön tehtävissä esiin tulevia tapauksia. Kuntien ja asumisoikeustalojen edustajat ovatkin pyytäneet viranomaisilta ohjeita yksittäistapauksissa sekä pyrkineet luomaan omia hyviä käytäntöjä.

Muotoutuneista käytännöistä mainittakoon esimerkiksi se, että kanssahakijalle eli lähinnä puolisolle on joissakin kunnissa annettu hakumenettelyssä asema, josta asumisoikeuslaissa ei ole säännöstä. Vastaavasti järjestysnumeron vaatimusta asunnonvaihdoissa ei ole säädelty, mutta yleiseksi käytännöksi näyttäisi muotoutuneen ympäristöministeriön työryhmän vuonna 2003 kirjaama kanta.¹² Lisäksi talonomistajien tarjouksista kieltäytymiset tulkitaan eri tahoilla joskus eri tavoin, ja jotkut talonomistajat toimivat kieltäytymisten suhteen omalla tavallaan. Jotkut ilmoittavat jokaisen kieltäytymisen ja sellaiseksi tulkittavan kunnalle, toiset taas harkintansa mukaan. Toimivien käytäntöjen kehittäminen on erityisen tärkeää sellaisille talonomistajille, joilla on paljon asumisoikeusasuntoja.

Tässä selvityksessä on lyhyesti käsitelty myös asumisoikeuden haltijan sukulaiselleen tai perheenjäsenelleen tekemiä luovutuksia, vaikka nämä luovutukset eivät sinänsä kuulu hakumenettelyn piiriin eivätkä myöskään edellytä kunnan hyväksy-

¹¹ Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopas. ARA. <http://www.ara.fi/download.asp?contentid=22219&lan=fi> [luettu joulukuun 2011].

¹² Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen... Ympäristöministeriön moniste 106, s. 65.

mistä. Tällaiset luovutukset on kuitenkin otettu huomioon, koska niihinkin saattaa liittyä tiettyjä tulkinnanvaraisuuksia.

2.2

Asumisoikeus ja sen hakumenettelyssä toimivat tahot

2.2.1

Haun kohteena asumisoikeus

Asumisoikeus määritellään asumisoikeuslain ensimmäisessä pykälässä. Selvityksen rajaukset huomioon ottaen tässä riittää yleispiirteinen määrittely: *asumisoikeus* on yksityishenkilölle luovutettu oikeus hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja *asumisoikeustalossa*, jonka omistaja täyttää lain mukaiset edellytykset. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä *asumisoikeussopimuksella*.

Asumisoikeuden hakumenettelyssä haun kohteena on siis nimenomaan asumisoikeus, jonka nojalla henkilö saa oikeuden hallita tiettyä asuinhuoneistoa. Ympäristöministeriö on antanut asetukset asumisoikeushakemuksen kaavasta (793/2003) ja asumisoikeussopimuksen kaavasta (794/2003).

Asumisoikeutta perustettaessa oikeuden saajan on maksettava talonomistajalle *asumisoikeusmaksu*. Asumisoikeutta edelleen luovutettaessa asumisoikeuslain 24 §:n mukaan luovutuksensaajan on maksettava *luovutushinta*, johon sisältyy asumisoikeusmaksu ja sen indeksikorotus sekä luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon mahdollisesti tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Ehto, jonka mukaan asumisoikeuden saamisen edellytykseksi asetetaan muu maksuvelvollisuus, on mitätön.

Asumisoikeuden haltijan on maksettava hallitsemastaan huoneistosta kohtuullista *käyttövastiketta*. Asumisoikeuslain 16 ja 16 a §:issä on määräykset käyttövastikkeen määräytymisestä ja siitä, mitä menoja käyttövastikkeella saa kattaa. Käyttövastikkeen määräytyminen omakustannusperiaatteen mukaan on tärkein keino varmistaa valtion tuen kohdentuminen asukkaalle¹³.

2.2.2

Kunta toimijana hakumenettelyn alusta loppuun

Asumisoikeuslain 4 §:n 4 momentin mukaisesti kunnan on julistettava asumisoikeudet haettaviksi. Samoin asumisoikeuslain 4 c §:n 2 momentin mukaisesti hakualueella käyttöön otettavien tai vapautuvien asumisoikeuksien saajien yksilöimiseksi kunnan on julistettava järjestysnumerot julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Näissä tehtävissä useampi kunta voi toimia yhdessä ja muodostaa hakualueen. Hakija ilmoittautuu kunnalle ja kunta antaa hänelle järjestysnumeron, minkä jälkeen hakija ilmoittautuu talonomistajalle.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että asumisoikeuden hakijat saavat myös kunnasta tiedon siitä, mitkä talonomistajat kulloinkin ottavat heidän ilmoittautumisiaan vastaan. Talonomistaja tarjoaa hakijalle asuntoa, ja hakijan kieltäytyessä kolmesta ilmoitustaan ja asunnon tarvettaan kohtuudella vastaavasta asunnosta, kunta siirtää hänet järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen.

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi lain mukaiset edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat numerojärjestyksessä. Sen on myös tarkistettava, ettei asumisoikeuden tarjonnassa ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi edellä mainitussa järjestyksessä. Asumisoikeuslain 24 §:n mukaan kunnan on vahvistettava

¹³ HE 210/2010.

asumisoikeuden enimmäishinta, ja tätä varten talonomistajan on esitettävä kunnalle tarpeellinen selvitys.

Asumisoikeuslain 52 §:n 2 momentin mukaisesti laissa kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus, jollei valtuusto ole määrännyt niitä kokonaan tai osittain kunnan jonkin lautakunnan hoidettaviksi ja jollei laista muuta johdu. Kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua, ja oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla.

2.2.3

Asumisoikeuden ja asunnon hakija

Asumisoikeus luovutetaan vain täysi-ikäiselle yksityishenkilölle. Tämä vaikuttaa jo hakumenettelyn ensimmäisessä vaiheessa eli haettaessa järjestysnumeroa kunnalta. Asumisoikeuslain 4 a §:n 2 momentin mukaisesti asumisoikeuden hakijan tulee hakuajan päättyessä tai hakemusta jätettäessä, jos asumisoikeuksia voidaan hakea jatkuvasti, olla 18 vuotta täyttänyt henkilö.

Hakijana voi olla erikseen ilmoitettuun ikä- tai muuhun erityisryhmään kuuluva henkilö, jos jaettavat asunnot on ensisijaisesti tarkoitettu tällaisille henkilöille ja vaatimuksista on asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu julistettaessa asumisoikeudet haettaviksi. Näissä tapauksissa henkilö voi hankkia järjestysnumeron milloin tahansa, mutta asumisoikeuden haltijaksi hänet hyväksytään vasta, kun edellytys täyttyy.

Edelleen asumisoikeuslain 4 c §:n 2 momentin mukaan aikaisemmin haettu tai saatu järjestysnumero ei ole este uusien järjestysnumeroiden saamiselle joko samalla tai eri hakualueella. Hakijalla voi siten olla käytössään useita järjestysnumeroita, joita vastaan ei ole saatu asumisoikeusasuntoa. Numeron haltija päättää, milloin ja mitä numeroaan käyttäen hän hakee asuntoa. Asunnon saadakseen hänen on ilmoituttava yhdelle tai useammalle asumisoikeustalon omistajalle asunnonhakijaksi.

2.2.4

Talonomistaja asunnon tarjoajana ja asumisoikeuden haltijaksi ehdottajana

Asumisoikeuslain 1 a §:ssä säädetään siitä, minkälaiset yhteisöt ja säätiöt voivat toimia asumisoikeustalojen omistajina. Taustalla on vaatimus valtion tuen ohjautumisesta kokonaan asukkaiden hyväksi ja asuntojen säilyminen asumisoikeusasuntoina niin, että asumisoikeuden haltijan asumisen jatkuvuus on turvattu omistajatahosta riippumatta.

Valtion tuella rakennettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja voivat omistaa suoraan kunnat, kuntayhtymät ja yleishyödylliset yhteisöt sekä näiden välittömässä määräysvallassa olevat osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt.¹⁴ Asumisoikeuslain 1 c §:n mukaisesti asumisoikeussopimuksia tekevän talon omistajan nimessä on oltava sanat "asumisoikeus" tai "asojen asunnot". Muu yhteisö tai henkilö ei saa nimessään tai toiminnassaan käyttää näitä sanoja eikä myöskään luovuttaessaan sopimuksen, osakkeen tai osuuden perusteella rakennuksen tai sen osan (*huoneisto*) hallinnan toiselle käyttää sopimuksesta nimeä asumisoikeussopimus tai rakennuksen taikka sen osan hallintaoikeudesta nimitystä asumisoikeus.

Asumisoikeuslain 4 d §:n mukaisesti talonomistaja on velvollinen yleisesti ja julkisesti ilmoittamaan siitä, milloin se on valmis vastaanottamaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien ilmoittautumisia. Asumisoikeuksien tarjoaminen ja tarjouksiin annettavien vastauksien vastaanottaminen on talonomistajan tehtävä. Järjestysnu-

¹⁴ ARA nimeää yhteisön yleishyödylliseksi yhteiseksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 24 ja 25 §:ssä ja aravalain (1189/1993) 15 a ja 15 b §:ssä säädettyjen edellytysten täyttyessä.

meron haltijan ilmoittauduttua hakijaksi ja yksilöityä asumistoiveensa, talonomistaja tarjoaa uusia valmistuvia tai vanhoja vapautuneita asuntoja hakijoiden toivomusten mukaisesti. Hakijan kunnalta saama järjestysnumero on ratkaiseva. Useamman hakijan hyväksyttyä tarjouksen, on asumisoikeuslain 4 a §:n mukaisesti hakijalla, jonka hakemusta tarjottu asumisoikeus vastaa, oikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen hakijaa, jonka järjestysnumero on suurempi.

Talonomistaja ehdottaa kunnalle pienimmän järjestysnumeron haltijan hyväksymistä, jolloin ehdokkaan edellytykset asumisoikeuden haltijaksi tulee tarkistaa. Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asumisoikeuslain 4 §:n 1 momentin mukaan hyväksyä haltijaksi myös muu hakija, ja jos tällaisia muita hakijoita on useampia, etusija asuntoon on sillä, jonka järjestysnumero on pienempi kuin muiden. Kunnan on vahvistettava asumisoikeuden enimmäishinta, joten ennen hakumenettelyn päättymistä talonomistaja antaa kunnalle selvityksen luovutushinnan määräytymisestä.

2.3

Hakumenettely

Seuraavassa kuviossa 1. asumisoikeuden hakumenettely on jäsennetty kuuteen vaiheeseen¹⁵. Hakumenettelyn kuvauksessa on hyödynnetty asumisoikeuslain käsitteitä. Jokaisen hakuvaiheen yläpuolella on sen alaluvun numero, jossa vaihetta esitellään jatkossa tarkemmin sekä avataan käsitteitä ja käytäntöjä selvitystyössä esille tulleiden seikkojen pohjalta.



Kuvio 1. Asumisoikeuden hakumenettely pääpiirteittäin.

2.3.1

Kunnan antama järjestysnumero yksilöi hakijat

Kunta julistaa alueensa asumisoikeudet ja järjestysnumerot haettaviksi tietyn määräajan kuluessa tai jatkuvana hakuna. Määräajan (*hakuaika*) kuluessa järjestysnumeroa hakeneiden keskinäinen järjestys ratkaistaan arvalla. Hakuajan jälkeen voidaan järjestysnumeroita hakea jatkuvasti, jolloin hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys määräytyy jättöpäivän mukaan niin, että samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan. Käytännössä arvonta saatetaan suorittaa

¹⁵ Jäsennys on tutkijan valinta; asumisoikeuslaki sallii menettelyn kuvaamisen useammalla tavalla.

manuaalisesti tai tietokoneohjelmalla. Arvonnalla on sitä enemmän merkitystä mitä enemmän hakualueella on asumisoikeusasuntoja ja niitä haluavia henkilöitä.

Kunnat voivat myös muodostaa yhdessä hakualueen ja keskittää tehtävät yhden tai useamman kunnan toimielimelle.¹⁶ Asumisoikeuksien ja järjestysnumeroiden haettavaksi ilmoittamisen tulee asumisoikeuslain mukaan tapahtua siinä järjestyksessä, kun kunnassa on päätetty.¹⁷ Käytännössä kanavia ovat kunnan ilmoitustaulun lisäksi sanomalehdet, internetin kotisivut jne. Asumisoikeuskunnat tiedottavat asumisoikeusasioista kotisivuillaan ja usein myös linkittävät sivuilleen valmiiksi asumisoikeustalojen omistajien kotisivut. Kunnat opastavat hakijaa hyödyntämään lomakkeita ja ilmoittautumaan asumisoikeustalojen omistajille näiden kotisivuilta löytyvien lomakkeiden avulla. Internetistä löytyvien lomakkeiden lisäksi hakemuksia voi tilata postitse käsin täytettäväksi ja palautettavaksi.

Asumisoikeusasuntoa haluava ilmoittautuu kunnalle asumisoikeuden hakijaksi ja pyytää yhden tai useamman järjestysnumeron. Kuntien kotisivuilta löytyvien lomakkeiden mukaan yleensä kysytään hakijan tarkat henkilötiedot ja lisäksi tiedot kanssahakijasta ja muista, jotka mahdollisesti muuttaisivat asuntoon. Jotkut kunnat pyytävät tiedot hakijan nykyisestä asunnosta. Jotkut kunnat tiedustelevat, koskeeko hakemus asumisoikeusasunnon vaihtoa, jolloin lomakkeella tai kotisivuilla voi olla maininta siitä, että järjestysnumeroa ei tarvita keskinäisissä vaihdoissa vaan vain, jos hakija haluaa vaihtaa vapaaseen tai vapautuvaan toiseen asumisoikeusasuntoon. Joillakin kunnilla on kysymyksiä hakijan ja kanssahakijan työnantajista haluttuihin asuntotyyppeihin, mutta yleensä näissäkin pakolliset vastaustilat koskevat vain hakijan henkilö- ja yhteystietoja.¹⁸

Kunnassa hakijoista muodostetaan rekisteri, jonka avulla eri osapuolten on mahdollista tarvittaessa tarkistaa, että hakija on esittämänsä järjestysnumeron haltija. Järjestysnumeron toimittamisesta hakijalle ei asumisoikeuslaissa ole määräystä. Käytännössä se saatetaan toimittaa sähköisesti, postitse tai erikoistapauksissa vaikka puhelimitse hakijalle.

Hakija voi saada useita järjestysnumeroita ja hän itse valitsee, mitä numeroa milloinkin käyttää. Käytännössä hän voi vuosien ajan säilyttää itsellään pienimmän numeron saadakseen myöhemmin toiveitaan parhaiten vastaavan asunnon. Järjestysnumero kuuluu haltijalleen, eikä hän voi luovuttaa sitä ulkopuoliselle vastikkeesta tai vastikkeetta. Kuitenkin käytännössä moni kunta hyväksyy sen, että hakija luovuttaa järjestysnumeron kanssahakijaksi merkitylle esimerkiksi avioeron tai parisuhteen päättymisen jälkeen.

Vaikka kyse on asumisoikeuden hakemisesta, ei tätä käsitteparia kuntien kotisivuilla usein mainita. Kiinnostuneita ohjataan hakemaan kunnalta järjestysnumero ja talonomistajalta asuntoa. Hakulomakkeen otsikkona voi olla ”Asumisoikeusasunnon järjestysnumero”, ”Asumisoikeusjärjestysnumerohakemus”, ”Järjestysnumerohakemus” jne.

2.3.2

Järjestysnumeron haltija ilmoittautuu talonomistajalle hakijaksi

Talonomistaja ilmoittaa yleisesti ja julkisesti, milloin on valmis ottamaan vastaan asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumisia. Myös tämä voidaan ilmoittaa tapahtumaan rajattuna määräaikana tai jatkuvasti. Määräaika soveltuu esimerkiksi uudisrakennuk-

¹⁶ Esim. Espoo, Helsinki ja Vantaa muodostavat yhteisen hakualueen. Espoo hoitaa oman alueensa ja Helsinki oman alueensa ja Vantaan alueen asumisoikeusasiat. www.hel.fi/hki/kv/fi/Asuntoasiat/Asumisoikeus [luettu joulukuussa 2011].

¹⁷ Kuntalain (365/1995) 64 §: Kunnan ilmoitukset saatetaan tiedoksi julkaisemalla ne julkisten kuulutus-ten ilmoitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä tavalla.

¹⁸ Esim. Siilinjärvi: www.siilinjärvi.fi/lomakkeet/Asumisoikeushakemus/asumisoikeushakemus.php ja Jyväskylä: www.jkl.fi/yhdyskuntatoimi/asuntotoimi/asuntooikeus [luettu joulukuussa 2011].

sen valmistumisajankohtaan, jolloin nopea asukasvalinta ja asumisoikeusmaksujen kokoaminen on tärkeää. Jatkuva haku soveltuu vanhasta asuntokannasta vapautuneiden ja vapautuvien asuntojen hakuun.

Suurimmilla talonomistajilla on internetissä web-lomake hakijaksi ilmoittautumista varten, mutta myös sähköpostin liitteeksi tai postitse lähetettäväksi tarkoitettuja lomakkeita. Pienillä yhteisöillä valikoimaa on vähemmän. Lomakkeissa edellytetään yleensä vain hakijan, kanssahakijan ja mukana muuttavien henkilötietojen antamista sekä asuntotoiveen esittämistä. Joissakin web-lomakkeissa kuvataan asuintalot sijainteineen ja huoneistotyyppineen, joista hakija rastittamalla aktivoi toivomansa kohteet. Jotkut talonomistajat pyytävät muitakin tietoja kuten työnantajan toimintamää, nykyistä asumismuotoa ja asuntoa koskevia tietoja jne.¹⁹ Rakennuttajana toimiva talonomistaja saattaa perustella pyyntöjä halulla koota tietoa asumistoiveista ja asuntokysynnän muotoutumisesta. Osa talonomistajien kysymyksistä muistuttaa kysymyksiä, joihin valtion tukemaa eli ara-vuokra-asuntoa hakevan on vastattava.²⁰

Talonomistaja voi myös määrätä, että asumisoikeuden hakijoiden ilmoittautumiset ovat voimassa määräjän, mistä on mainittava edellä ensimmäisessä kappaleessa kuvatussa ilmoituksessa. Talonomistaja voi myös vaatia, että ilmoitusten edelleen voimassa oleminen edellyttää niiden uudistamista tietyn ajan kuluttua. Myös tästä on samaisessa ilmoituksessa mainittava, ja jos uudistamisvelvoite asetetaan hakijoille heidän ilmoittautumisensa jälkeen, velvoitteesta on ilmoitettava paitsi yleisesti ja julkisesti myös kirjallisesti kullekin ilmoittautuneelle erikseen.

Omistajayhtiöiden kotisivujen mukaan hakijoiden ilmoittautumisten voimassaoloajat joko vaihtelevat kolmesta kuukaudesta muutamiin vuosiin tai voimassaoloaikaa ei ole lainkaan rajattu. Voimassaolon rajaamisella talonomistajien on mahdollista välttää asuntotarjousten tarpeeton lähettäminen henkilöille, jotka eivät ole peruneet hakijaksi ilmoittautumistaan, mutta eivät syystä tai toisesta voi tai halua vastata tarjoukseen.

Hakija saa järjestysnumeron muuttumatta muuttaa tai täsmentää ilmoitustaan siitä, minkälaisen asunnon hän haluaa. Käytännössä tällaisen muutoksen tai täsmennyksen voi tehdä kehittyneitä atk-ohjelmistoja käyttävien talonomistajien osalta internetissä tai tulostettavilla lomakkeilla. Hakija saa ilmoittautua useammille talonomistajille ja ilmoittaa, keiden kaikkien tarjonnasta hän on kiinnostunut. Hakija saa myös perua ilmoittautumisensa, jolloin hänen järjestysnumeronsa säilyy käyttämättömänä.

2.3.3

Talonomistaja tarjoaa ja hakija vastaa tarjoukseen

Asumisoikeuslain 4 c §:n 1 momentin mukaan asumisoikeuksien tarjoaminen ja tarjouksiin annettavien vastauksien vastaanottaminen on talonomistajan tehtävä. Omistajayhteisöjen kotisivuilla puhutaan markkinoinnista ja asuntomyyntistä, ja tarjoamisen käytännöistä vastaavien ammattinimikkeenä on usein myyntisihteeri. Kohteet esitellään paitsi yhteisöjen kotisivuilla ja esitteissä, myös hakijoille paikan päällä asumisoikeustaloissa ja -asunnoissa.

Valtakunnallisilla omistajayhteisöillä on atk-ohjelmistoja, joiden avulla kyetään hallinnoimaan esimerkiksi kasvukeskuksissa mittavaa asuntomassaa ja suurta hakijajoukkoa. Kaikissa asumisoikeuskunnissa yhteisesti käytettäväksi tarkoitettujen ohjelmistojen laatimista tosin vaikeuttavat kuntien joissain määrin toisistaan poikkeavat käytännöt. Pienillä omistajayhteisöillä voi olla käytössään yleisesti saatavia

¹⁹ Esim. asokodit.fi-sivuston hakemuslomakkeella ennen kuin kysytään hakijan koulutusta, ammattiryhmää, asumistuen saamista, talouden vuositulotasoa jne. on otsikkolause: "Seuraavat kentät eivät ole pakollisia, mutta todella tärkeitä toimintamme kehittämistä varten." [luettu joulukuussa 2011].

²⁰ Esim. AVO-Asumisoikeus Oy, www.avoasunnot.fi/haku_aso [luettu joulukuussa 2011].

tilasto- ja muita ohjelmistoja. Ohjelmistojen avulla luodaan asumisoikeusasuntojen markkinointia ym. palvelevia rekistereitä. Rekisterien avulla talonomistaja tietää valmistuvaan uudiskohteeseen ja vanhoissa kohteissa sijaitseviin asuntoihin kohdistuvan kysynnän ja hakijoiden määrät.

Tarjousmenettelyssä käytännöksi näyttää muodostuneen se, että omistaja joko kohdistaa tarjoukset vain pienimpien numeroiden haltijoille tai lähettää tarjouksen kaikille, joiden toiveita tarjottava asunto vähänkin vastaa. Tarjousten rajaamiseen näyttää johtaneen hakijoiden suuri määrä. Esimerkiksi kasvukeskuksessa valmistuvan uudisrakennuksen asuntoihin voi kohdistua monikymmenkertaisesti hakemuksia, tai halutulla asuinalueella sijaitsevan vanhan kohteen yhtä asuntoa voi hakea kymmeniä hakijoita. Tällöin talonomistaja saattaa rajata tarjouksen saajat pienimpien numeroiden haltijoihin, joiden joukosta odotetaan löytyvän yksi tai useampi, joka tarjouksen hyväksyy ja ottaa asumisoikeuden vastaan. Tarjousten rajaamisella pyritään säästämään aikaa ja saamaan asumisoikeusmaksut ja käyttövastikkeet yhteisön käyttöön mahdollisimman nopeasti.

Tarjouksen lähettämisessä on käytetty sekä sähköpostia että postia. Pienissä kunnissa tarjous saatetaan tehdä vaikka puhelimitse ja suoraan asunnosta kiinnostuneen pienimmän numeron haltijalle. Talonomistajan kannattaa pyrkiä löytämään ostaja nopeasti, jotta asunto ei jää tyhjilleen. Asumisoikeuslain 24 §:n mukaan talonomistaja on velvollinen lunastamaan asumisoikeuden kolmen kuukauden kuluessa asumisoikeuden haltijan tekemästä asumisoikeuden luovutusilmoituksesta.

Hakijan on oltava aktiivinen tarjouksen saatuaan. Asumisoikeuslain 4 c §:n 4 momentin mukaisesti kolmen tarjouksesta kieltäytymisen jälkeen kunta siirtää hänet järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen. Kieltäytymisenä pidetään myös sitä, että hakija talonomistajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa ei vastaa hänelle tehtyyn tarjoukseen tai hänelle annettuun ilmoituksen täsmentämiskehotukseen, tai ei esitä tarpeellista selvitystä asumisoikeusasunnon tarpeen arviointiin vaadituista seikoista. Määräaika ei saa olla kahta viikkoa lyhyempi.

Käytännössä eri talonomistajat arvioivat kieltäytymistä eri tavoin. Toiset tulkitsevat asumisoikeuslain määräyksiä ankarasti ja ilmoittavat kunnalle jokaisen kieltäytymisen tai sellaiseksi luettavan. Jotkut tulkitsevat kieltäytymiseksi vasta sen, jos hakija myyntineuvottelujen loppuvaiheessa tai kunnalle jo asumisoikeuden haltijaksi ehdotettuna perääntyy ja kieltäytyy. Jatkuvasti tarjouskierroksia pyörittävällä talonomistajalla ei välttämättä ole aikaa listata kieltäytyjiä kunnalle ilmoitettavaksi. Omistajayhteisö saattaa kuitenkin jatkossa toimia niin, ettei hakijalle tehdä enää tarjousta siitä talosta, jossa sijaitsevasta asunnosta hän on kieltäytynyt tai jättänyt tarjoukseen vastaamatta.

Jos yksikään tarjouksen saanut ei sitä hyväksy eikä ole enempää hakijoita, joille tarjouksen voisi lähettää, voi talonomistaja esimerkiksi mainostamalla löytää asunnosta kiinnostuvan henkilön, jolla ei ole järjestysnumeroa. Tällaisissa tapauksissa asunnon ja asumisoikeuden voi saada nopeasti vaikka sopimuksen solmimispäivänä hankitulla järjestysnumerolla.

2.3.4

Hakijan järjestysnumero ratkaisee

Useamman hakijan hyväksyttyä tarjouksen, pienemmän järjestysnumeron omaavalla hakijalla on oikeus tulla hyväksytyksi asumisoikeuden haltijaksi ennen hakijaa, jonka järjestysnumero on suurempi. Käytännöksi näyttäisi muotoutuneen se, että tarjouksen hyväksyneiden henkilöiden tietojen selvittyä talonomistaja neuvottelee ensin pienimmän järjestysnumeron haltijan kanssa. Pienimmän järjestysnumeron haltijan kieltäytyessä tarjouksesta, talonomistaja aloittaa neuvottelut seuraavaksi

pienimmän numeron haltijan kanssa. Omistaja voi myös heti alkuun ilmoittaa muuttaman pienimmän numeron haltijalle heidän järjestyksensä hakijajonossa, jolloin nämä voivat varautua ajoissa asunnon saamiseen ja asumisoikeusmaksun suorittamiseen, jos paremmalla etusijalla olevat kieltäytyvät tarjouksesta. Luonnollisesti hakijoiden tulee saada riittävät tiedot asunnosta sekä maksujen määräytymisestä ja suuruudesta.

Asumisoikeuslain 4 a §:n 1 momentin mukaan ennen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä on selvitettävä, että hakija haluaa ottaa vastaan tarjotun asumisoikeuden. Kunta voi tämän selvittää, mutta yleisimmin sen selvittää talonomistaja, jonka etu on saada mahdollisimman nopeasti aikaan asumisoikeussopimus. Käytännössä halukkuudenosoituksena on pidetty talonomistajan vaatiman varausmaksun suorittamista. Sopimuksen synnyttyä varausmaksu katsotaan osaksi asumisoikeusmaksua. Jos sopimusta ei synny, varausmaksu jää talonomistajalle, mutta se palautetaan maksajalle, jos sopimus jää syntymättä kunnan tai talonomistajan toiminnan vuoksi.

2.3.5

Talonomistaja esittää asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä

Kun asianosaiset ovat valmiita allekirjoittamaan asumisoikeussopimuksen, talonomistaja esittää kunnalle pienimmän järjestysnumeron omaavan hakijan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä. Kunnan on tarkistettava, että esitetyn henkilön edellytykset asumisoikeuden haltijaksi hyväksymiselle täyttyvät eli hänen asumisoikeusasunnon tarpeensa.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä, ja arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Hakijan on esitettävä asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut selvitykset talonomistajalle ilmoitautuessaan ja tältä asumisoikeutta hakiessaan, tai talonomistaja voi vaatia hakijalta selvityksiä asettamansa kohtuullisen määräajan puitteissa. Talonomistajalla voi olla tätä varten lomake, jonka kysymyksiin vastaamalla ja johon kirjallista selvitystä liittämällä edellytykset selviävät. Selvitysaineistoon kuuluu muun muassa kopiot verotustodistuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosioineen.

Asumisoikeustalon omistaja, esittäessään kunnalle asumisoikeuden haltijaa hyväksyttäväksi, esittää yleensä myös 1) selvitykset edellä mainitun henkilön edellytyksistä asumisoikeuden haltijaksi 2) listan asumisoikeustarjouksen hyväksyneistä hakijoista järjestysnumeroineen, ja 3) laskelman asumisoikeuden enimmäishinnasta vahvistettavaksi.

Jotkut talonomistajat, vaikka tarjouksen hyväksyjä olisi useampia, ilmoittavat kunnalle vain sen hakijan, jota esitetään asumisoikeuden haltijaksi. Jotkut luovuttavat kunnalle listan tarjouksen hyväksyneistä pienimpien järjestysnumeron haltijoista, jotkut taas antavat listan kaikista tarjouksen saaneista ja merkinnät, ovatko nämä hyväksyneet tarjouksen vai kieltäytyneet siitä. Kunta tarkistaa listan perusteella tai muilla keinoin, ettei tarjonnassa ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.

2.3.6

Kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijan

Asumisoikeuslain 4 a §:n mukaisesti kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijaksi edellytykset täyttävät asumisoikeuden hakijat näiden järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä. Edellytyksenä on asumisoikeusasunnon tarve, mikä tarkistetaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä.

Asumisoikeusasunnon tarvetta ei ole, jos hakijalla on:

- 1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai*
- 2) varallisuutta siinä määrin, että hän voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.*

Edellytysten täyttämistä ei vaadita asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavilta eikä 55 vuotta täyttäneiltä hakijoilta.²¹

Kunta siis tarkistaa asumisoikeuden haltijaksi esitetyn edellytykset, hyväksyy hänet asumisoikeuden haltijaksi ja vahvistaa asumisoikeuden enimmäishinnan. Hakija voidaan hyväksyä myös ehdolla, että hän asetetun määräajan kuluessa, joka ei saa olla kuutta kuukautta pitempi, täyttää asumisoikeuden haltijan hyväksymiselle asetetut edellytykset. Kunta ehdollisen hyväksymispäätöksen tekijänä valvoo ehdon noudattamista. Ehdollinen päätös tulee kysymykseen esimerkiksi tapauksessa, jossa hakijan on luovuttava jostakin varallisuuserästä täyttääkseen asumisoikeuden haltijalle asetetut edellytykset.²²

Jos kunta ei hyväksy esitettyä henkilöä asumisoikeuden haltijaksi, on kielteiseen päätökseen liitettävä oikaisuvaatimusosoitus, ja kielteisen päätöksen saanut voi tehdä asianmukaisen oikaisuvaatimuksen.

Näiden edellä mainittujen ns. tavallisten luovutusten lisäksi asumisoikeuden haltija voi myös luovuttaa asumisoikeuden enintään asumisoikeuslain 24 §:n mukaan vahvistetusta luovutushinnasta puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen taikka sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa. Näissä tilanteissa ei kuitenkaan tarvita kunnan hyväksyntää luovutukselle, mutta kunta vahvistaa luovutushinnan.

²¹ Niin ikään asumisoikeuslain 4 b §:n mukaisesti lain 4 a §:n määräysten estämättä täysi-ikäinen huoneiston haltija voidaan hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi silloin, kun valtion tuella tuotettu vuokratalo on muutettu asumisoikeustaloksi. Esille ei tullut tuoretta tapausta valtion tukeman vuokratalon muuttamisesta asumisoikeustaloksi, joten nämä tapaukset jäivät selvityksen ulkopuolelle.

²² Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen... Ympäristöministeriön moniste 106, s. 63, jossa on kuvattu ehdollisten hyväksymisten tausta ja tarve.

3 Kyselyt kunnille, talonomistajille sekä asunnonhakijoille ja asukkaille

3.1

Taustatietojen hankkiminen ja kyselyjen laatiminen

Selvitykseen kuuluvien kolmen web-kyselyn kysymysten laatimista varten haasteltiin marras – joulukuussa 2011 Helsingin kaupungin asunto-osaston kahta asun-
tosihteeriä sekä TA-Asumisoikeus Oy:n hallintopäällikköä ja markkinointisihteeriä. Lisäksi perehdyttiin eri osapuolten kuten ympäristöministeriön, ARA:n, asumisoikeuskuntien, asumisoikeustalojen omistajien sekä omistajien ja asukkaiden etujärjestöjen kotisivuihin, tiedotteisiin, ohjeisiin ja lomakkeisiin. Tutkija myös seurasi sosiaalisessa mediassa käytyä, nimenomaan hakumenettelyä koskevia ja siihen liittyviä keskusteluja. Lisäksi joidenkin kysymysten osalta tutkija oli erikseen yhteydessä puhelimitse eri kuntien ja talonomistajien edustajiin.

Ensimmäinen kysely kohdistettiin kuntien toimijoille (liite 3). Kuntien valitsemisessa käytettiin apuna väkiluvun mukaan järjestettyä kuntaluetteloa, ja mukaan otettiin eri puolilta maata väestömääriltään erilaiset 33 asumisoikeuskuntaa. Valituille kunnille lähetettyyn web-kyselyyn saatiin 32 vastausta.

Toinen web-kysely osoitettiin asumisoikeustalojen omistajille (liite 4). Omistajuus on keskittynyt valtakunnallisille toimijoille, mutta toiminnassa on mukana myös pieniä omistajayhteisöjä.²³ Kysely osoitettiin yhdeksälle talonomistajalle. Suurimpien valtakunnallisten talonomistajien osalta kysely osoitettiin joko talonomistajien aluetoimistoille tai markkinointiyhtiöille, jos asuntojen markkinointi oli ulkoistettu aluetoimistoista. Kysely lähetettiin kaikkiaan 30 myyntihenkilölle, joilta saatiin 21 vastausta.

Kolmas kysely tehtiin asumisoikeuden hakijoille ja asukkaille (liite 5). Hakijoille ja asukkaille laadituissa kysymyksissä käytettiin käsitteitä, jotka arvioitiin kyselyn saajille tutuimmiksi, ja kysely pidettiin lyhyenä. Kysymykset koskivat järjestysnumeron hakemista ja asunnon hakijaksi ilmoittautumista.

Asumisoikeuden hakijoita ja asukkaita yksityishenkilöinä suojaa henkilötietolaki (523/1999), joten vastaajien hankintaan pyydettiin kuntakyselyyn osallistuneilta apua. Kuntien edustajia pyydettiin tiedustelemaan rekisteröidyiltä 1–2 järjestysnumeron haltijalta, suostuisivatko he kyselyyn vastaajiksi. Sen lisäksi etsittiin eri talonomistajien asumisoikeusasuntojen vaihtopörsseistä asunnonvaihtajien itsensä julkistamia yhteystietoja, ja joko soittamalla tai tekstiviestillä kysyttiin ensin heidän halukkuuttaan kyselyn vastaajiksi. Näin saatiin kokoon yhteensä 39 kyselyyn lupautuneen nimet ja sähköpostiosoitteet. Heille lähetettyyn web-kyselyyn saatiin 31 vastausta.

²³ Loppuvuonna 2011 ARA:n rekistereissä oli 17 asumisoikeusyhteisöä. Ylitarkastaja Mirja Suopankin, ARA, 4.11.2011 lähettämän sähköpostin liite.

Seuraavassa alaluvussa 3.2 esitellään saadut vastaukset teksteinä, taulukoina ja kuvioina kunkin kolmen kyselyn osalta erikseen. Kukin kysely on väliotsikoin jäsennetty aihepiireittäin noudattaen kyselylomakkeen jaottelua. Raportoinnissa on hyödynnetty lomakkeille kirjoitettuja vapaamuotoisia vastauksia kopioimalla ja liittämällä ne raporttiin, mutta teksteistä on korjattu joitakin kirjoitusvirheitä luettavuuden parantamiseksi.

Vastausaineisto on jäljempänä esitelty ja raportoitu niin, etteivät vastaajat ole henkilöinä tunnistettavissa. Tämän vuoksi kuntien ja talonomistajien kyselyssä mukana olleita asumisoikeuskuntia ei myöskään nimetä. Lisäksi vastauksiin sisältyneiden kuntien nimet samoin kuin muut vastaajan henkilöön viittaavat toiminimet on poistettu.

3.2

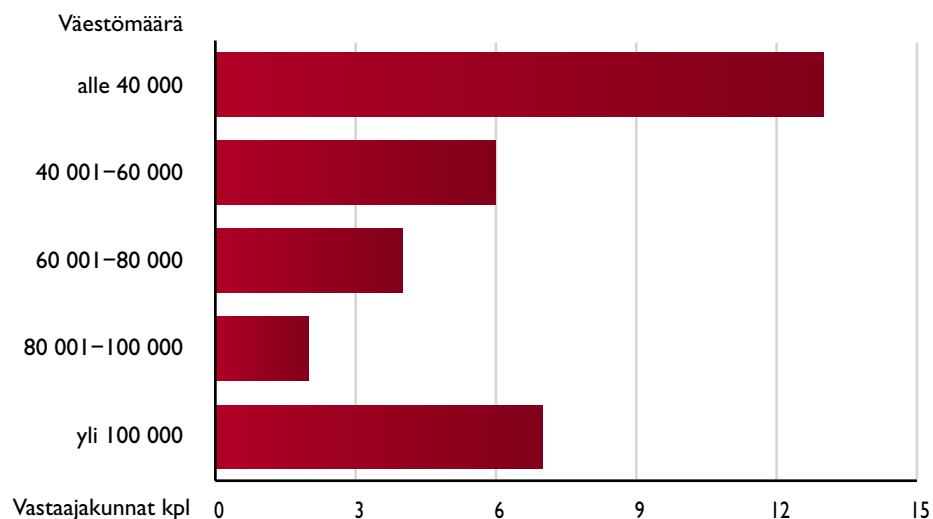
Kuntien edustajien vastaukset kyselyyn

3.2.1

Asumisoikeusasioiden käsittely kunnissa

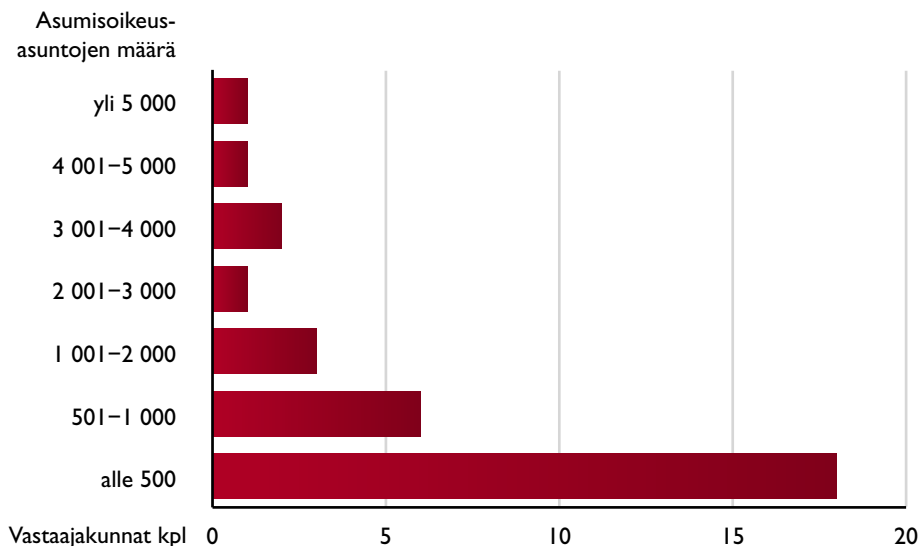
Ensimmäiseksi kuntien asumisoikeusasioiden hoitajilta kysyttiin sitä, käsittelikö vastaaja a) yhden kunnan, b) useamman kunnan muodostaman hakualueen kaikkien kuntien vai c) hakualueen osan eli hakualueella yhden tai useamman kunnan asumisoikeusasioita. Suurin osa (91 %) 32 vastaajasta ilmoitti käsittelevänsä vain yhden kunnan asumisoikeusasioita. Kolme vastaajaa ilmoitti käsittelevänsä useamman kunnan muodostaman hakualueen osan asumisoikeusasioita. Vastaajat nimesivät yhteensä 34 asumisoikeuskuntaa. Seuraavien kysymysten vastausaineistosta selviää, että vastaajat edustivat väestöltään ja niissä sijaitsevien asumisoikeusasuntojen määrien osalta erilaisia kuntia. Kunnat sijaitsivat eri puolilla maata, ja mukana oli sekä maaseutumaisia kuntia että kasvukeskuksia.

Kunnan tai hakualueen väestömäärää kysyttäessä vastaajille annettiin vastausvaihtoehtoina valittaviksi viisi luokkaa, joihin oli jaksoteltu potentiaaliset väestömäärät alle 40 000:sta yli 100 000 asukkaaseen. Kuten seuraavassa kuviossa 2 esitetyistä vastauksista ilmenee, oli aineistossa mukana erikokoisten kuntien ja hakualueiden asumisoikeusasiat. Kyselyssä oli eniten mukana alle 40 000 asukkaan kuntia, mutta myös keskisuuret ja suuret kaupungit olivat edustettuina.



Kuvio 2. Kyselyyn osallistuneiden asumisoikeuskuntien / hakualueiden väestömäärät, hlö (N=32).

Kysyttäessä vastaajan kunnassa tai hakualueella sijaitsevien asumisoikeusasuntojen yhteenlaskettua määrää annettiin vastausvaihtoehdoiksi seitsemän luokkaa, joihin oli jaoteltu potentiaaliset asuntomäärät alle 500:sta yli 5 000 asuntoon (ks. myös liite 1). Kuten seuraavassa kuviossa 3 esitellyistä vastauksista ilmenee, oli joukossa eniten pienten asuntomäärien kanssa työskenteleviä kunnan viran- ja toimenhaltijoita.



Kuvio 3. Kyselyyn osallistuneissa asumisoikeuskunnissa / hakualueilla sijaitsevien asumisoikeusasuntojen määrät, kpl (N=32).

Kysymykseen, mikä elin kunnassa hoitaa asumisoikeusasunnoista annetun lain tarkoittamat tehtävät, tuli 31 vastausta. Tarjotuista vastausvaihtoehdoista valitsemalla vajaa puolet (45 %) ilmoitti, että tehtävät hoitaa kunnanhallitus. Yli puolet (55 %) vastasi vapaamuotoisesti, jolloin tehtävien hoitajiksi oli kirjattu asuntolautakunta, tekninen lautakunta (6 kuntaa), kaupunkirakenne- tai kaupunkisuunnittelulautakunta (3 kuntaa), perusturvalautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta, ja ympäristölautakunta. Muut yksittäiset vastaukset olivat: asuntopalvelut-yksikkö (viranhaltijapäätökset), kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ja palvelutuotannon johtokunta.

Kaikki 32 kyselyyn osallistunutta oli vastannut kysymykseen siitä, mikä on sen viranhaltijan nimike, jolle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyminen, asumisoikeusmaksun vahvistaminen ja vastaava päätöksenteko on siirretty. Viranhaltijoita, joiden nimikkeissä esiintyi päätteenä päällikkö tai johtaja, oli 14. Mukana oli kaksi teknisen henkilöstön ammattinimikettä ja 12 nimikettä, joissa päätteenä oli -sihteeri. Lisäksi mainittiin kaksi toimistonhoitajaa, asumispalvelun asiantuntija ja isännöitsijä.

Samoin kaikki 32 henkilöä olivat vastanneet kysymykseen, monenko työntekijän panos on osoitettu asumisoikeusasioiden käsittelyyn. Yli puolet (59 %) oli valinnut vastausvaihtoehdon ”1–2 työntekijää hoitaa asoasioita muiden työtehtävien ohella”. Hieman enemmän kuin kaksi kolmesta (37 %) oli valinnut valmiin vastausvaihtoehdon ”1–2 työntekijää hoitaa ensisijaisesti vain aso-asioita”. Yksi selvitti vapaamuotoisessa vastauksessa:

Palkkasihteeri tekee päätökset, yhteispalvelupisteessä on 5 henkilöä, jotka antavat järjestysnumerot

Kaikki vastasivat myös kysymykseen siitä, mitä tilasto-ohjelmaa kunnassa käytetään asumisoikeuden hakijoiden järjestysnumeroita ja hakijoiden ilmoittamia henkilö- ja muita tietoja hallinnoitaessa. Yli puolet oli nimennyt ohjelmia, joissa eniten

(14 vastausta) toistui taulukkolaskentaohjelma Excel. Vajaa puolet (44 %) oli valinnut vaihtoehdon, jonka mukaan käytössä oli oma, tätä tehtävää varten laadittu tilasto-ohjelma. Yhdessä kunnassa tietoja hallittiin käsin, yhdessä mainittiin yleisesti hankittavissa oleva asumisoikeusjärjestelmä. Yhdessä vastauksessa ilmoitettu ohjelmisto jäi tunnistamattomaksi.

Kysymykseen, mitä tilasto-ohjelmaa kunnassa käytetään asumisoikeuskohteiden, -asuntojen ja asumisoikeuden haltijoiden tietoja hallinnoitaessa, vastasivat kaikki. Yli puolet (59 %) kuvaili erilaisia menetelmiä, ja niistä useimmin (10 vastausta) mainittiin jälleen Excel ja osittain päällekkäin Word-taulukointi. Vastauksissa oli myös yleisesti hankittavissa oleva asumisoikeusjärjestelmän ohjelmisto sekä kaksi mainintaa, jotka jäivät tunnistamattomiksi. Yksi ilmoitti ”Ei mitään ohjelmaa”. Vähemmän kuin puolet (41 %) ilmoitti käyttävänsä tätä tehtävää varten laadittua, yhteisön omaa tilasto-ohjelmaa.

ARA:n asumisoikeusmaksun hintalaskuria koskeva kysymys pohjautui väärinymmärrykseen. ARA ei tarjoa laskuria, joten kysymys ei ole sen vuoksi tämän tutkimuksen kannalta relevantti.

Edelleen kaikki 32 olivat vastanneet kysymykseen, ylläpidetäänkö kunnassa ajantasaista ja vapaasti tiedoksi jaettavaa listaa kunnassa / hakualueella sijaitsevista asumisoikeuskohteista ja niissä sijaitsevista asunnoista. Vastaajista reilu puolet (56 %) oli valinnut valmiin vastausvaihtoehdon ”kyllä”. Vajaa puolet valitsi vastaukseksi ”ei”, ja heistä seitsemän oli perustellut vapaamuotoisesti vastaustaan. Yhdessä kunnassa tukeuduttiin asumisoikeusasuntojen omistajayhtiöön, joka ”seuraa ja hallinnoi vapautumiset”. Myös muissa vastauksissa viitattiin markkinoinnin suorittaviin talonomistajiin ja välittäjiin.

jaamme omistajilta saatuja esitteitä asiakkaille

linkitetty omistajien sivuille, mistä saa selville vapaat

3.2.2

Järjestysnumeroiden hakeminen ja antaminen

Asumisoikeusjärjestysnumeron haettavaksi julistamista koskevaan kysymykseen 31 vastaajaa valitsi valmiin vastausvaihtoehdon. Runsas neljännes (29 %) tiedotti hausta kunnan ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella sekä kunnan internet-sivulla, neljännes (26 %) ilmoitti vain kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivulla. Vajaa puolet (45 %) oli vapaamuotoisesti kuvaillut muun ilmoitustavan tai – sinänsä väärässä vastauskohdassa, järjestysnumeron hakumenettelyn. Vapaamuotoisten vastausten mukaan seitsemässä kunnassa järjestysnumeroiden haettaviksi julistamisesta ilmoitetaan vain kunnan kotisivuilla internetissä. Yksi kunta ilmoitti tiedottavansa hausta alueellaan toimivan ainoan asumisoikeusasuntojen tarjoajan kautta.

kunnassa jatkuva haku, ilmoitetaan internet-sivuilla

hakualueen kuntien internet-sivuilla on informaatiota hakumenettelystä.

Samoin rakennuttajien omilla sivuilla informoidaan hakumenettelystä.

Järjestysnumeroiden sähköisten hakemusten määrä on n. 95 %...

Kuntien edustajista 29 henkilöä oli vastannut kysymykseen, onko kunnassa uusin asumisoikeuskohteiden osalta järjestysnumeroiden hakemisessa määräaika²⁴ vai jatkuva haku. Vain yksi vastaaja ilmoitti käytössä olevan rajatun hakuajan. Muut 28

²⁴ Kysymyksen asettelu ja järjestysnumeron rajattua hakuaikaa koskeva kohta perustui asumisoikeuslain 4 c §:n 2 momenttiin.

vastaajaa ilmoittivat, että käytössä on jatkuva haku, jolloin samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan.

Kysymykseen, onko kunnassanne vanhojen asumisoikeuskohteiden osalta järjestysnumeroiden hakemisessa määräaika vai jatkuva haku, kaikki 30 vastannutta ilmoittivat, että käytössä on jatkuva haku.

Seuraavaksi tiedusteltiin menetelmää, jolla kunnassa arvotaan hakuaikana kaikkien/jatkuvan haun aikana samana päivänä järjestysnumeroa hakeneiden numerot. Kysymyksen tuli 30 vastausta. Puolet (50 %) eli 15 kuntaa ilmoitti, että arvonta suoritetaan manuaalisesti. Viidessä kunnassa (17 %) atk-ohjelma arpoi järjestyksen. Muut kunnat (33 %) olivat kirjoittaneet vapaamuotoiset vastaukset, joista ilmeni, että kun hakemuksia ei ollut runsaasti, arvontaa ei käytetty, tai arvottiin vain postia käyttäneiden hakijoiden järjestysnumerot.

*aamulla postissa tulleille arvotaan numero,
paikalle tulleet saavat seuraavan vapaan numeron*

tulojärjestys, koska niitä tulee vain muutama päivässä

Hakija voi toimittaa kuntaan samana hakuaikana/jatkuvassa haussa useita järjestysnumerohakemuksia. Kysymykseen siitä, arvotaanko ja annetaanko hakijalle hakemuksia vastaava määrä järjestysnumeroita, tuli 30 vastausta. Puolet (50 %) ilmoitti antavansa hakemusta vastaavan määrän järjestysnumeroita ja vajaa neljännes (23 %) ilmoitti antavansa yhden numeron hakuaikaa / päivää kohti. Runsas neljännes (27 %) kirjoitti vapaamuotoisen vastauksen, ja näistä kolme ilmoitti, ettei ole kokemusta ao. tilanteesta. Yksi ilmoitti, ettei arvonta ole käytössä, vaan hakijat saavat seuraavan vapaana olevan numeron. Yhdessä kunnassa oli "maksimina 5 kpl".

*Arviolta kerran vuodessa tulee kuntaan samalta hakijalta
enemmän kuin yksi hakemus.*

sähköisellä asumisoikeushakemuksella useita samana päivänä

Kysymykseen, miten kunta toimittaa hakijalle annetun järjestysnumeron, tuli 32 vastausta. Yli puolet (56 %) oli valinnut kysymykseen tarjotun vastausvaihtoehdon, eli että ilmoitus lähetetään kirjallisesti postitse ja vain poikkeustapauksissa hakijan toivomalla tavalla. Kuudessa kunnassa (19 %) lähetys tapahtui aina hakijan toivomalla tavalla ja neljännes (25 %) ilmoitti muun tavan, joissa vaihteli posti, sähköposti, internet ja puhelinsoitto. Yhdessä vastauksessa korostui henkilökohtainen palvelu.

*asiakkaalle henkilökohtaisesti hänen jättäessään hakemuksensa
tai myöhemmin postitse*

Hakija saa numeron sähköisellä hakemuksella ja ottaa sen itse talteen

sähköpostilla tai hakijan toivomalla tavalla (kirje, puhelinsoitto)

Kunnalla on mahdollisuus liittää järjestysnumeroa koskevan ilmoituksen oheen hakijalle tietoja ja ohjeita jatkomenettelyä varten. Kysymykseen, mitä ohjeita ja tiedonantoja liitätte järjestysnumeroa koskevaan ilmoitukseen, tuli 31 vastausta. Vastaajille annettiin valmiiksi vaihtoehtoja, jotka ilmenevät taulukosta 1. Suurin osa (89 %) vastaajista ilmoitti lähettävänsä asunnonhakijalle ohjeen ilmoittautumisesta talonomistajalle. Hieman yli puolet (55 %) liitti mukaan listan kunnassa tai hakualueella toimivista asumisoikeusasuntojen omistajista ja lähes kaksi viidestä (39 %) myös listan näiden omistamista asumisoikeuskohteista.

Taulukko 1. Kunnan asunnonhakijalle järjestysnumeroa koskevan ilmoituksensa ohessa luovuttamat ohjeet ja tiedonannot.

Ohjeet ja tiedonannot, jotka kunta liittää järjestysnumeroa koskevaan, asunnonhakijalle lähtevään ilmoitukseen	Vastaajat, N=31	
	kpl	%
ohje ilmoittautua niille talonmistajille, joiden kohteista hakija haluaa asumisoikeuden ja -asunnon	25	81
lista kunnassa / hakualueella toimivista asumisoikeustalojen omistajista	17	55
lista kunnassa / hakualueella sijaitsevista asumisoikeuskohteista	12	39
lista järjestysnumeron lähetyssajankohtana haettavina olevista asumisoikeusasunnoista	0	0
menettelyohje asumisoikeutta ja asumisoikeusasuntoa tarjottaessa	6	19
menettelyohje asumisoikeutta luovutettaessa ja asumisoikeusasuntoa vaihdettaessa	2	6
muita tietoja	4	13

Taulukon 1 mukaisen vastausvaihtoehdon ”muista tietoja” valinneista kaksi oli kirjoittanut vapaamuotoiset selvitykset. Toisessa vastauksessa mainittiin ”Asunnon koko, jota hakija hakee” ja toisessa se, että myös hakijan aiemmat järjestysnumerot ilmoitetaan po. kirjeessä.

3.2.3

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksyminen

Talonmistaja esittää vapaan tai vapautuvan asunnon hallintaan oikeuttavan asumisoikeuden haltijaksi pienimmän järjestysnumeron omaavaa henkilöä. Kysymykseen siitä, miten kunta saa tarkistettavakseen haltijaksi ehdotetun varallisuustiedot, tuli 32 vastausta. Valtaosa (81 %) ilmoitti, että talonmistaja hankkii ehdottamansa hakijan varallisuustiedot ja toimittaa ne ehdotuksensa liitteenä kunnalle. Loput vastasivat vapaamuotoisesti. Kuudessa kunnassa asumisoikeusasunnon hakija toimittaa selvitykset suoraan kuntaan, ja näistä kahdessa oli täsmennys, että tähän kehottaa talonmistaja.

Hakija jättää hakemuksen mukana verotuksen erittelyosan

Talonmistajan pyynnöstä haltijaksi ehdotettu toimittaa tarvittavat liitteet suoraan kunnalle

Kysymykseen siitä, miten kunnassa valvotaan, että asumisoikeutta tarjotessaan talonmistaja on noudattanut järjestysnumeroiden mukaista etusijajärjestystä, tuli 31 vastausta. Vastauksista 16:ssa mainittiin talonmistajan lähettämä lista tai raportti hakijoista tai tarjouksen saaneista, tai talonmistajan toimittama vakuutus siitä, että on toimittu asianmukaisesti. Seitsemässä ilmoitettiin, ettei tätä valvota tai kyetä valvomaan. Neljässä vastauksessa mainittiin talonmistajiin kohdistuva luottamus. Joissakin kunnissa tehdään pistokokeita, kysytään tilanteista talonmistajilta jne.

Ei valvota muutoin, kuin jos hakijoilta tulee palautetta.

Numerojärjestys yhteistyössä yhtiön kanssa

*Kuntaan toimitetaan ao. yhtiöstä tarjousraportti hakijoista.
Luotamme yhtiön antamiin tietoihin. Valvonta on mahdotonta tehdä oikeanlaisesti.*

*Talonomistaja tai hänen edustajansa vakuuttaa että pienemmällä
numerolla hakijoita ei ole. Joskus on tehty lisätiedusteluja.*

Kyselemällä omistajalta, jos herää epäilyjä. Joskus käyty paikan päällä tutkimassa.

Pistokokein tai tarvittaessa

Jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotettu ei täytä valintaperusteita, voi kunta eräissä tapauksissa tehdä ehdollisen päätöksen niin, että valintaperusteet on täytettävä määrääjässä. Tämän ehdon noudattamisen valvontaa koskevaan kysymykseen tuli 31 vapaamuotoista vastausta. Vastaajista kuusi ilmoitti, ettei ehdollisia päätöksiä ole tehty ("joko sopimus tai ei ollenkaan"), ja yhden kunnassa valvontaa ei ole. Vastauksista 22:sta ilmeni, että ehdon täyttymistä valvotaan tavalla tai toisella, yleensä asiakirjojen pyytämällä määrääjässä, jolloin apuna voi olla atk-ohjelmisto tai manuaalisesti ylläpidettävä kalenteri.

Ehdon täyttymiseen asti määräaikainen vuokrasopimus

Sitä on vaikeata valvoa. Ainoastaan valvoa että saadaan kopion kauppakirjasta / luopumisilmoituksesta määrääjässä, jos ehtona on että edellinen asunto pitää myydä / luovuttaa (jos kysymys on asoasunnon vaihdosta)

Järjestelmästä saadaan mm. lista ehdollisista hyväksymisistä, joissa ehtoa ei ole täytetty. Lista käydään läpi säännöllisin väliajoin.

Oma seurantataulukko ja kalenteriin merkintä määräpäivästä.

Esim. Jos hakijalla on esim. omistusasunto kunta tekee hyväksymispäätöksen ehdolla että hakija toimittaa kunnalle kauppakirjajäljennöksen määräajan kuluessa. (Esim. avioerotilanne tms.) Määräaika kaksi tai kolme kuukautta? Epäselvää on, mikä on kohtuullinen aika jos esim. asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet??

Kysymykseen miten toimitte, jos kunnan ehdollista päätöstä ei ole määrääjässä noudatettu eikä asumisoikeuden haltijaksi hakeva täytä valintaperusteita annetussa määrääjässä, tuli 24 vapaamuotoista vastausta. Vastaajista 11 kirjoitti eri sanontoja käyttäen, ettei mainitunlaisia tapauksia ollut käsitelty. Yksi mainitsi, että "asia raukeaa". Kolme vastaajista otti yhteyttä talonomistajaan ja seitsemän päätöksen saaneeseen asettaen määrääjän asiakirjojen täydentämiseen.

otamme yhteyttä hakijaan ja pyydämme selvitystä miksi ehtoa ei ole täytetty

*Tässä tapauksessa pitää luottaa talonomistajaan että he toimivat niin kuin pitää.
Kuntaan ei tule tietoja näistä asioista.*

Lähetämme haltijalle ensin muistutuskirjeen ehdollisen päätöksen määräajan päättymisestä, ilmoitamme talonomistajalle. Yleensä tässä vaiheessa haltijat ovat toimittaneet tarvittavat liitteet ehdon täyttymiselle. Voimme myös tehdä viranhaltijapäätöksen 4 kuukauden jatkoajasta ehtojen täyttymiselle, mikäli haltija toimittaa perustellun anomuksen jatkoajalle kunnan asuntotoimeen ennen kuin ehdollisen päätöksen määräaika umpeutuu. Jos haltija ei kaikesta huolimatta täytä valintaperusteita annetussa määrääjässä, perumme asumisoikeuspäätöksen.

Joskus asumisoikeuden haltijaksi ehdotettu ei täytä valintaperusteita eikä ehdolliselle hyväksymiselle ole perusteita. Kysymykseen siitä, miten näissä tapauksissa toimitaan, tuli 27 vapaamuotoista vastausta. Selventävänä lisäkysymyksenä esitettiin, että annetaanko talonomistajalle tilaisuus perua ehdotus ja hakijan hakemus. Kolmessa kunnassa tilanne ei ollut tullut vastaan ja yhdessä kunnassa ”Ei ole ollut ehdollisia päätöksiä”. Vastaajista 11 ilmoitti, että esityksen ja hakemuksen peruminen on sallittua. Jotkut ottivat huomioon sen, että jos muita hakijoita ei ole, voidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyä henkilö, joka ei täytä valintaperusteita. Neljän vastaajan kunnassa po. tilanteessa tehdään kielteinen päätös.

Annetaan lupa perua hyväksymisehdotus ja hakijan hakemus

Jos asia tulee ilmi ennen kuin päätös on tehty, on peruuntuminen sallittu ja numero jätetty voimaan. Näistä tilanteista keskustellaan jo ennen päätösehdotuksen tuloa ja useimmiten asiakas itsekin ottaa yhteyttä.

annamme hakijalle mahdollisuuden perua hakemuksensa. Jos ei peru, kehotamme talonomistajaa ryhtymään toimenpiteisiin ehdollisen päätöksen saajan häätämiseksi. (Asumisoikeussopimus tulee voimaan vasta, kun ehto on täytetty)

Jos muita hakijoita ei kohteeseen ole, hyväksyn hakijan, Tyhjäkäyntiä tulee välttää!

Tehdään hylkäävä päätös, ellei ole mahdollista hyväksyä 4 §:n perusteella. Voi myös perua hyväksymisehdotuksen.

Teemme kielteisen päätöksen.

Seuraava kysymys pohjautui joissakin kunnissa esille tulleetseen käytäntöön. Sen mukaan talonomistaja voi ehdottaa asumisoikeuden haltijoiksi²⁵ pariskuntaa, joista toista ei ole merkitty järjestysnumerohakemukseen kanssahakijaksi. Kysymykseen, miten vastaajan kunnassa tällaisessa tilanteessa toimitaan, tuli 30 vapaamuotoista vastausta; yksi ilmoitti vain, ettei tällaista tapausta ollut. Vastanneista kunnista 17:sta uuden kanssahakijan mukaan tulo hyväksyttiin, mutta useimmat vastaajat edellyttivät, että järjestysnumeron haltija täydentää ts. muuttaa hakemusta ja tarvittaessa esittää kanssahakijaa koskevia varallisuus- ym. selvityksiä. Vastaajista seitsemän katsoi eri tavoin ilmaisten, että asumisoikeuden haltijaksi nimetään järjestysnumeron omaava henkilö, yksi katsoi, että talonomistaja päättää, haluaako tehdä sopimuksen molempien nimiin.

lisäämme kanssahakijan järjestysnumerolle, jos sopimus tulee kummankin nimelle ja, jos asumisoikeudenhakijoiden yhteinen tahto käy ilmi asiakirjoista

Päätös tehdään hakijan nimiin.

Asunto hakijan nimiin

Kunnassamme on jo järjestysnumerohakemuksessa merkitty kohdat, kenen nimiin järjestysnumero merkitään. Valtakunnallisen hakemuksen lähettäneille henkilöille soimitaan, kumman nimiin vai kummankin nimiin järjestysnumero merkitään. Pyydämme hakijaa kirjallisesti täydentämään hakemustaan ja ilmoittamaan kanssahakijan tiedot. Hyväksyminen tehdään täydennettyjen tietojen pohjalta ao-kohteeseen.

²⁵ Kysymyksen asettelu perustuu paitsi haastatteluissa ym. esille tulleeisiin seikkoihin myös ympäristöministeriön asetukseen asumisoikeussopimuksen kaavasta (794/2003), jonka liitteessä on kohdassa ”1.2. Asumisoikeuden haltija(t)” varaukset kahden haltijan henkilö- ja yhteystiedoille.

Yhteydenotto talonomistajaan sekä järjestysnumerohakemuksen päivitys hakijan kanssa. Hakemusten päivityksen seurauksena voi olla ehdotuksen muuttaminen.

Asumisoikeuden haltijaksi nimetään numeron omaava henkilö.

Asunto annetaan numeron hakeneelle henkilölle.

Seuraavaksi oli esillä käytäntö, jossa talonomistaja ehdottaa asumisoikeuden ainoaksi haltijaksi henkilöä, joka on merkitty järjestysnumerohakemukseen kanssahakijaksi. Kysymykseen, miten kunnassa tällöin toimitaan, tuli 31 vapaamuotoista vastausta. Vastauksista 18:sta eri sanamuodoin ilmaistiin, että järjestysnumeron ainoaksi haltijaksi voidaan merkitä kanssahakija, jos varsinainen hakija tähän antaa todistettavasti suostumuksensa. Jotkut vastaukset ovat vaikeaselkoisia: esimerkiksi vastaus ”viranomaispäätös” saattaa tarkoittaa, asia kuuluu viranhaltijalle, jolle asumisoikeusasiat on johtosäännössä siirretty, ja ”Asumisoikeussopimus voidaan tehdä molempien nimiin” ei ole vastaus kysymykseen. Muutamat vastaukset antavat viitteitä siitä, että joissakin kunnissa järjestysnumeron haltijoiksi merkitään sekä hakija että kanssahakija. Joissakin kunnissa järjestysnumeron luovuttamista toiselle ei hyväksytä.

päähakijan tulee kirjallisesti luovuttaa järjestysnumero kanssahakijalle, joka on ollut numeroa haettaessa mukana

Pyydämme kirjallisen ilmoituksen järjestysnumerohakemuksen muutokseen eli sen toisen henkilön tietojen poistamisesta / passivointia, sillä muutoin asumisoikeushjelmamme poimii kummankin nimen viranhaltijapäätökseen, mikäli emme ole ensin tehneet rekisteriin muutosta.

Kuntaan tulleen valtakunnallisen järjestysnumerohakemuksen jälkeen soitetaan asianomaiselle, kenen nimiin hakemus laitetaan, vaiko kummankin. Jos järjestysnumero myönnetty kahdelle henkilölle yhteisesti, kumpikaan ei voi yksin hakea/saada ao-asuntoa. Kunta pyytää yhteistä kirjallista ilmoitusta, jossa toinen luopuu oikeudestaan ko. järjestysnumeroon toisen hyväksi. Sen jälkeen teemme hyväksymispäätöksen yksin toisen nimiin.

Ei hyväksytä, ei voi luovuttaa järjestysnumeroa

Pyydetään muuttamaan hyväksymisehdotusta siten, että päähakija on mukana. Mikäli päähakijalle ja kanssahakijalle on tullut ero, on mahdollista, että päähakija luopuu järjestysnumerosta kanssahakijan hyväksi, jolloin kanssahakijasta tulee päähakija. Tämä edellyttää, että molemmat ovat olleet mukana alunalkaen ja että luopuminen tehdään kirjallisesti.

Pyydetään molempien hakijoiden tiedot ja jos ehdot täyttyvät haltijoiksi merkitään molemmat hakijat.

Asunto annetaan numeroa hakeneelle henkilölle. Jos asunto halutaan kanssahakijan nimiin, sille täytyy löytyä perusteet, miksi näin halutaan.

Kunta hyväksyy tai hylkää talonomistajan tekemän esityksen asumisoikeuden haltijaksi. Kysymykseen siitä, mille tahoille kunta lähettää päätöksen tiedoksi, tuli 32 vastausta. Enemmistö (69 %) lähetti päätöksen sekä talonomistajalle että asumisoikeuden haltijaksi esitetylle, muut (31 %) lähettivät päätöksen tiedoksi vain talonomistajalle, joka toimitti tiedon asumisoikeuden haltijaksi esitetylle.

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevan osion lopuksi kysyttiin, montako oikaisuvaatimusta asumisoikeuden hakijat ovat keskimäärin vuodessa tehneet, ja minkä tyyppisissä asioissa oikaisuvaatimuksia on tehty. Tähän tuli 27 kunnasta

vapaamuotoiset vastaukset, joista 18:ssa ilmaistiin, ettei oikaisuvaatimuksia ollut tehty lainkaan, tai niitä ei ollut tehty lähivuosina, tai ei yhtään vastaajan toimiessa asumisasioiden parissa.

5–10 vuosittain. Hakemus hylätty varallisuusrajan ylityksen vuoksi. Joskus sen jälkeen, kun hakija on siirretty järjestysnumeroltaan muiden jälkeen (kolme kieltäytymistä)

Noin yksi/vuosi, enimmäishinnan vahvistaminen.

Kaksi oikaisuvaatimusta/vuosi. Järjestysnumeron menettäminen, kun talonomistajan ilmoitus kolmannelta kieltäytymisestä on osoittautunut aiheettomaksi.

Oikaisuvaatimuksia tulee harvemmin kuin kerran kahdessa vuodessa. Silloin aiheena oli liiallisen varallisuuden perusteella tehty hylkääminen asumisoikeuden haltijaksi.

3.2.4

Järjestelmän toimivuus kuntien näkökulmasta

Asumisoikeuden hakumenettelyn toimivuutta koskevassa osiossa tiedusteltiin ensimmäiseksi järjestysnumeroiden toimittamiseen kuluvaa aikaa. Kysymys, mikä on järjestysnumeroita haettaessa keskimääräinen viive, jonka jälkeen kunnasta lähetetään hakijalle annettu numero tiedoksi, oli jaettu koskemaan asumisoikeuslaissa mainittua rajattua hakuaikaa²⁶ ja jatkuvaa hakua. Rajatun hakuajan osalle tuli vain yksi vastaus, jossa hakija ilmoitti järjestysnumeron lähtevän vuorokauden kuluttua. Jatkuvan hakuajan osalle tuli 30 kunnan vastaukset. Vastauksille varatussa tilassa oli suurin osa eli 14 kuntaa ilmoittanut, että tieto järjestysnumerosta lähtee samana päivänä tai keskimäärin vuorokauden kuluessa hakemuksen kuntaan saapumisen jälkeen. Kunnista 12 lähetti ilmoituksen viimeistään kolmen päivän kuluttua. Vain muutamien postituksiin meni enintään viikko, ja yhden vastauksen mukaan ”4–11 pv hakemuksen jättöajasta riippuen”. Vapaamuotoisissa vastauksissa korostettiin nopeutta:

samantien hakijalle tai samana päivänä postiin

ei viivettä, ilmoitus lähtee samana päivänä

Kysymykseen siitä, mikä on esitettäessä asumisoikeuden haltijaa hyväksyttäväksi keskimääräinen viive, jonka jälkeen päätös lähtee tiedoksi, tuli 32 vastausta. Suurin osa (84 %) oli valinnut valmiin vaihtoehdon ilmoittaen, että hakemukset käsitellään välittömästi ja yleisimmin tieto lähti 1–2 päivän kuluttua, mutta viidessä kunnassa saattoi mennä 3–7 päivää. Viidessä kunnassa (16 %) koottiin kerralla käsiteltäväksi useampia hakemuksia, joista päätökset lähtivät 1–7 päivän kuluessa. Yksi vastaaja kirjoitti:

1–3 vrk, loma-aikoina viivettä enemmän kuin ns. normaaliaikana

Tämän jälkeen kysyttiin hakumenettelyyn mahdollisesti sisältyviä ongelmakohtia ja sitä, miten niitä kunnissa ratkaistaan.

Henkilö voi hakea ja saada useita järjestysnumeroita, joista hän itse valitsee sen, mitä käyttää asumisoikeusasuntoa hakiessaan. Kysymykseen, onko yhden henkilön hallitsemista monista järjestysnumeroista aiheutunut ongelmia ja miten usein, tuli 32

²⁶ Kysymyksen asettelu ja järjestysnumeron rajattua hakuaikaa koskeva kohta perustui asumisoikeuslain 4 c §:n 2 momentin lausumiin.

vastausta. Vastaajista 30 (94 %) ilmoitti, ettei ongelmia ollut ollut. Yhdessä kunnassa oli ongelmia ollut harvemmin kuin kerran vuodessa ja yhdessä vastaavasti useammin kuin kerran vuodessa. Jos hakijan yhtä useammasta järjestysnumerosta oli ollut ongelmia, pyydettiin vastaajaa kertomaan, minkä tyyppisiä ne olivat olleet. Vaikka vain kaksi ilmoitti ongelmia olleen, niin neljä kirjoitti vapaamuotoisesti erilaisista tilanteista. Heistä kaksi kuvaili hakijan päättämättömyyttä tai muistamattomuutta, kaksi virheellisen numeron käyttämistä.

*Ylimääräistä selvittelyä kun hyväksymispyyntö tullut ns. väärällä numerolla.
(hakija antanut virheellistä tietoa)*

*Hakijat eivät aina muista ovatko hakeneet kunnalta järjestysnumeron tai useampia.
Niistä kysellään joskus jälkikäteen.*

Kunnan on tarkistettava asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun asunto-omaisuus ja varallisuus. Kysymykseen, onko tästä aiheutunut ongelmia ja miten usein, tuli 32 vastausta. Ehdoton enemmistö (69 %) ilmoitti, ettei ongelmia ollut ollut. Kuudessa kunnassa (19 %) oli ilmennyt ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa, ja neljässä kunnassa (12 %) ongelmia oli ollut useammin kuin kerran vuodessa. Vaikka vain kymmenen vastaajaa ilmoitti ongelmia olleen, vastaajista 13 kuvaili ongelmia vapaamuotoisesti. Ongelmia oli aiheuttanut se, jos asianomainen ja myös talonomistaja eivät ymmärrä, miksi selvitys tulee antaa ja erilaisia asiakirjoja ja asiantuntija-arvioita pitää pyytää. Hankalinta näyttäisi olevan varallisuuden arviointi.

Hakijat eivät aina tahdo ymmärtää, että varallisuus, johon on runsaasti velkaa pitää selvittää

Talonomistajat lähettävät puutteellisia varallisuusselvityksiä.

Joskus kun kysymyksessä on esim. metsävarallisuus, tontit, kesämökit yms. muilla paikkakunnilla on arvioinnissa omat haasteensa. Tietojen saanti voi olla aikaa vievää ja joskus pitää turvautua nettiin ja erilaisiin tilastoihin.

Talonomistajilta on saatu tietoa, että eri kunnat soveltavat varallisuusmäärittämiä eri tavalla. Varallisuussuositus ei ole selkeä varallisuusraja vaan tilaa tulkinnalle jää.

Miten/millä osoittaa joku perinnöksi saatu metsäpalsta Pohjois-Suomesta tai jos kyseessä on yrittäjä miten/mistä arvioidaan yrityksen arvo.

Kunnalle asumisoikeuden haltijaksi esitetty henkilö voi vielä kieltäytyä tarjouksesta tai jättää toimittamatta pyydettyjä selvityksiä ja tämä tulkitaan kieltäytymiseksi. Kysymykseen, onko kieltäytymisistä ollut ongelmia ja miten usein, tuli 31 vastausta. Suurin osa (90 %) ilmoitti, ettei ongelmia ollut ollut. Yhdessä kunnassa ongelmia oli harvemmin kuin kerran vuodessa, ja kahdessa kunnassa (7 %) oli ongelmia ollut useammin kuin kerran vuodessa. Viisi kirjoitti vapaamuotoisen vastauksen, joista kahdessa pohdittiin, mikä tulkitaan kieltäytymiseksi. Kolme vastaajaa kuvaili perusteluja ikään kuin asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun näkökulmasta.

*asumisoikeustarjous on lähetetty, vaikka hakija ei ole ollut kiinnostunut kohteesta.
Kohde on osoittautunut kunnoltaan tai sijainniltaan sopimattomaksi*

Hakijan mielestä hän ei ole kieltäytynyt, sen jälkeen on ilmennyt että hän ilmoittanut koko kaupungin alueen hakualueeksi.

Talonomistajalla on ollut lainvastaisesti lyhyempi vastausaika tarjoukseen.

Hakijan mielestä talonomistaja on ilmoittanut virheellisesti kieltäytymisilmoituksen.

Asumisoikeuden haltijaksi esitetty, joka esityshetkellä ei täytä hyväksymisehtoja, voidaan hyväksyä ehdolla, että hän viimeistään kuuden kuukauden kuluessa täyttää ehdot. Kysymykseen, onko päätösten ehtojen täyttämisen seurannassa ollut ongelmia ja miten usein, tuli 30 vastausta. Lähes kaikki (93 %) ilmoittivat, ettei ongelmia ollut ollut. Yhdessä kunnassa oli ongelmia ilmennyt harvemmin kuin kerran vuodessa, ja yhdessä kunnassa useammin kuin kerran vuodessa. Pyydettyä tyypittelemään ongelmat ilmeni, että molemmat koskivat asiakirjojen toimittamista:

Talonomistajat/hakijat eivät lähetä hyväksymisen ehdoksi merkittyä asiakirjaa kunnalle

Asumisoikeuden haltija voi käyttämätöntä järjestysnumeroa hyödyntäen tulla hyväksytyksi toiseen kohteeseen, mikäli hän luopuu entisestä asumisoikeudestaan. Kysyttäessä onko asumisoikeusmaksujen vahvistamisessa ja vaihtojen rekisteröimisessä ollut ongelmia ja miten usein, 30 vastaajaa eli kaikki ilmoittivat, ettei ongelmia ollut ollut. Kuitenkin seuraavan kysymyksen kohdalla, jossa pyydettiin tyypittelemään vaihtojen hallinnoimisessa esiintyneet ongelmat, kirjoitti yksi vastaaja:

Lain mukaan ei tarvitse luopua mahdollisista muista asumisoikeusasunnoistaan; voivat saada haltuunsa useampia asumisoikeusasuntoja (asunnon oltava omassa käytössä). Kohteisiin on oltava käyttämätön järjestysnumero.

Kunnassa kaksi asumisoikeuden haltijaa voi vaihtaa oikeutensa ja asuntonsa keskenään, jolloin kunnan tehtävänä on vahvistaa asumisoikeusmaksut ja rekisteröidä vaihto. Kysyttäessä onko keskinäisten vaihtojen hallinnoinnissa ollut ongelmia ja miten usein, kaikki 30 kysymykseen vastannutta ilmoittivat, ettei ongelmia ollut ollut.

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa oikeutensa puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai huoneistossa vakinaisesti asuvalle perheenjäsenelleen. Viimeiseksi kysyttiin, oliko luovutusten hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein. Lähes kaikki (91 %) 32 vastaajasta ilmoittivat, ettei ongelmia ollut ilmennyt. Kaksi vastaajaa ilmoitti, että ongelmia siirroista oli harvemmin kuin kerran vuodessa ja yhden vastaajan kunnassa ongelmia oli ollut useammin kuin kerran vuodessa. Kysymykseen, minkä tyyppisiä ongelmat olivat olleet, tuli kolme vastausta:

Jossain tapauksissa on selvitelty perheenjäsenen käsitettä ja asumisjärjestelyjä.

asumisoikeus halutaan siirtää henkilölle, joka ei ole siihen oikeutettu

Pitääkö yhtiön toteuttaa luovutus, jos asukkaalla on vuokratästejä.

Voiko edellyttää ensin suoritusta.

Kuntien asumisoikeusasioden hoitajien mielipiteet

Lopuksi kuntakyselyssä oli osio, jossa asumisoikeusasioden käytännön tehtäviä hoitavia pyydettiin esittämään omat hakumenettelyä koskevat ja mielipiteensä ja näkemyksensä, miten menettelyä voisi kehittää.

Asumisoikeuslain järjestysnumeroa koskevien säännösten asianmukaisuutta ja selkeyttä käytännön työn kannalta koskeneeseen kysymykseen tuli 24 vapaamuotoista vastausta. Niiltä, joiden mielestä järjestysnumeroa koskevissa säännöksissä löytyi huomautettavaa, pyydettiin ehdotuksia määräysten muuttamiseksi ja kehittämiseksi. Vastaajista 15 piti järjestysnumeroa koskevia määräyksiä selkeinä eikä esittänyt niihin muutoksia. Yksi ihmetteli samana päivänä ilmoittautuneiden järjestysnumeroiden arpomisvelvoitetta. Vastaajat kaipasivat asumisoikeuslakiin selkeyttä, määräyksiä järjestysnumeron luovuttamisesta, järjestysnumeron voimassaoloajan rajaamista, kieltäytymisen määritelmää ja selkokielisiä ohjeita kunnille.

Eivät ole. 4 c §:n 2 momentti on epäselvä. Lakiin pitäisi selkeästi kirjata vain nykykäytäntö. Momentin alkuosa tarkoittaa vuonna 1990 tapahtunutta määräaikaista hakumenettelyä. Nyt on sallittava kaikkiin kohteisiin pienimmillä numeroilla olevat. Ei erillisen järjestysnumerojen hakumenettelyn kautta

Järjestysnumero voisi olla 5 vuotta voimassa, eikä toistaiseksi niin kuin nyt. Ne vanhat jo olemassa olevat numerot voisi hävittää.

Numeron luovuttamisesta on ollut epäselvyyttä, eikä siitä laissakaan sanota mielestäni mitään. Käytännöksi on otettu, että numeron voi kirjallisesti luovuttaa kanssahakijalle. oikean käytännön voisi laissa määritellä, kuten määritellään asumisoikeudenkin luovuttaminen.

... Hieman on tullut viitteitä siitä, että vanhemmat haluaisivat käyttää omaa järjestysnumeroaan hankkiakseen aikuistuneelle lapselle asumisoikeusasunnon.

Lomaketta uudistettava. Kuntien omat lomakkeet palvelevat paremmin. Yleensä osoitetieto puuttuu ja kenen nimiin ao-numero annetaan.

Selkokieliset ohjeet kuntiin.

Asumisoikeuslain asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valintaa ja edellytyksiä koskevien säästösten asianmukaisuutta ja selkeyttä koskevaan kysymykseen tuli 19 vastausta. Vastaajista 14 oli ilmaissut lyhyesti pitävänsä säästöksiä asianmukaisina ja selkeinä. Huomautettavaa löytäneiltä pyydettiin muuttamis- ja kehittämisehdotuksia. Vastaajista neljä mainitsi epäselvyydet varallisuuden arvioimisessa, myös asukkaan nopeaa löytämistä korostettiin. Yksi ehdotti varallisuusrajojen poistamista kaikilta hakijoilta, yhden mielestä asunnon tarvetta pitäisi painottaa enemmän.

Varallisuuden arvostamista pitäisi selkeyttää

– Varallisuussuositukset voisi poistaa kaikilta hakijoilta – Jos yli 55-v hakijalla on alle 55-vuotias puoliso: riittääkö, että toinen hakijoista on yli 55-v, jolloin varallisuutta ei tarvitse selvittää. Kunnissa kirjavaa käytäntöä tähän liittyen. – Saman päivän aikana tulleet järjestysnumerot arvotaan. (Muualla ilmeisesti järjestysnumeron voi saada välittömästi jopa suoraan puhelimitse?)

Ei! Tarve!! 4 a § 3 mom. 1) hakualueella omistusasunto, joka... kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Tästä "kohtuudesta" ymmärtääkseni monenlaista tulkintaa kunnissa. 2008 ARA:n kurssilla on kerrottu, että paikkakunnalla olevaa omistusasuntoa verrataan haettuun asumisoikeusasuntoon, ja jos se ei kohtuudella vastaa haettua asuntoa, eikä varallisuus ylity, niin esim. myyntiehtoa ei voida asettaa. Tämän voisi jollakin keinon selkeyttää. Ymmärrän, jos hakijat ovat menossa samansuuruisesta samansuuruiseen asoon, niin tarvetta ei ole, mutta jos mennään suurempaan tai pienempään, kun itse on määrittänyt asumistarpeensa. 2) ... käyvästä vapaasta hinnasta... vapaan hinnan määrittäminen asunnolle näkemättä on myös mahdoton tehtävä. Nyt käytetään vertailukohtana asumisoikeusasunnon "laskennallista" hintaa, joka saadaan asumisoikeusmaksun perusteella. Vastaavaa omistusasuntoa sillä tuskin saisi.

Kysymykseen, ovatko laissa asumisoikeuden hakijalle asetetut tehtävät selkeät ja asianmukaiset, ja jos eivät, niin miten niitä tulisi selkeyttää ja kehittää, tuli 18 vastausta. Vastaajista 11 oli kirjoittanut lyhyesti "kyllä", "OK" tai "ovat selkeät" jne. Kaksi ilmoitti, että kuntien ja talonmistajien ohjeet selkeyttävät tilannetta. Yksi piti hakuprosessia byrokraattisena, mutta oikeudenmukaisena. Neljä vastaajista katsoi, etteivät hakijat aina tunne toimijoiden tehtäviä ja sitä, että hakijoiden on pidettävä itsensä huolta ilmoittautumisesta talonmistajille.

Hakijat eivät välttämättä ole perillä, kenelle he ovat hakemuksen jättäneet, yhtiölle vai kunnalle.

Kuntalaiset hakevat kunnalta järjestysnumeron, eivätkä ymmärrä, että sen jälkeen on oma-aloitteisesti edettävä asunnon hankkimisessa. Tätä esiintyy n. 3 x/vuosi. Kaikki tapaukset eivät välttämättä tule tietoomme. Talonmistajien ja kunnan näkyvä informointi esim. nettisivuilla.

Sähköisessä haussa vain talonmistajan tietoon tulee hakijat. Kaikilla hakijoilla ei ole mahdollisuutta sähköiseen hakuun/ilmoittautumiseen.

Kuka on hakija? Jos on uusi puoliso hakemuksessa mukana, niin hän voi olla joko "hakija" tai "muu mukana muuttava". (Ylivarakas puoliso saatetaan laittaa muuksi mukana muuttavaksi ja haltijaksi ehdotetaan vai yli 55-vuotiaasta hakijaa. Onko tämä lain hengen mukaista?)

Seuraavaksi kysyttiin, onko vastaajan mielestä asumisoikeuden hakijan oikeus saada useita järjestysnumeroita eri kunnista selkeä ja tarkoituksenmukainen, ja mitä hyötyjä ja haittoja vastaaja tästä arvioi olevan. Tulisiko tätä oikeutta muuttaa ja jos, niin miten? Kysymykseen 21 vastanneesta enemmistö eli 17 vastaajaa piti menettelyä tarkoituksenmukaisena ja kahdella ei ollut kokemusta. Näissä vastauksissa ei kuvailtu käytännöstä aiheutuneita haittoja. Kolme vastaajaa rajaisi järjestysnumeroiden määrää kuntaa kohti; kolmessa vastauksessa viitattiin siihen, etteivät hakija osaa hyödyntää numeroitaan.

Periaate, että hakija voi hakea järjestysnumeroa useasta kunnasta ja jopa useita, on hyvä. Näin henkilö/perheet voi muuttaa helpommin esim. työn vuoksi.

Sen vuoksi on epäselvä, koska hakijat eivät oivalla, miksi heidän kannattaisi hakea useampi numero kerralla. Harva hakee useamman kuin yhden numeron. Oikeutta ei tulisi muuttaa.

Miksi pitäisi olla enemmän kuin kaksi numeroa/per kunta? Hakijat eivät tunnu muistavan sitä yhtäkään numeroansa.

Joskus voi tulla sekaannuksia jos hakija ei ole ilmoittanut numeroa ja talonomistaja kysyy numeroa, kuka määrää sen mitä numeroa hakija voi käyttää? Jos esim kohteeseen ei ole muita hakijoita ja saisi isommallakin numerolla kohteen.

Kunnan ja talonomistajien yhteistyön onnistuneisuudesta kysyttäessä 32 vastaajasta yli puolet (63 %) piti yhteistyötä hyvin onnistuneena ja 37 % melko hyvin onnistuneena.

Vielä kysyttiin, mitä muita asumisoikeusasioissa työssä esille tulleita seikkoja vastaaja haluaa saattaa ympäristöministeriölle tiedoksi, kiittäen tai asiointitilan korjaamista toivoen. Yksi kiitti kunnassa talonomistajien kanssa vakiintunutta yhteistyötä, ja yksi kiitti 55-vuotiaille kohdistettuja sääntöjä ja piti julkisuudessa esiintynyttä ajatusta nuorten hakijoiden priorisoimisesta muiden hakijoiden edelle perusteettomana. Yksi ilmoitti tulevasta kuntaliitoksesta, jolloin asumisoikeus-tehtävät siirtyivät pois omista tehtävistä, ja yksi ilmoitti, ettei kuntaan ole rakennettu uusia asumisoikeusasuntoja kahdeksaan vuoteen. Yksi siirtäisi valinnat yhtiöille, koska ”kunnissa ei ole riittävästi henkilökuntaa asioiden käytännön hoitamiseen ja järjestelmän aukottomaan perehtymiseen”. Yksi kysyi asumisoikeusasunnon haltijan tekemistä vuokrasopimuksista ja ylivarallisuuden rajaa. Neljä vastaajaa toivoi opasta. Lisäksi kieltäytymisen kriteerit ja kunnan rooli kieltäytymisissä koettiin vaikeaksi. Myös koulutusta asumisoikeusasioista toivottiin useammin.

Tarvitsemme ajantasaisen, kirjan muodossa olevan asumisoikeusoppaan. Opas voisi sisältää keskeiset lainkohdat ja soveltamisohjeet. (Opas voisi olla vastaava kuin Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopas / Ara 25.4.2008) Selkeät säännöt varallisuuden tulkintaan: joko selkeät eurorajat tai varallisuusrajojen poisto kaikilta. Kiitos siitä, että selvitätte asumisoikeusasioita näin laajalla kyselyllä! Tästä varmasti on apua käytäntöjen yhtenäistämässä.

Jonoon jää ”roikkumaan” hakijoita, resurssit eivät riitä kyselyiden lähettämiseen siitä haluaako hakija edelleen olla jonossa. Yleisiä kysymyksiä ja vastauksia myös ARA:n tai YM:n sivulle?

Useamman numeron saaminen on hakijalle eduksi! Varallisuusraja yksinkertaisemmaksi. Kieltäytymis-käytäntö on monimutkainen. Asunnon näyttöön ei pääse ennen, kuin on vastannut talonomistajalle ottavansa tarjouksen vastaan. Jos kieltäytyy sekä tarjouksesta, että nähdyistä asunnosta seuraa kummastakin kieltäytymisilmoitus kunnalle.

Kieltäytymisten kirjaamista varten ei saada tarvittavia asiakirjoja. Sähköisen haun aikana kuntaan ei saada tietoa kuinka paljon on hakijoita aso-asuntoihin tai kuhunkin kohteeseen. Hakijat kysyvät kuitenkin asiaa paljon kunnasta. Mistään ei tule opastusta sähköisen haun järjestämiseksi, kukaan ei edes markkinoi ohjelmia tähän tarkoitukseen. Koulutusta tulee järjestää vuosittain ja joskus myös muualla kuin Helsingissä, esim. Kuopio, Jyväskylä.

Viimeiseksi kysyttiin kyselyn vastaajan tehtävänimikettä. Kaikkiaan 32 vastauksessa mainittiin useimmin (72 %) toimisto-, asunto-, asuntoasiain- ja palvelusihteeri. Vastaajien joukossa oli kuitenkin myös asuntotoimen päällikkö-tason, teknistä ja suunnittelevaa henkilöstöä. Monipuolisesta tehtäväkuvasta kertoivat nimikkeet palkkasihteeri ja velkaneuvoja/asuntosihiteeri.

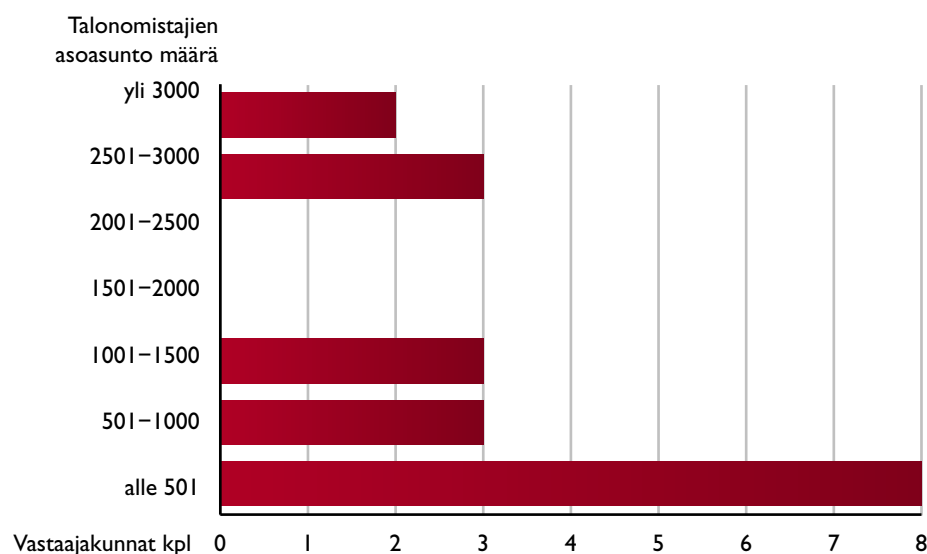
Asumisoikeustalojen omistajien edustajien vastaukset kyselyyn

Asumisoikeusasioiden hallinnointi

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöille kohdistuvassa, asunnonhakua ja asukasvalintaa hoitaville henkilöille lähetetyssä kyselyssä 16 vastaajaa ilmoittivat toimialueeseen yhteensä kaikkiaan 35 asumisoikeuskuntaa. Vastaajista kuusi ilmoitti alueeksi vain yhden kunnan, muut hoitivat asumisoikeusasioita useamman kunnan alueella; eri omistajayhteisöjen vastauksissa mainittiin myös samoja kuntia. Kyselyyn osallistuneista viisi jätti ilmoittamatta toimialueensa.

Kyselyn läheteessä luvattiin käsitellä ja raportoida vastausaineisto niin, etteivät vastaajat ole tunnistettavissa. Tästä syystä ei vastauksissa mainittuja kuntia julkisteta. Kunnat sijaitsivat eri puolilla maata ja olivat väestömääriltään erilaisia. Kuntia oli maaseutumaisista kunnista suuriin kaupunkeihin.

Vastaajia pyydettiin valitsemaan annetuista luokista yhteisön omistamien, vastaajan toimialueella sijaitsevien asumisoikeusasuntojen määrä. Kuten alla olevasta kuviosta (kuvio 4) ilmenee, eniten vastauksia saatiin yhteisöistä, jotka omistivat toimialueella alle 500 asumisoikeusasuntoa. Alle 1500 asumisoikeusasuntoa omisti 14 yhteisöä, ja yli 2500 asuntoa viisi yhteisöä. Kaksi vastaajaa ei vastannut tähän kysymykseen.



Kuvio 4. Talonomistajien asumisoikeusasunnot, joiden asukasvalintaa kyselyn vastaajat hoitavat toimialueellaan, kpl (N=19).

Kysyttäessä, monenko työntekijän panos yhteisössä on osoitettu vastaajan toimialueella asuntojen ja asumisoikeutta koskevien hakemusasioiden käsittelyyn eli talonomistajalle hakijoiksi ilmoittautuneiden rekisteröimiseen, tarjousten tekemiseen ja niihin vastausten vastaanottamiseen jne., valitsi reilu puolet (58%) valmiiksi annetun vaihtoehdon 1–2 henkilöä, jotka hoitavat ensisijaisesti näitä tehtäviä. Kolmessa yhteisössä (16%) 1–2 henkilöä hoiti mainittuja tehtäviä muiden tehtävien ohella. Vapaamuotoisissa vastauksissa oli mainittu 3–4 henkilöä, jotka hoitivat pääasiassa tai muiden töiden ohella näitä tehtäviä.

4 henkilöä, jotka hoitavat lisäksi yhtiömme Pohjois-Suomen alueen vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen markkinointia

Miltei kolmannes (63 %) ilmoitti, että yhteisössä käytetään asunnonhakijoiden rekisteröimisessä omaa, ao. tehtävää varten laadittua tilasto-ohjelmaa. Muut (37 %) nimesivät kolmen tunnetun kiinteistötietojärjestelmän asukasvalintaohjelmat, yksi Excel-taulukkolaskentaohjelman. Samoin asumisoikeuskohteiden, -asuntojen ja asumisoikeuden haltijoiden tietojen hallinnoimiseen käytti miltei kolmannes (63 %) omaa, ao. tehtävää varten laadittua tilasto-ohjelmaa. Muut (37 %) käyttivät jo tunnetuiksi tulleita kiinteistötietojärjestelmiä.

3.3.2

Ilmoittautuminen talonomistajalle asunnonhakijaksi

Kysyttäessä, miten järjestysnumeron haltija voi ilmoittautua talonomistajalle ja osoittaa kiinnostuksensa tämän asuntoja kohtaan, ilmoittivat kaikki vastaajat (100 %) sekä kotisivuilla olevan sähköisen asunnonhakulomakkeen täyttämisen että yhteisöltä pyydettyä hakulomakkeen palauttamisen postitse olevan mahdollista. Kolme neljästä vastaajasta (75 %) mainitsi myös henkilökohtaisen käynnin toimistossa olevan mahdollista, jolloin sähköinen hakulomake täytetään yhdessä asiakkaan kanssa. Lisäksi kuusi vastaajaa oli vapaamuotoisesti kuvaillut ilmoittautumiskeinoja. Kahdessa vastauksessa mainittiin mahdollisuus käydä toimistolla, jossa asiakasta autetaan tekemään hakemus. Kahdessa vastauksessa mainittiin puhelimitse tehtävä ilmoittautuminen: ”puhelimitse voi pyytää myös asunnon ostotarjouksen” ja ”soittamalla, jolloin voimme täyttää hakemuksen yhdessä, faxilla toimittamalla, sähköpostitse asioiden”. Yksi vastaaja ilmoitti ”kunnan kautta” ja yksi vastaaja nimesi kolme internetissä toimivaa asunto- ja kiinteistökaupan verkkopalveluyritystä, joiden kautta saattoi ilmoittautua heille hakijaksi.

Talonomistaja ovat asettaneet ehdoksi, että ennen kuin internetissä täytettävä sähköinen asuntohakemus etenee tai sille toimitettu hakemus otetaan huomioon, hakijan on täytettävä lomakkeella tietyt, vaadittavat kohdat. Kaikki vastaajat ilmoittivat, että hakijan on ehdottomasti ilmoitettava etu- ja sukunimensä, ja seuraavaksi useimmin (85 %) vaadittiin hakijan puhelinnumero ja / tai sähköpostiosoite. Muut vaadittavat tiedot vaihtelivat alla kuvatuin tavoin (taulukko 2), mikä on todettavissa myös talonomistajien kotisivuilta löytyvistä lomakkeista.

Taulukko 2. Talonomistajien asunnonhakijalta ehdottomasti vaatimat tiedot, ennen kuin sähköinen hakulomake etenee tai hakemus otetaan huomioon.

Tiedot, jotka talonomistajat ehdottomasti vaativat hakijalta ennen kuin sähköinen hakulomake etenee tai hakemus otetaan huomioon	Vastaajat, N=20	
	kpl	%
kunnalta saatu järjestysnumero	15	75
hakijan etu- ja sukunimi	20	100
hakijan henkilötunnus	16	80
kanssahakijan etu- ja sukunimi	13	65
kanssahakijan henkilötunnus	12	60
perhekoko	8	40
hakijan postiosoite	17	85
hakijan puhelinnumero ja / tai sähköpostiosoite	13	65
kohdeluettelosta vähintään yhden asumisoikeustalon yhden asuntotyypin merkitseminen haettavaksi	15	75
vähintään yhden talo- ja huoneistotyyppin merkitseminen haettavaksi	16	80
alle 55-vuotiailta maininnan siitä, jos hakija omistaa asunnon	8	40
muita tietoja	3	15

Edellä (taulukko 2) merkittyjen lisäksi kohtaan ” muita tietoja ” kaksi vastaajaa ilmoitti edellytyksenä olevan verotodistuksen luovuttamisen, yksi mahdolliset lisätoiveet (esimerkiksi hissi, kerros jne.).

Asuntohakemuksen voimassaoloaikaa koskevaan kysymykseen oli annettu vaihtoehtot. Useimmin (45 %) voimassaoloaika oli 6–12 kuukautta, kahden vastaajan yhteisössä (10 %) hakemus oli voimassa alle 6 kuukautta, neljässä yhteisössä (20 %) kaksi vuotta ja yksi vastasi ”rakennusajan”.

Kysymykseen, miten asunnonhakija voi muuttaa tekemäänsä asuntohakemusta tai peruuttaa sen, annettiin valmiit vaihtoehtot. Lähes kaikki (90 %) vastanneet valitsivat asiakaspalvelun ja manuaalisen käsittelyn vaihtoehdon eli puhelinilmoituksen, käynnin toimistossa ja postitse tai sähköpostitse tehdyn ilmoituksen. Sen lisäksi yli puolet (55 %) ilmoitti, että hakija voi täyttää ja lähettää internetissä uuden hakemuksen, joka automaattisesti korvaa aiemman tai peruuttaa sen. Vajaa kolmannes (30 %) ilmoitti, että hakija voi internetissä käyttämällä henkilökohtaista tunnistetta muuttaa itse hakemustaan tai peruuttaa sen. Tämä mahdollisuus lienee olemassa joillakin valtakunnallisilla talonomistajilla, joiden aluetoimistoilla on yhteiset ohjelmat. Kahdessa vapaamuotoisessa vastauksessa myötätultiin annettuja vaihtoehtoja.

3.3.3

Asuntotarjousten tekeminen hakijoille ja asukasvalinta

Uusien kohteiden markkinoinnin osalta kysymykseen siitä, miten talonomistaja julkistaa asuntojen ensihaun, tuli 19 vastausta. Yhtä lukuun ottamatta vastaajat (95 %) ilmoittivat, että lehti-ilmoituksella ja kotisivuilla. Yksi vastaaja (5 %) kirjoitti vain täsmennyksen, että sopimuksen perusteella uusien asuntojen markkinointi kuului toiselle yhteisölle kuin vanhojen asuntojen markkinointi.

Samoin vanhojen kohteiden markkinoinnin osalta kysymykseen siitä, miten talonomistaja julkistaa haettaviksi vapautuneet ja pian vapautuvat asunnot, tuli 19 vastausta. Suurin osa (79 %) ilmoitti, että haku julistetaan vain silloin lehti-ilmoituksella ja kotisivuilla, jos kukaan hakijoista ei hyväksy tarjousta, tai asuinalueeseen, -taloon tai huoneistotyyppiin ei kohdistu yhtään hakemusta. Neljä (21 %) täsmensi menettelyä siten, että julkistamisessa käytetään kotisivuja ja tarvittaessa lehti-ilmoitusta, yksi mainitsi myös asuntoilmoitteluun keskittyvän ilmaisjakelulehden.

Uudiskohteen asuntotarjouksiin liittyen kysyttiin, tarjoaako talonomistaja valmistuvia asuntoja kaikille kunkin tyyppistä huoneistoa hakeneille vai heistä vain pienimpien numeroiden haltijoille. Kaiken kaikkiaan 19 vastaajasta yli puolet (58 %) ilmoitti, että pääsääntöisesti toiveita vastaavaa asuntoa on tarjottu kaikille hakijoille. Reilu viidennes (21 %) ilmoitti, että ao. asuntoja on tarjottu joukolle pienimpien järjestysnumeroiden hakijoita. Viisi vastaajaa oli kuvaillut tarjousten tekemistä vapaamuotoisesti esittämättä kuitenkaan uusia vaihtoehtoja. Yksi ilmoitti, ettei ole eikä ole tulossa uusia kohteita, toinen, että ”pääsääntöisesti pienimmälle järjestysnumerolle” ja yksi ilmoitti, että kohteita tarjotaan internetissä vapaasti kaikille halukkaille: ”kaikille jotka ovat kiinnostuneita, hakijoita ei juuri ole ja asuntoja tyhjänä”.

Vanhojen kohteiden asuntotarjouksiin liittyen kysyttiin, tarjoaako talonomistaja vapautuvaa tai vapautunutta asuntoa sen tyyppistä huoneistoa kohteesta tai asuinalueelta kaikille hakeneille vai heistä pienimpien numeroiden haltijoille. Suurin osa (47 %) tarjosi ao. asuntoa kaikille hakijoille, joiden toiveita asunto vastasi. Vähemmistö (37 %) tarjosi vanhan kohteen asuntoja rajatusti joukolle pienimpien numeroiden haltijoita. Viisi vastaajaa täsmensi kirjoittamalla menettelyä esittämättä kuitenkaan uusia vaihtoehtoja:

30 pienimmän numeron haltijoille

internet-ilmoituksella kaikille

rekisterissä oleville hakijoille järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä

Talonomistajan tarjouksen hyväksyneet hakijat muodostavat järjestysnumeroidensa mukaisen jonon. Kysymykseen, ilmoittaako talonomistaja väliaikatiетona heille heidän järjestyksensä (varautuminen jonossa edellä olevien kieltäytymiseen), tuli 20 vastausta, joista suurin osa (80 %) ilmoitti, ettei näin tehdä. Neljä täsmensi ilmoitustaan, ja heistä kolme siten, että tilanne ilmoitetaan jo tarjouskirjeessä.

*jonoja ei ole, jos useampi kiinnostunut samasta, mikä on harvinaista
kerrotaan toki tilanteen eteneminen*

tarjouskirjeessä ilmenee sijoitus ennen vastauksia, muutoin ei ilmoiteta kuin saajalle.

Seuraavaksi kysyttiin vastaajilta, tarkistavatko he, että tarjouksen hyväksyneiden, pienimpien järjestysnumeroiden haltijoiden tiedot ovat oikeat. Yli puolet (55 %) ilmoitti, etteivät tarkista järjestysnumeron haltijan oikeutta numeroon. Viidennes tarkisti järjestysnumeron haltijan tiedot kunnasta, ja muutama pyysi kopion järjestysnumeroa koskevasta asiakirjasta. Yksi katsoi, että asiakas vastaa tiedoista. Toinen vastaaja taas ilmoitti, että he tarkistavat kaikki muut paitsi juuri saadut (isot) numerot.

Mikäli jononumero on ikään nähden liian pieni tarkistamme järjestysnumeron.

Asuntotarjouksen hyväksynyt pienimmän järjestysnumeron haltija, jota ei vielä ole esitetty kunnalle hyväksyttäväksi, voi kesken menettelyn kieltäytyä ottamasta asuntoa vastaan tai laiminlyödä pyydettyjen selvitysten antamisen talonomistajalle määräajassa. Avoimeen kysymykseen, miten tällaisessa tapauksessa talonomistaja toimii, tuli 20 vapaamuotoista vastausta. Vastauksista 14:n mukaan hakumenettelyssä siirrytään neuvottelemaan seuraavaksi pienimmän järjestysnumeron haltijan kanssa. Viisi vastaajaa katsoi menettelyn hakijan kieltäytymiseksi. Kaksi vastaajaa ilmoitti, että hakijalle lähetetään kirje, jossa asetetun määräajan puitteissa on esitettävä tarvittava selvitys, tai muutoin hakijan menettely katsotaan kieltäytymiseksi.

Käytännössä asuntoa tarjotaan jonossa seuraavana olevalle, joka on kiinnostunut asunnosta kuitenkin vasta kun ensimmäisellä sijalla olevalle on annettu kohtuu aika tarkentaa hakemuksensa (2 vkoa).

Tarjoamme asuntoa seuraavalle. Hakija pysyy edelleen jonossa niin kuin aiemminkin.

Vastaavasti kunnalle jo hyväksyttäväksi esitetty, asuntotarjouksen hyväksynyt pienimmän järjestysnumeron haltija voi kieltäytyä ottamasta asuntoa tai laiminlyödä pyydettyjen selvitysten antamisen kunnalle määräajassa. Kysymykseen siitä, miten talonomistaja toimii näissä tapauksissa, tuli 20 vastausta. Vastauksista kymmenen sisälsi maininnan siitä, että näissä tapauksissa tehdään ilmoitus kunnalle tai että hakijan toiminta tulkitaan kieltäytymiseksi. Edelleen kymmenen vastaajista ilmoitti, että seuraavan ehdokkaan etsimistä jatketaan välittömästi. Muutama vastaaja puolestaan ilmoitti, että tällöin tarkistetaan aiemmasta jonosta ehdokkaat ja muutama ilmoitti, että järjestetään uusi tarjouskierrös.

Asia jää silleen; valitaan uusi.

1. otamme seuraavan jonosta 2. aloitamme koko markkinoinnin alusta

Sopimuksen allekirjoitus aika perutaan samoin varaus perutaan. Voimme kirjauttaa kunnalle/kaupungille kieltäytymisen. Käytännössä näitä tulee äärimmäisen vähän, jotta siitä mitään sanktioita, jonon hännille pudottamista tulisi. Tarjotaan asuntoa jonossa seuraavalle hakijalle.

Kun huoneisto varataan, laitetaan hakijalle varuskirje jonka yhteydessä peritään varausmaksu 170 jonka hakija menettää jos peruu varauksensa

Pyydämme kirjallisen ilmoituksen peruutuksesta, ilmoitamme kunnalle asiasta, ja varaamme huoneiston seuraavana jonossa olevalle. Jos emme saa kirjallista ilmoitusta, myynti pysähtyy... emme voi varata asuntoa seuraavana jonossa olevalle ja pahimmassa tapauksessa asunto ehtii mennä tyhjäksi ja seuraavana jonossa olevat ovat jo hankkineet uuden asunnon.

Asumisoikeuslain mukaan hakija esittää asumisoikeuden tarvettaan koskevat selvitykset talonomistajalle tältä asumisoikeutta hakiessaan, tai talonomistaja voi asettaa määräajan, johon mennessä selvitykset on esitettävä. Kysyttäessä enemmistö (85 %) ilmoitti, että talonomistaja hankkii hakijan asunto-omaisuutta ja varallisuutta koskevat tiedot ja todistukset ja lähettää ne kuntaan samalla, kun hakijaa esitetään asumisoikeuden haltijaksi. Loput vastasivat vapaamuotoisesti. Näistä vastaajista kaksi ilmoitti pyytävänsä hakijaa toimittamaan selvitykset kuntaan ja yksi joko talonomistajalle tai kuntaan.

Kyselyn tämän osion lopuksi tiedusteltiin, mitä asiakirjoja talonomistaja lähettää kunnalle esittäessään asumisoikeuden haltijan hyväksymistä. Valmiiksi vastausvaihtoehtoiksi koottiin useimmiten yhteisöjen kotisivuilta löytyvät asiakirjat ja lopuksi annettiin tilaa lisätä muita lähetettäviä asiakirjoja. Kaikista 20:sta kysymykseen vastanneista 18 vastaajaa (90 %) ilmoittivat, että he toimittivat kunnalle sekä asumisoikeuden haltijaksi ehdottamaansa henkilöä ja hänen järjestysnumeroaan koskevat tiedot että todistukset tämän verotuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosioineen sekä tarvittaessa todistukset varallisuudesta siihen kohdistuvine velkoineen. Huomattakoon, että aiemman kysymyksen kohdalla kaksi talonomistajan edustajaa ilmoitti, että he pyytävät hakijaa toimittamaan vaadittavat asiakirjat kuntaan ja kaupungin asunto-toimistoon; yksi ilmoitti, että he kehottavat hakijaa toimittamaan asiakirjat joko heille eli talonomistajalle tai suoraan kunnalle.

Taulukko 3. Talonomistajien kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevan esityksen liitteinä lähettämät asiakirjat.

Asiakirjat, jotka talonomistajat liittävät esitykseen, jossa kuntaa pyydetään hyväksymään asunnonhakija asumisoikeuden haltijaksi	Vastaajat, N= 20	
	kpl	%
Listan, johon on kirjattu pienimmistä järjestysnumeron haltijasta suurempaan etenevästi kaikki tai rajattu määrä asuntotarjouksen hyväksyneitä tai maininta siitä, jos muita asuntotarjouksen hyväksyneitä ei ollut	9	45
Asumisoikeuden haltijaksi esittämämme henkilöä ja hänen järjestysnumeroaan koskevat tiedot	18	90
Selvitys asumisoikeuden haltijaksi esitetyn lisäksi asuntoon muuttavista henkilöistä henkilötietoineen	12	60
Asumisoikeuden haltijaksi esitetyn viimeisimmät todistukset verotuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosioineen	18	90
Asumisoikeuden haltijaksi esitetyn allekirjoittama selvitys asunto-omaisuudestaan ja varallisuudestaan sekä näihin kohdistuvista veloista	14	70
Jos asumisoikeuden haltijaksi esitetyllä on varallisuutta, tästä todistukset samoin kuin varallisuuteen kohdistuvista veloista	18	90
Esitys vahvistettavaksi asumisoikeusmaksuksi	13	65
Muuta	4	20

Edellisen taulukon 3 kohdassa ”Muuta, mitä” kaksi ilmoitti lähettävänsä tiedon siitä, oliko muita asunnosta kiinnostuneita, ja yksi kertoi lähettävänsä maininnan siitä, jos hakija on yli 55-vuotias tai asumisoikeusasunnon vaihtaja. Yksi vastaaja ilmoitti, että jos muita hakijoita ei ole ja on olemassa oletus varallisuusrajojen ylittymisestä, yhteisö tekee esityksen ja selvittää tilanteen.

3.3.4

Järjestelmän toimivuus talonmistajan näkökulmasta

Asunnonhakijalla voi olla useita järjestysnumeroita, joista hän itse valitsee sen, jota käyttää asuntoa hakiessaan. Vastaajilta kysyttiin, onko yhden henkilön hallitsemista useista järjestysnumeroista aiheutunut ongelmia ja miten usein. Suurimmassa osassa vastaajayhteisöjä (75 %) ei ollut ongelmia ollut, kolmessa yhteisössä (15 %) ongelmia oli useammin kuin kerran vuodessa kahdessa yhteisössä (10 %) harvemmin kuin kerran vuodessa. Kuusi vastaajaa luonnehti eteen tulleita ongelmia, joista päällimmäiseksi nousi se, jos hakija esittää talonmistajalle hallitsemansa järjestysnumerot yksilöimättä sitä, mitä numeroa käyttää:

jos hakemuksessa useita numeroita, emme tiedä millä asiakas hakee

Hakijan tulee itse tietää mitä numeroa käyttää, joten sen vuoksi en katso että se tuottaa ongelmaa. Mikäli numero hakijalla rekisterissämme on väärä, hän ei tule saamaan asuntoa kyseisellä numerolla.

Asiakas ilmoittaa tarjouksen saatuaan, että hänellä on myös pienempi käyttämätön numero jonka hän haluaa tähän nimenomaiseen asuntoon koska haluaa tämän ja kesken tarjouskierroksen ei voi numeroa vaihtaa.

Asunnonhakijan sitouduttua asunnon vastaanottamiseen, talonmistaja lähettää kuntaan esityksen hänen hyväksymisekseen asumisoikeuden haltijaksi. Vastaajilta kysyttiin, miten nopeasti esitys keskimäärin lähtee kuntaan. Kolme vastausta koski uudisrakennusta ja siis määräaikaista hakemusta, joiden kohdalla talonmistajan esitys lähti 2–7 vuorokauden kuluttua tarjouksen hyväksymisestä. Vanhojen kohteiden osalta 17 vastaajaa ilmoitti esitysten lähtevän 1–7 vuorokauden jälkeen. Pari vastaajaa oli ilmoittanut nk. rauhoitusajan 14 vuorokautta ja pari vastaajaa otti huomioon myös 1–3 kuukauden viiveet. Keskimääräisenä aikana esitysten lähtemiseen voitaneen kuitenkin pitää 1–7 vuorokautta.

Asunnon varaustilanteessa hakijalle annetaan kaksi viikkoa aikaa toimittaa selvitykset, jotka osoittavat hänen asumisoikeusasunnon tarpeensa. Joskus pienimmän järjestysnumeron haltija sitoutuu ottamaan asunnon vastaan heti tarjoten samalla asumisoikeusmaksua ja asianmukaisia selvityksiä. Vastaajilta kysyttiin, esitetäänkö tällainen nopea hakija viivytyksettä kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäväksi. Kyselyn saaneista 19 vastasi ja heistä suurin osa (74 %) oli valinnut vastauskohdan, jonka mukaan yhteisö tekee nopeasti esityksen odottamatta kahta viikkoa. Vapaamuotoisissa vastauksissa kaksi ilmaisi toimivansa samalla tavoin. Vain kaksi vastaajaa ilmoitti odottavansa kahden viikon määräajan umpeutumista ennen esityksen tekemistä kunnalle. Yksi vastasi vapaamuotoisesti:

tähän halutaan pelisäännöt, asia ei ole yksiselitteinen, koska kierroksen isonroinen voi olla nopea ostaja, kierroksen pieninumeroinen (tai pienin) äärimmäisen hidas ostaja, mihin vedetään RAJA, kauanko pidetään asuntoa tyhjänä

Huoneiston ainoaksi hakijaksi voi joskus ilmoittautua henkilö, jolla ei ole järjestysnumeroa. Kysyttäessä, miten nopeasti tällaiset hakijat saavat kunnasta numeron ja

esittävät sen talonomistajalle, yli puolet (60 %) ilmoitti numeron saamisen olevan mahdollista alle viikossa. Viidenne määritteli ajan 7–14 päiväksi. Vapaamuotoisissa vastauksissa kaksi kertoi nopeasta, samana tai seuraavana arkipäivänä tapahtuvasta numeron saamisesta.

Asuntotarjouksesta kieltäytymiseen liittyen kysyttiin avoimella kysymyksellä, minkälainen ja missä vaiheessa ilmaistu kieltäytyminen luokitellaan sellaiseksi, josta vastaajan yhteisö lähettää ilmoituksen kuntaan. Vapaamuotoisissa vastauksissa vastaajista 20 oli kuvaillut kieltäytymisiksi luettavat ja useimmat myös kieltäytymisistä seuraavat toimet. Puolet eli 11 vastaajaa ilmoitti kieltäytymiseksi luettavan vastauksen, että hakija peruuttaa hakemuksensa hakumenettelyn loppuvaiheessa eli tultuaan jo esitettyksi kunnalle asumisoikeuden haltijaksi tai silloin, kun kunta on jo tehnyt hyväksymispäätöksen. Yksi kirjoitti: ”kaikki, jotka eivät hyväksy tarjousta”. Kahdessa vastauksessa mainittiin hakijoiden kirjallisesti tai muutoin ilmoittamat kieltäytymiset, ja toisessa näissä mainittiin lisäksi vastauksen viipyminen yli kahden viikon määräajan. Kieltäytymiskriteereiden hajonta ilmenee seuraavista vastauksista:

2 viikon tarjous/vastausajan päätyttyä kirjalliset ja suulliset kieltäytymiset, vastaamatta jättäminen ja johonon jäivät hakijat, jotka olisivat saaneet asunnon järjestysnumeron puolesta, mutta eivät sitä ottaneet luokittelemme sellaisiksi, joista lähetämme kunnalle kieltäytymisilmoituksen.

kun hakija on käynyt katsomassa hänelle tarjottua asuntoa ja kieltäytynyt siitä.

Kirjallinen, sähköposti tai soitto.

Silloin ilmoitamme asiasta kuntaan, jos asiasta on heiltä hyväksyntää haettu.

Hyväksymispäätöksen jälkeen tehdystä peruutuksesta tehdään ilmoitus kuntaan. Ostotarjouksen kieltäytymisiä emme ilmoita kunnalle. Toivon, että huomioidaan eri alueen kysyntätilanteet. Pääkaupunkiseudulla on asuntomarkkinat aivan toisenlaiset kuin muualla. Yritämme tarjota mahdollisimman monelle vapautuvaa asuntoa samanaikaisesti. Täällä ei toimi periaate, että tarjotaan asuntoa yksi hakija kerralla. Kolmen kuukauden irtisanomisajat ehtisivät kulua pelkästään siinä, jolloin se ei ole tehokasta markkinointia/asukashankintaa.

Asumisoikeuslain mukaan kunnan on tarkistettava asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun asunto-omaisuus ja varallisuus. Kysyttäessä, onko tästä aiheutunut ongelmia talonomistajalle ja miten usein, vastasi yli puolet (63 %), ettei ongelmia ollut. Omaisuus- ja varallisuusselvityksistä aiheutui viidessä yhteisössä (26 %) ongelmia useammin kuin kerran vuodessa ja kahdessa yhteisössä (11 %) harvemmin kuin kerran vuodessa. Aiheutuneita ongelmia tyypitteli kahdeksan vastaajaa. Yhden vastaus sisälsi vain maininnan siitä, että varallisuus on ylittynyt ja sen vuoksi varaus peruuntunut. Useammassa vastauksessa mainittiin, etteivät hakija osaa hankkia tarvittavia asiakirjoja, ja että asiakirjat ja arviot maksavat. Muissa vastauksissa kertautui varallisuuden arvon määrittämisen vaikeudet.

Murto-osa kiinteistön arvosta aiheuttaa ongelmia, koska esim. 1/2 ei ole puolet kiinteistön arvosta muussa tapauksessa kuin jos koko kiinteistö myydään. Yksinään murto-osa on arvoton.

Erotilanteissa, joissa ositusta ei ole tehty tai omistusasunto, joka ei ole vielä myynnissä, ja josta ei ole hinta-arviota ja metsämaan hinnan arviointi ovat hankalia tapauksia. Näissä tilanteissa on vaikea saada hakijoilta riittävät ja ajantasaiset selvitykset.

Rajatapauksia, eli mihin varallisuusraja asetetaan. Mihin tilastoon tarvetta vastaavaa asuntoa verrataan. Asiakas mieltää asuinalueen ei kunnan mukaan.

Osakehuon., kesämökkien, metsäpalstojen ja kiinteistöjen käyvän arvon esittäminen, voi kestää useita päiviä, viikkoja ja ostajien mielestä todistuksen ovat kalliita. Verotuspäätösten ja erittelyosien toimittaminen vaikeeta, eivät tiedä vaikka lukee selvästi pyydytyissä asiakirjoissa.

Kunta voi hyväksyä talonomistajan ehdottaman henkilön asumisoikeuden haltijaksi ehdolla, joka hänen on täytettävä määräajassa. Kysymykseen onko vastaajan yhteisössä mahdollisista hyväksymisistä aiheutunut ongelmia, tuli 20 vastausta. Vastaajista suurimman osan (80 %) ilmoitusten mukaan ongelmia ei ollut ollut. Kolmessa yhteisössä (15 %) ongelmia oli ollut harvemmin kuin kerran vuodessa ja yhdessä yhteisössä useammin kuin kerran vuodessa. Viisi vastaajaa kuvaili aiheutuneita ongelmia. Yhden vastauksen mukaan asiakkaat pelkäävät, saavatko asunnon myytyä määrättyssä ajassa, toisessa vastauksessa mainittiin, että ”omaa asuntoa ei ole saatu myytyä määräajassa tai asuntokauppa peruuntuu kokonaan”. Kolmessa vastauksessa kuvailtiin alueellisia asuntomarkkinoita, asiakkaiden epävarmuutta ja mahdollisen päätöksen tuottamaa ylimääräistä työtä:

Omistusasunnon myyntiehto 3 kuukauden kuluessa päätöksestä: Asunnon myyntiin voi helposti Pohjois-Suomen alueilla mennä yli 3 kuukautta, ehtojen toteutumisen valvominen ja kauppakirjan toimittaminen kunnalle.

asuntoa on pidetty hakijalle varattuna ja hakija onkin sitten esim. juuri ennen uudiskohteen valmistumista perunutkin hakemuksensa. Tästä on aiheutunut useamman kuukauden tyhjäkäyttö ja vuokratappiot.

Ehdollisissa päätöksissä, emme ole voineet tehdä asumisoikeussokeussopimusta, vaan olemme joutuneet tekemään ensin vuokrasopimuksen ja kun ehto on täytetty, teemme sitten vasta asumisoikeussokeuksen. Yleensä ehtona on ollut oman asunnon myyminen ja kauppakirjan toimittaminen kuntaan. Tuottaa turhaa työtä.

Kysyttäessä vastaajilta sitä, vaaditaanko käyttämätön järjestysnumero vaihdettaessa asunto toiseen ja / tai kahden asumisoikeuden haltijan vaihtaessa asuntoja keskenään, oli 20 vastauksen joukossa neljä kyllä-vastausta ja kolme ei-vastausta. Pitempien vaipaamuotoisten kymmenen vastauksen sisällöissä toistui se, että asunnon vaihtajalla on oltava käyttämätön numero, mutta keskenään asuntoa vaihtavilta ei sitä vaadita. Yksi vastaaja kirjoitti, että järjestysnumero vaaditaan, jos keskenään vaihdettavat asumisoikeusasunnot sijaitsevat eri kunnissa. Kahden vastaajan yhteisössä ei ollut tuntumaa keskinäisiin vaihtoihin.

Kyllä silloin jos asukas ilmoittautuu hakijaksi, mutta ei silloin jos vaihtavat keskenään asuntoa. Asumisoikeuslaissa on mahdollista vaihtaa ns. päittäin ilman, että pitäisi olla järjestysnumeroa, koska joka tapauksessa lain puitteissa saavat keskenään vaihtaa. Numerolla ei siinä tapauksessa ole mitään merkitystä.

Asumisoikeuden haltija voi vaihtaa asumisoikeusasuntoa. Kysyttäessä, onko vaihtojen hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein, ilmoitti 20 vastaajasta enemmistö (80 %), ettei ongelmia ollut ilmennyt. Kahden vastaajan yhteisössä ongelmia oli harvemmin kuin kerran vuodessa ja samoin kahden vastaajan yhteisössä useammin kuin kerran vuodessa. Neljä oli kuvaillut tyypillisiä ongelmia, joista kolmessa esiintyi ongelmana rahoitus ja riski joutua samaan aikaan maksamaan käyttövastiketta sekä entisestä että uudesta asunnosta, mitä vaihtaja ei aina haluaisi tehdä. Kolmannessa esiintyi järjestysnumeron tarve:

Muuttoajankohta, asuntojen päällekkäisyys. Paljon vaihtajia. Vaihtaja tulee yleensä aina ensimmäiseksi pienimmällä jononumerolla.

Kaksi asumisoikeuden haltijaa voi vaihtaa oikeutensa ja asuntonsa keskenään. Kysyttäessä oliko keskinäisten vaihtojen hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein, ilmoitti 17 vastaajasta useimmat (82 %), ettei ongelmia ollut ilmennyt. Kahdessa omistajayhteisössä ongelmia ilmeni harvemmin kuin kerran vuodessa ja yhdessä useammin kuin kerran vuodessa. Kahdessa vastauksessa ongelmat luonnehdittiin maksamattomista vastikkeista johtuviksi, yksi kirjoitti laajemmin:

Meidän asiakaspalvelu hoitaa keskinäiset vaihdot. Usein ongelmia tulee siinä että asiakkaat eivät muista ilmoittaa vaihdoista ajoissa, jotta saadaan kaikki tarvittavat toimenpiteet hoidettua, kuntien hyväksymiset, pankkiin ilmoittamiset ja varmistamiset.

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa oikeutensa puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai huoneistossa vakinaisesti asuvalle perheenjäsenelleen. Vastaajilta kysyttiin, onko tällaisten luovutusten hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein. Kysymykseen tuli 18 vastausta, ja heistä valtaosalla (83 %) ei ongelmia ollut esiintynyt. Kahden vastaajan yhteisössä siirroista oli aiheutunut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa ja vain yhden yhteisössä useammin kuin kerran vuodessa. Kolme vastaajaa oli kuvaillut ongelmia em. siirroissa. Kaksi oli viitannut parisuhteen päättymiseen liittyvään epäsuorun asunnon hallintaan ja maksuvelvollisuuteen liittyvissä asioissa.

Yritetään siirtää asumisoikeutta henkilölle, jolla lain mukaan sitä ei olisi mahdollisuus saada, esim. ex-puolisolle, josta on erottu ajoja sitten tai ex-puolison vanhemmille tai muulle sukulaiselle. Kysytään mahdollisuutta tehdä useita siirtoja, jolloin viimeisellä siirrolla asuntoa haluava henkilö sen saisi, koska yhdellä siirrolla se taas lain mukaan ei onnistuisi.

Tässä kysymysosiossa viimeiseksi kysyttiin, onko työpaikan tai muun syyn vuoksi asuntoa hakenut henkilö, jolla jo on toisella paikkakunnalla asumisoikeusasunto, jonka hakija haluaa pitää itsellään edelleen. Jos tällainen hakemus oli tehty, miten oli toimitettu? Kysymykseen 12 vastanneesta kahdeksan ilmoitti, ettei tilanne ole tullut vastaan. Kolmessa vastauksessa viitattiin toisella paikkakunnalla olevaan omistus-asuntoon. Kysymyshän koski sitä, hyväksytäänkö asumisoikeuden haltijalle toinen asumisoikeus ilman, että hakija luopuu aiemmin saamastaan asumisoikeudesta.

Kyllä on ja myös asuu aso-asukkaana. Asumisoikeuslaissa selkeästi ilmaistaan, että se on mahdollista.

3.3.5

Talonomistajien mielipiteet

Ensimmäiseksi asumisoikeusasioden hoitajalta kysyttiin, ovatko asumisoikeuslaissa asumisoikeuden haltijaksi esitettävän edellytyksiä koskevat määräykset asianmukaiset ja selkeät, ja jos eivät ole, niin miten niitä tulisi muuttaa ja kehittää. Kysymykseen tuli 19 vapaamuotoista vastausta. Mielipiteet jakautuivat lähes kahtia, sillä yhdeksän vastaajaa piti määräyksiä selkeinä. Peräti seitsemän vastaajaa piti varallisuusrajoja ja

niiden selvittämistä ongelmallisina, heistä viisi ehdotti varallisuusrajojen poistamista kaikilta ja yksi nostamista. Selkeyttä kaivattiin.

Vaikeaselkoiset. Ympäristöministeriö tms. voisi antaa selkeän ohjeistuksen. Se olisi nähtävillä nettisivuilla ja olisi jaettavissa asiakkaille.

Selkeyttä tarvitaan, jotta myös kunnat toimivat yhdenmukaisesti.

Paikkakunnilla, joissa asuntojen kierto ja kysyntä on vähäistä, voitaisiin sallia varallisuusrajojen poistot.

Varallisuusraja tulisi poistaa kaikilta, siten ettei ehdollisia päätöksiä enää tulisi. Erotapaukset ovat ikäviä, kun asunto on jo myynnissä mutta myyntiaika ei vielä selvillä. Perheen on pakko muuttaa. Jos edellytyksiä täyttävää hakijaa ei ole, pitää hyväksyä myös ylivarainen, jotta vältämme tyhjäkäytön. Siitä aiheutuu kustannuksia muille asiakkaille.

Edelleen kysyttiin, ovatko asumisoikeuslaissa asumisoikeuden hakijalle asetetut tehtävät selkeät ja asianmukaiset, esimerkkinä talonomistajille hakijaksi ilmoittautuminen. Vastauksia tuli 13, ja näistä 11 vastausta oli myönteisiä. Kahdessa vastauksessa nostettiin esille se, että hakija ei aina tiedä, että talonomistajalle on esitettävä sekä järjestysnumero että hakemus.

Meillä toimii hyvin kuntien/kaupunkien kanssa yhteistyö. He ylläpitävät järjestysnumeroita ja me talonomistajat ylläpidämme asunnonhakijarekisteriä.

Seuraavaksi kysyttiin, oliko hakijan oikeus saada useita järjestysnumeroita selkeä ja tarkoituksenmukainen; mitä hyötyjä ja haittoja tästä arvioitiin olevan ja tulisi-ko tätä oikeutta muuttaa ja miten. Kysymykseen tuli 18 vapaamuotoista vastausta. Seitsemän vastaajaa katsoi, ettei menettelyä tarvitse muuttaa. Muutamilla ei ollut useammista numeroista kokemusta, mutta pari heistä pohti kysymystä silti. Viisi vastaajaa piti menettelyä epäselvänä: kahdessa vastauksessa ehdotettiin numerojärjestelmästä luopumista tai numeron määräaikaista voimassaoloa. Yksi hyväksyi useamman järjestysnumeron idean, mutta kaksi halusi, että hakija jättäisi vain yhden hakemuksen kerrallaan talonomistajalle, ja toinen toivoi eri numeron käyttämistä eri talonomistajalle haettaessa.

Useampien numeroiden hakeminen ok. Jos osaa ennakoida numeron tarpeensa ja hakee vaikka kahta numeroa yhtä aikaa, se on ihan ok. Aktiivisuus palkitaan

Oikeus saada useita järjestysnumeroita ei ole kaikilla hakijoilla tiedossa. Hyötyä tästä on esim. eri yhtiöiltä asuntoja haettaessa, selkeämpää hakea eri yhtiöstä eri numerolla. Myös vaihtotilanteessa aiemmin haetusta numerosta voi olla hyötyä.

Mielestämme on sekavaa, kun haltijalla on useampi numero. He eivät itse pysty sitä hallitsemaan tai ainakaan harvemmin ovat niin valveutuneita, että ymmärtäisivät sen tarkoituksen. Numeroilla pelaaminen ei mielestäni toteuta alkuperäistä lain henkeä oikeudenmukaisesta asunnonhakijoiden kohtelusta. Kunnilla myös suuri työ seurata mikä numero on käytetty ja mikä ei. Samoin myös meillä, kun tarkistetaan hakijoiden järjestysnumerot. Koko numerosysteemi vaatisi uusimista. Korkeintaan yksi numerol/hakija ja numerot voisivat olla esim. talonomistajakohtaisia.

Järjestysnumeron käytöstä voitaisiin pikkuhiljaa poistua, jotta kaikki hakijat olisivat samalla viivalla. Näin pienien asuntojen saanti helpottuisi myös nuorilla. Järjestysnumero voisi olla voimassa määräjankin esim. 5 vuotta.

Talonomistajayhteisöissä käytännön asioita hoitavilta kysyttiin myös, onko hakumennettelyssä joku rakenteellinen tekijä, joka viivyttää asumisoikeussopimuksen tekemistä ja heikentää asumisoikeusasuntojen käyttöastetta. Jos vastaaja oli havainnut haittoja, häntä pyydettiin esittämään ehdotuksia ongelman poistamiseksi tai vaikutuksen vähentämiseksi. Kysymykseen saatiin 14 vapaamuotoista vastausta. Kahden mielestä järjestysnumeroa koskevaa käytäntöä tulisi muuttaa; toisen mielestä numeroiden jakamista pitäisi nopeuttaa ja toinen kysyi, voisiko sen poistaa kokonaan. Kolmen vastaajan mielestä kahden viikon tarjousaika oli liian pitkä. Neljässä vastauksessa kritisoitiin joidenkin (pienten) kuntien hitautta asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisessä, mihin yhdeksi syyksi nähtiin vuosilomat ja sijaisten puute. Yksi ehdotti koko hyväksymismenettelyn poistamista ja toinen siirtymistä jälkikäteiseen hyväksymiseen pistokokein.

Kahden viikon tarjouskierrros on liian pitkä, sillä se hidastaa asunnon myyntiä, tällöin monesti asunnon jäivät tyhjäkäytölle, joka ei ole asukkaiden eikä talonomistajankaan etu.

Koko kunnan hyväksymismenettelyn voisi poistaa; se on jääne menneiltä ajoilta. Riittävä olisi kahdenvälinen sopimus, ilman kuntabyrokratiaa, vuokrasopimusten tapaan omistajan ja asukkaan välisenä.

Ehkä se, että on paljon hakijoita, jotka vuodesta toiseen ovat hakijoina, mutta eivät kuitenkaan halua mitään asuntoa. Uudet, aktiiviset hakijat/hakemukset jäävät vähän jalkoihin, kun vanhoille numeroille pitää lähettää tarjoukset ensin.

Uuden sopimuksen teko voi viivästyä, jos nykyinen asunnon haltija ei päästä asuntoa katsomaan ennen sen vapautumista. Remonttitarve huoneiston vapautumisen jälkeen voi myös viivästyttää uuden sopimuksen aloitusta. Asuntoihin tullaan tekemään ennakkotarkastus remonttitarpeen kartoittamiseksi ennen sopimuksen päättymistä.

Kyllä on. Paras ratkaisu olisi, että voisimme tarjota asuntoa sille hakijalle, joka ottaisi asunnon talonomistajalle ja poismuuttavalle asukkaalle sopivana ajankohtana. As. asunnosta toiseen vaihtajista tulee useimmiten tyhjäkäyttöä.

Lopuksi kysyttiin mielipidettä siitä, miten talonomistajan ja kunnan yhteistyö oli sujunut. Todennäköisesti useimmissa kunnissa löytyy asioiden hoitamiseen yhteinen tahtotila, sillä 21 vastaajan mielestä yhteistyö sujui hyvin (71 %) tai melko hyvin (29 %).

3.4

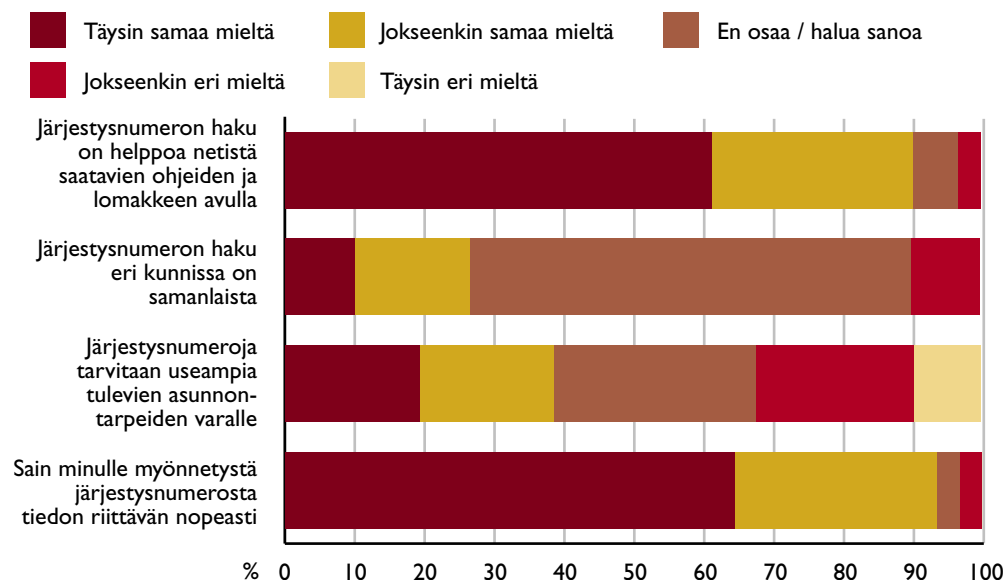
Asukkaiden ja asunnonhakijoiden vastaukset kyselyyn

3.4.1

Kunnalta haettava järjestysnumero

Kyselyyn vastanneista 31 asunnonhakijasta ja asukkaasta useimmilla (74 %) oli vain yksi käyttämätön järjestysnumero, kuudella (19 %) oli kaksi, yhdellä kolme ja vain yhdellä enemmän kuin kolme käyttämätöntä numeroa. Uusimmat tai ainoat järjestysnumerot olivat vuosilta 2008–2012. Kahden tai useamman järjestysnumeron haltijat ilmoittivat saaneensa vanhimmat numerot vuosina 2000–2010. Kahta vastaajaa lukuun ottamatta vastaajat olivat hankkineet numeronsa vain yhdestä kunnasta (94 %); yhdellä oli numero kahdesta ja yhdellä useammasta kuin kolmesta kunnasta.

Vastaajille esitettiin seuraavat neljä väittämää (kuvio 5), johon he saivat vastata valitsemalla mieleisensä vaihtoehdon. Kysymysten vastaamisen vaivattomuuden vuoksi kaikki väittämät muotoiltiin myönteisiksi, mikä ei kuitenkaan näytä ohjanneen vastaajia valitsemaan vain väittämiä myötäileviä mielipiteitä. Neljän kysymyksen kohdalla mielipiteissä näkyi selkeä hajonta.



Kuvio 5. Asukkaiden ja asunnonhakijoiden mielipiteet järjestysnumeron hakua koskeviin neljään väittämään (N=31).

Järjestysnumeron hakeminen kunnasta on hakijoiden mielestä toimiva ja nopea menettely. Edellisen kuvion 5 mukaisesti vastaajat olivat täysin tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että järjestysnumeron haku oli helppoa (90 %) ja että tieto myönnetystä numerosta oli saatu riittävän nopeasti (94 %). Sitä vastoin väittämään, jonka mukaan järjestysnumeron haku eri kunnissa on samanlaista, ei osannut tai ei halunnut ottaa kantaa 30 vastaajasta 19 eli 63 %. Sitä selittänee ainakin osittain se, että suurimmalla osalla vastaajista oli vain yksi ja siis yhdestä kunnasta saatu järjestysnumero, joten sen hakumenettelystä muissa kunnissa ei välttämättä tiedetty. Väitteen kanssa täysin tai jokseenkin samaa mieltä oli kuitenkin 27 % ja vain kymmenen henkilöä (10 %) oli jokseenkin eri mieltä.

Väitteeseen järjestysnumeron tarpeesta tulevien asunnon-tarpeiden varalle annetut vastaukset hajasivat. Vastanneista 31 henkilöstä 39 % oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä, 29 % ei osannut tai halunnut sanoa mielipidettään, mutta reilu viidennes (23 %) vastaajista oli jokseenkin erimieltä ja 10 % täysin eri mieltä. Tähän palataan myöhemmin pohdittaessa tiedottamisen riittävyttä. Sekä kuntien että talonomistajien edustajien vastauksissa oli yksittäisiä epäilyjä siitä, että kaikki hakijat eivät tiedä sitä, että asumisoikeusasuntoa toiseen vaihdettaessa on oltava käyttämätön järjestysnumero.

3.4.2

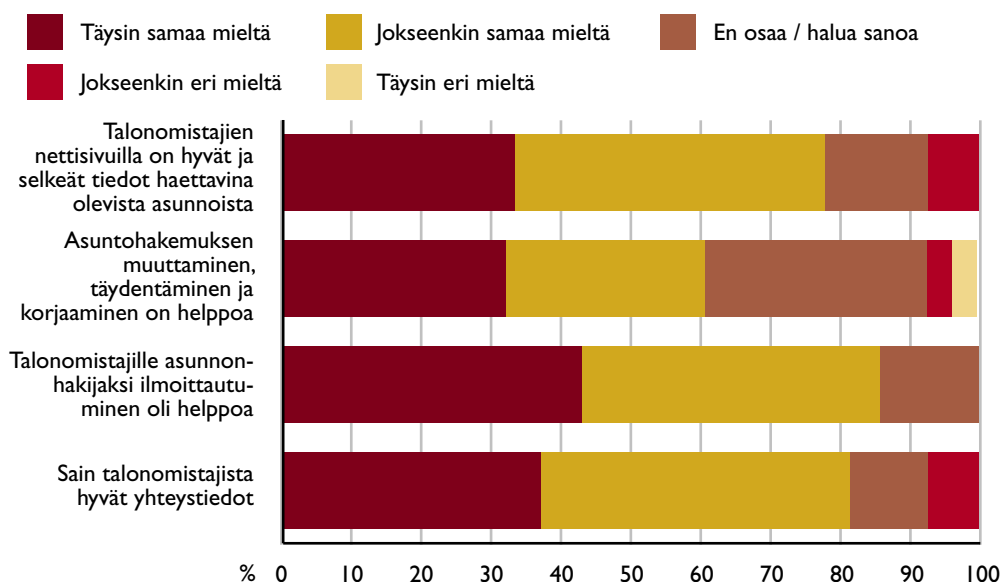
Ilmoittautuminen talonomistajalle asunnonhakijaksi

Vastaajista hieman yli puolet (53 %) oli ilmoittautunut asunnon hakijaksi vain yhdelle asumisoikeustalon omistajalle. Viidennes (20 %) oli ilmoittautunut kahdelle, 7 % kolmelle ja 3 % useammalle kuin kolmelle omistajalle. Viisi vastaajaa (17 %) ei ollut vielä ilmoittautunut yhdellekään talonomistajalle.

Seuraavaksi kysyttiin, miten vastaaja oli yksilöinyt toiveensa asuntohakemukseen. Asuinalueen, talo- ja huoneistotyyppin oli määritellyt 30 % ja samoin 30 % tietyn jo

asutun talon ja siinä huoneistotyyppin. Suuntaa-antavasti eli vain talotyyppin, huoneistotyyppin ja / tai pinta-alan oli määritellyt 17 %. Tähän kysymykseen vastanneista kuusi (20 %) ei ollut vielä hakenut asuntoa, vaan he ilmoittivat käyttävänsä järjestysnumeron myöhemmin ja määrittelevänsä hakuajankohtana asuntotoiveensa. Yksi vastaaja (3 %) oli määritellyt vastavalmistuvan talon (uudisrakennus) ja siinä huoneistotyyppin.

Vastaajia pyydettiin ilmaisemaan mielipiteensä neljästä väitteestä, jotka koskivat omistajayhteisölle asunnonhakijaksi ilmoittautumista (kuvio 6).



Kuvio 6. Asukkaiden ja asunnonhakijoiden mielipiteet talonomistajalle asunnonhakijaksi ilmoittautumista koskeviin neljään väittämään (N=30).

Kuten kuviosta 6 ilmenee, asunnonhakijat olivat suhteellisen tyytyväisiä menettelyyn talonomistajalle ilmoittauduttaessa. Kunta antaa hakijalle alueellaan toimivien asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen yhteystiedot, joista hakija valitsee mieleisensä yhteisön tai yhteisöt ilmoittautuakseen asunnonhakijaksi itse haluamanaan ajankohtana. Vaikka kyselyyn vastanneista viidennes ei ollut vielä ilmoittautunut talonomistajille, he olivat joko täysin tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että he olivat saaneet hyvät yhteystiedot (81 %), ilmoittautuminen oli helppoa (86 %) ja talonomistajien nettisivuilla haettavina olevat asunnot on esitelty hyvin (78 %).

Miltei kaksi kolmesta (61 %) oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä väittämästä, jonka mukaan asuntohakemuksen muuttaminen, täydentäminen tai korjaaminen on helppoa. Tämän kysymyksen vastaajista kuitenkin lähes kolmannes (32 %) ei osannut tai halunnut sanoa mielipidettään, mikä ehkä osittain selittyy monen vastaajan vastasaadulla järjestysnumerolla ja sillä, että osa ei ollut edes ilmoittautunut talonomistajille.

3.4.3

Hakumenettelyn kehittämistoiveet ja muut mielipiteet

Hakumenettelyn kehittämistoiveita kysyttiin avoimilla kysymyksillä. Lomakkeella oli runsaasti tilaa vastauksille, mutta pääsääntöisesti vastaukset olivat lyhyitä.

Ensimmäiseksi kysyttiin, onko vastaajan mielestä järjestysnumeroa koskevassa menettelyssä parantamisen varaa ja jos on, niin häntä pyydettiin kuvailemaan muutoksen tarve. Vastaajista 16 ilmaisi menettelyyn tyytyväisyytensä lyhyesti: "Menettely ok", "Sain numeron helposti ja nopeasti." Kolme toivoi sähköistä menettelyä (kaikkiin kuntiin) ja järjestysnumeroa internetin kautta, yksi toivoi numeron saamista postitse.

Ripeämpää ilmoitusta järjestysnumerosta toivoi kaksi, joista toinen myös sitä, että sama hakulomake kävisi kaikkiin kuntiin. Tietoa siitä, montako hakijaa on edellä, toivoi yksi. Yhdellä oli pitempi toivomuslista:

Voisiko järjestysnumero olla talokohtainen eli jos haluaa muuttaa kohdetta saisi sitä varten uuden numeron, koska nyt prosessi on pitkä vanhojen järjestysnumeroiden takia. Lienee mahdollista että jotkut ovat ”vähän väliä” kiinnostuneita eri kohteista ja koska heillä on pieni järjestysnumero, joutuvat isomman numeron haltijat odottamaan tämän innokkaan hakijan kielteistään päätöstä--> hakuprosessi on pitkä, todelliset asunnontarvitsijat joutuvat tarttumaan johonkin markkinoilla olevan hätäratkaisuun --> todellinen asunnontarvitsija ei saa asuntoa ASO-asuntoa riittävän ajoissa. Itselläni vaikuttaa olevan tulossa tällainen pattitilanne, koska jonossa olijat ovat jo nyt venytäneet kielteistä (todennäköisesti) vastaustaan turhaan pitkään. Minun oli vaikeaa ymmärtää kunnan sivulta, miten järjestysnumero sekä tietyn yhtiön ja tietyn kohteen hakeminen ovat suhteessa toisiinsa. Ymmärtämistäni sekoitti myös se, että toiselta yhtiöltä pystyi hakemaan asuntoa ennen kuin olin saanut järjestysnumeron ja toiselle se piti olla ennen kuin pystyi tekemään asuntohakemuksen. Käytännön pitäisi olla yhtenäinen jokaisella yhtiöllä, kätevämpää se, että ensi haetaan järjestysnumero. ASO-kotien myyjää oli vaikeaa, suorastaan mahdoton saada kiinni puhelimella ja lopultakaan hän ei ole itse kuitannut saaneensa edes e-mailitse lähettämäni järjestysnumeroa. Sain tietää, että järjestysnumero oli mennyt perille sähköpostin kuittaa-toiminnon avulla. Itselläni oli puhelinnumero hämminkiä taustalla, mutta olin jättänyt myyjän puhelinvastaajan seikkaperäisen viestin, mistä numerosta minut saa kiinni, kuitenkin hän oli soitellut väliaikaiseksi ilmoittamaani numeroon. En tiedä, onko hakemukseni oikeasti voimassa vai eikö?

(Kunnassa 1) numeron sai kotiin kirjeitse. On hitaampaa ja kalliimpaa, mutta varmempaa asiakkaalle. (Kunnassa 2) se oli ilmeisesti tullut jotenkin ilmoituksen yhteydessä ja itseltäni oli mennyt ohi tämä numero muiden kiireiden vuoksi. Kätevintä olisi, että numero tulisi automaattisesti sähköpostiin ja sen voisi itsellensä laittaa talteen.

Ainakin (kunnan) alueelle numeroa haettaessa saimme omistajayhteisöiltä eri informaatiota kuin itse kaupungilta. Onneksi kaupungin puolelta osattiin asia neuvoa kuntoon. Toivoisin siis vielä selkeämpää viestiä miten tuo prosessi menee. Kuinka moneen tahoön pitää olla yhteyksissä vai riittääkö, että on vain kaupunkiin yhteydessä ja kaupunki hoitaa siitä eteenpäin.

Kysyttäessä, oliko vastaajan mielestä talonomistajille tehtävässä asuntohakemusmenettelyssä parantamisen varaa, ei kuudella vastaajalla ollut huomauttamista ja kaksi ei osannut sanoa mielipidettään. Vastaajista kolme halusi menettelyn yksinkertaistamista. Yksi vastaaja olisi kaivannut asuntoa koskevien toiveiden esittämiseen myös sanallista mahdollisuutta tarkoittaen todennäköisesti sitä, että talonomistajien kotisivuilla oli vain rastitettavia vaihtoehtoja, joista puuttui mahdollisuus valita esimerkiksi keittiötyyppi. Hän olisi halunnut myös, että toiveissa voisi esittää vastiketta koskevan rajauksen. Kaksi halusi enemmän tietoa asunnon saannin mahdollisuuksista. Näistä toiseen vastaukseen sisältyi ehdotus järjestää hakumenettely netissä niin, että hakija voisi tarkkailla oman hakemuksen etenemistä:

Hakeminen ja oman ”tilanteen” tietäminen on mahdotonta. Olisi hyvä jos asuntojen hakumenettely toteutettaisiin netissä ja samalla voisi tarkkailla omaa sijoitustaan muihin numeroihin verrattuna.

Voisiko esim samaan asuntoon jonossa olijoilta kysyä vastausta ensin 10 samaan päivämäärään mennessä. Ns. uusi hakukierros on mielestäni myös prosessia turhan paljon hidastava. Voisiko jonosta ottaa seuraavan ilman uutta hakukierrosta? ASO-asunnoista pitäisi olla saatavilla myös sisäkuvia, eikä vain pohjapiirroksia. Asuntoa pitäisi päästä katsomaan jo hakuvaiheessa, ei turhaan jonottaisi asuntoa, joka on omasta mielestä epäviihtyisä. Joutuuhan siihen laittamaan omaa rahaakin, joten on outoa, ettei pääse katsomaan edes rakenteilla olevaa asuntoa ennen kuin, jos vuorumeronsa perusteella on päässyt ”ekaksi”. Tämä tuntuu suorastaan kyykyttämiseltä ja aiheuttaa turhan pitkiä huoneistokohtaisia jonoja.

Byrokraattista eli jäykkää. Vaikka vaihtaisi asuntoa, pitää kaikki laput ja verotiedot taas järjestää ja omaisuusselvitykset. Olisi kätevämpää, jos he katsoisivat ne. Tiedän, että siinä on tietoturva-asiat, mutta tuota voisi kehittää.

Kaupunki laittoi tietomme paikkakunnan omistajayhteisöille, joten itse emme tarvitse sitä tehdä. Mutta miten helposti sitten omia tietoja voi muuttaa?

hetkellä jolloin on akuutti tarve asunnolle niin ehkä oman kokemuksen perusteella yhtä asuntoa varataan liian kauan yhdelle ihmiselle jos tämä ei lopulta olekaan kiinnostunut

Seuraavaksi kysyttiin, oliko vastaaja hakumenettelyssä kieltäytynyt asunnontarjouksesta, ja hyväksyikö hän kieltäytymistä koskevat säännöt vai tulisiko niitä hänen mielestään muuttaa ja miten. Viisi henkilöä ilmoitti, ettei ollut kieltäytynyt tarjouksista, mutta heistä ja jo kieltäytyneistä yhteensä kuusi henkilöä hyväksyi säännöt. Seitsemän vastaajaa piti sääntöjä ankarina (yhden vastaus oli lomakkeessa edellisen kysymyksen kohdalla). Muutamat eivät tienneet säännöistä lainkaan.

Säännöt ovat tarpeelliset. Harkitse ensin, hae vasta kun tiedät olevasi tosissasi.

Ongelmallista on se että asuntoja tarjotaan niin monille, ja alustava päätös vastaanottamisesta pitää tehdä näkemättä asuntoa

Kieltäydyin yhdestä tarjouksesta (olin kolmen joukossa). Jostain syystä putosin kyseisen asuntofirman tiedostoista vallan pois tämän jälkeen. Nyt joudun tekemään uuden hakemuksen. Tämä ei mielestäni mennyt ihan kuten olisi pitänyt.

Olen kieltäytynyt jo kolmasti, nyt sain sen vuoksi uuden järj.numeron. Voisihan niitä tarjouksia olla useampi samalla numerolla, jotta mieluinen asunto löytyisi.

Kyllä olen. liian kireä sääntö, että kaksi kieltäytymistä vie jonon hänille. Ihmisten tilanteet muuttuvat tänä päivänä nopeastikin.

en ole enkä edes tiedä kieltäytymisestä olevan mitään sääntöjä tai menettelyjä. Täytyy etsiä säännöt ja perua haku koska haluan itse päättää ilman sanktioita kieltäydynkö vai en!

Lopuksi vastaajia pyydettiin kertomaan nimenomaan asunnonhakijan näkökulmasta sellaisia mielipiteitä, jotka he haluaisivat saattaa ympäristöministeriön tietoon. Useammassa moitteitakin sisältäneessä vastauksessa itse asumismuotoa pidettiin hyvänä. Yksi vastaaja kiitti, että asumisoikeusasuntoja on, ja kahden muun vastaajan kanssa hän toivoi niitä rakennettavan lisää. Kolme moitti rakentamisen, varustetason ja / tai huollon heikkouksia. Kaksi halusi säilyttää järjestysnumerot. Yksi moitti välittäjän suurta roolia, ja kolmen moitteet koskivat luovutustilannetta ja riskiä joutua maksamaan kolmen kuukauden vastike. Viisi henkilöä arvosteli sitä, etteivät vastikkeiden perusteet olleet selkeät ja / tai vastikkeet koettiin korkeiksi. Yksi piti

asumisoikeusasunnon edelleen vuokraamista keinotteluna ja vaati sen kieltämistä. Muutamien kysymyksissä tiedontarve ilmaistiin kysymyksillä tai suoraan kaivattiin lisätietoa.

Hyvä, että ASO-asuntotuotantoa on. Sitä pitäisi lisätä mm. nykyisen omistusasuntokannan homevaurioiden takia. Usein tarvittaisiin nopeasti mahdollisuus muuttaa pois homeasunnosta. Taatusti terveitä vuokra-asuntoja on olemattoman vähän tarjolla ja vuokrat ovat kuitenkin päätähuimaavia. ASO-asunnon hommatessaan ei joudu niin pahaan kahden asunnon loukkoon kuin jos on ”pakko” ostaa toinen ”koko”-omistusasunto. Erityisesti näin laman kynnyksellä olisi ASO-asuntojen rakentaminen työllistämisen näkökannaltakin hyvä juttu

haetut numerot annetaan olla voimassa, ei muuteta käytäntöä

Jos asunnon luovuttaa pois niin hyvin sekavaa millon saa takuut takasin ja irtisanomisaika epäselvä. Jos asunnon luovuttaa esim lapselle niin kauhea paperisota... hyvin sekavaa...

En ole vielä saanut aso-asuntoa, mutta olen ilmoittautunut varaajaksi. Kiinnostaisi tietää, että miten maksumenettelyt toimivat. Meneekö esim varainsiirtovero tai joku muu vero, kuten omistusasunnon oston yhteydessä menee. Mitä kaikkia lisäkustannuksia voi tulla? Millaisia korjausmahdollisuuksia asunnon ostajalla on esim keittiökalusteisiin jne. Olen kuullut vain huhujen kautta esim huonepintojen maalausmahdollisuudesta.

3.5

Yhteenveto kyselyjen tuloksista

3.5.1

Asumisoikeuskunnat: vastausten yhteenveto

Asumisoikeuskunnista tulleista vastauksista nousee päällimmäiseksi tavalla tai toisella ilmaistu pyrkimys toimia niin, että alueen asumisoikeusasuntojen käyttöaste pysyy hyvänä ja asumisoikeuden haltija löytyy nopeasti. Järjestysnumeroa koskevat hakemukset ja asumisoikeuden haltijaa koskevat esitykset pyritään käsittelemään ja päätökset toimittamaan nopeasti asianosaisille.

Joustavuudessa ja nopeudessa on kuntien kesken kuitenkin eroja. Pienessä kunnassa nopeimmillaan järjestysnumeroita ja päätöksiä toimitetaan välittömästi tai muutamman päivän sisällä, mutta vuosilomien ja vastaavien kohdalla voi tulla viivytyksiä, jos asumisoikeusasioiden hoitajalle ei järjestetä sijaista tai kunnan virasto suljetaan määräajaksi. Suurissa kunnissa pyritään toimimaan nopeasti etenkin asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevissa asioissa, mutta järjestysnumeroiden antamiseen voi tulla muutamien vuorokausien viive hakijoiden suuren määrän vuoksi ja esimerkiksi silloin, jos päivittäin hakemuksensa toimittaneiden järjestysnumerot arvotaan kerralla ja numerot lähetetään asianosaisille keskitetysti vaikkapa kerran viikossa.

Myös asumisoikeusasuntojen määrä voi vaikuttaa kunnan asiakaspalveluun. Joissakin kunnissa, joissa toimii vain yksi tai muutama talonomistaja, voi olla käytössä yksi lomake, jolla henkilö ilmoittautuu kunnalle asumisoikeuden hakijaksi ja merkitsee lomakkeelle asuntoa koskevat toiveensa. Kunta merkitsee antamansa järjestysnumeron lomakkeelle ja toimittaa sen suoraan talonomistajalle, joka tekee hakijalle tarjouksen hakijan lomakkeelle merkitsemiä toiveita vastaavasta asunnosta. Yleisesti käytössä näyttää kuitenkin olevan menettely, jossa hakija saatuaan kunnalta

järjestysnumeron ilmoittautuu itse asunnonomistajille ja esittää tälle asuntoa koskevat toiveensa.

Useamman kunnan vastauksissa korostui luottamuksellinen ja toimiva yhteistyö asumisoikeustalojen omistajien kanssa. Kuntien edustajat ratkoivat esiin tulleita ongelmia yhteistyössä talonomistajien kanssa.

Selvityksen tavoitteena oli tutkia hakumenettelyn tarkoituksenmukaisuutta ja toimivuutta. Seuraavassa luetellaan kuntakyselyssä erityisesti esille tulleita seikkoja:

Yleiset seikat

- Isoimmissa kaupungeissa on asumisoikeusasioiden käsittelyä varten luodut atk-ohjelmistot. Pienissä kunnissa tai, jos asumisoikeusasuntoja on vähän, käytetään yleisesti saatavilla olevia taulukko- ja tekstinkäsittelyohjelmistoja, ja järjestysnumeroiden arpomisia ja rekistereitä hoidetaan manuaalisesti. Internetin käytön yleistyessä keskisuuret kunnat hyötyisivät yhtenevistä atk-ohjelmistosta.
- Asumisoikeuden hakijoiden tiedonhankinnan helpottamiseksi kunnat voisivat lisätä tiedottamista kotisivuillaan ja linkittää sivulleen alueellaan toimivien asumisoikeustalojen omistajien kotisivut.

Viranomaistoimintaan ja lainsäädäntöön liittyvät seikat

- Asumisoikeuslaissa korostuu asumisoikeuden hakeminen. Käsitteet eivät aina avaudu asumisoikeuden hakijoille, jolloin kunnissa lisätyötä aiheuttaa sen selvittely, onko henkilö hakenut järjestysnumeron ja ilmoittautunut talonomistajalle asunnonhakijaksi.
- Asumisoikeuslain mukaan kunnan on julistettava järjestysnumerot haettaviksi asetetun määräajan eli hakuajan kuluessa, ja hakuajan jälkeen voidaan järjestysnumeroita hakea jatkuvasti. Kuntien vastauksista on havaittavissa, että hakuaikaa koskevaa menettelyä ei enää käytetä, joten säännös lienee käynyt tarpeettomaksi.
- Asumisoikeuslain mukaan aikaisemmin haettu tai saatu järjestysnumero ei ole este uusien järjestysnumeroiden saamiselle joko samalla tai eri hakualueella. Jos hakijalla on hakualueella useampia numeroita, joita vastaan ei ole saatu asumisoikeusasuntoa, hän päättää siitä, millä niistä hän hakee. Järjestysnumeroiden määrää kuntaa kohti ja numeron voimassaoloaikaa on ehdotettu rajoitettavaksi perustellen tätä mm. sillä, että asumisoikeuden hakijat eivät aina hallitse monien numeroiden käyttämistä, mikä aiheuttaa sekaannusta ja ylimääräistä työtä.
- Asumisoikeuslain tekstissä korostuu hakija ja hänelle annettu järjestysnumero. Järjestysnumero on mielletty henkilökohtaiseksi, jolloin jotkut kunnat eivät hyväksy sitä, että hakija siirtää numeron kanssahakijalle tai, että myöhemmin mukaan tulee kanssahakija. Toiset kunnat puolestaan mieltävät hakijan ja kanssahakijan tasavertaisiksi ja esimerkiksi selvittävät kumpaisenkin asunto-omaisuuden ja varallisuuden.
- Asumisoikeuslaista puuttuu maininnat järjestysnumeroiden käyttämisestä asumisoikeusasuntojen vaihdoissa eli asumisoikeusasunnosta toiseen vaihdettaessa tai asumisoikeuden haltijoiden vaihtaessa asuntoja keskenään.

- Tarjotusta asunnosta kieltäytymistä koskevat asumisoikeuslain säännökset on koettu puutteellisiksi ja epätarkoituksenmukaisiksi. Laissa ei ole mainintaa siitä, miten ja missä vaiheessa talonmistajan on toimitettava kieltäytymiset kunnalle tiedoksi. Tarjotusta asunnosta kieltäytymistä koskeva määräys on nähty epätarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi silloin, jos asumisoikeuden hakija joutuu vastaamaan saamaansa tarjoukseen asuntoa näkemättä.
- Asumisoikeuslaissa ei ole mainintaa siitä, mikä taho toimittaa kunnalle selvityksen asumisoikeuden haltijaksi esitetyn asunto-omaisuudesta ja varallisuudesta.
- Kunnat kokevat, ettei niillä ole riittäviä keinoja valvoa asukasvalintaa eli sitä, että asumisoikeuden tarjonnassa ei ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.
- Asumisoikeuslakiin on toivottu myös asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä annettavia ehdollisia päätöksiä koskevia määräyksiä.

Ympäristöministeriön asetus asumisoikeushakemuksen kaavasta

- Jos asumisoikeuslakia uudistetaan, seurannee siitä myös asumisoikeushakemuksen kaavan uudistamisen tarve. Kaavan mukainen hakemus näyttäisi olevan käytössä vain pienimmissä kunnissa ja kunnissa, joissa asumisoikeusasuntoja on vähän.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ohjeistus ym.

- ARA:lta toivotaan asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan vastaavanlaiset ohjeet kuin mitkä ARA on antanut valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan.
- ARA:lta toivotaan ohjeita asumisoikeuden haltijaksi esitettävän henkilön asunto-omaisuuden ja varallisuuden arvioimiseksi.
- Asumisoikeuslain mukaan asumisoikeuden luovutushinta ei saa ylittää lain mukaan määräytyvää enimmäishintaa, jonka kunta vahvistaa. ARA voisi tarjota kunnille asumisoikeuden enimmäishinnan tarkistamista ja vahvistamista helpottamaan vastaavan laskurin, kuin on suurimpien kaupunkien asumisoikeusasioissa käyttämissä atk-ohjelmistoissa.

Lopuksi mainittakoon, että kuntien vastauksissa tuli esille muutamia ehdotuksia luopua kokonaan kaikkien asumisoikeushakijoiden osalta asunto-omaisuutta ja varallisuutta koskevista rajoituksista. Vastauksissa mainittiin esimerkkinä ongelmatilanteesta tapaus, jossa yli 55-vuotiaan kanssahakija olisi ylivarallinen ja tapaus, jossa asumisoikeusasunto hankittaisiin ikään kuin sijoitusmielessä ja vuokrattaisiin siitä kunnalle ilmoittamatta.

Asumisoikeustalojen omistajat: vastausten yhteenveto

Asumisoikeustalojen omistajien tavoitteena on pitää asumisoikeusasuntojensa käyttöaste mahdollisimman korkeana. Talonomistajien tavoite on siis löytää sekä uusiin että vanhoihin kohteisiin mahdollisimman pian asukkaat, sillä omistajayhteisöille huolellinen taloudenpito on ehdottoman tärkeää. Kestävään taloudenpitoon kuuluu kyky suoriutua lainoista ja muista maksuista, jolloin jokaista asuntoa koskevat asumisoikeusmaksut ja käyttövastikkeet tulisi olla ajallaan omistajayhteisön käytössä. Jos kukaan asunnonhakijoista ei ota vapaata, tarjottua asuntoa vastaan, yhteisö saa vuokrata asunnon. Tällöin vuokra määritellään vastiketta korkeammaksi niin, että korotus kompensoi saamatta jäänyttä asumisoikeusmaksua.

Talonomistajat pyrkivät tehokkuuteen asumisoikeusasuntojen markkinoinnissa ja myynnissä, ja jotkut yhteisöt ovat ulkoistaneet nämä tehtävät asuntoja välittäville yrityksille. Markkinointia palvelemaan ja asuntojen ja niiden hakijoiden tietojen hallinnoimiseksi on isoilla omistajayhteisöillä omat, valtakunnalliseen käyttöön luodut atk-ohjelmistot. Useimmilla talonomistajilla on kotisivuillaan listat asumisoikeuskohteista asuntoineen, joista asunnonhakijaksi ilmoittautuva voi valita toivomansa asuintalon ja asuntotyyppin. Lisäksi kotisivuilta löytyy luettelot vapaista ja vapautuvista asunnoista. Uusista valmistuvista kohteista ja niiden hakuajoista ilmoitetaan ajoissa lehti-ilmoituksilla, ja eri ilmoituskanavia käytetään myös silloin, jos asunnonhakijoiksi ilmoittautuneiden taholta ei vapaaseen tai vapautuvaan huoneistoon kohdistu kysyntää.

Talonomistajat, joiden asuntoihin kohdistuu riittävästi kysyntää, pyrkivät rajatulla tarjousmenettelyllä markkinoinnin tehokkuuteen ja tuloksellisuuteen. Vapautuvaa asuntoa, asuntotyyppiä tai asuintaloa tavoittelevista hakijoista valitaan tarjouksen saajiksi sopiva määrä pienimpien järjestysnumeroiden haltijoita. Pienimmän järjestysnumeron haltijan hyväksyessä tarjouksen voidaan hänestä tehdä esitys kunnalle välittömästi, jos ehdokas on jo esittänyt asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaaditut selvitykset.

Myös talonomistajien edustajat kyselyn vastauksissa pitivät kunnan kanssa tehtävää yhteistyötä tärkeänä. Jos esimerkiksi ainoa asuntotarjouksen hyväksynyt henkilö ei selkeästi täytä asumisoikeuden haltijalle asetettuja ehtoja, saatetaan käydä kunnan kanssa neuvotteluja henkilön hyväksymisestä haltijaksi.

Edellä kuvattu huomioon ottaen on luonnollista, että asumisoikeustalojen omistajien edustajat ts. myyntihenkilöt olivat kyselyn vastauksissa ilmaisseet samoja havaintoja asumisoikeuslain muutostarpeista kuin luvussa 3.5.1 on lueteltu kuntien kohdalla.

Myös talonomistajien edustajat toivoivat määräysten täsmentämistä niin, että kuntien käytännöt olisivat yhtenevät. Tämä poistaisi sekaannuksia ja edistäisi valtakunnallisten yhtiöiden toiminnan ja niiden käyttämien atk-ohjelmistojen kehittämistä. Järjestysnumeroiden lukumäärää, järjestysnumeron haltijaa, asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä, asunto-omaisuuden ja varallisuuden arvioimista, asuntotarjouksista kieltäytymistä, asuntojen vaihtamista, asumisoikeuden siirtoa ym. koskevat erilaiset tulkinnat hidastavat hakumenettelyä. Samoin kuin kunnissa, myös omistajayhteisöissä koetaan ongelmana se, että järjestysnumeron haltijoina ja asuntojen hakijoina pysyy vuodesta toiseen henkilöitä, jotka eivät ota mitään tarjottua asuntoa vastaan. Ongelmaksi koettiin myös useiden järjestysnumeroiden haltijoiden pyrkimys vaihtaa tarjoustilanteessa numeroitaan tavalla, joka aiheuttaa sekaannusta ja ylimääräistä työtä.

Nykykäytäntöjen mukaan näyttäisi käyneen tarpeettomaksi se asumisoikeuslain säännös, jonka mukaan asumisoikeutta talonomistajalta haettaessa hakija esittää asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävältä vaadittavat asumisoikeusasunnon tar-

vetta koskevat selvitykset. Sähköinen ilmoittautuminen internetissä ei mahdollista esimerkiksi asunto-omaisuutta ja varallisuutta koskevien asiakirjojen liittämistä hakulomakkeeseen. Lisäksi asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksymishetkellä, ja arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Tämä on johtanut siihen, että yleensä talonomistajat pyytävät selvitykset vain henkilöltä, joka on hyväksynyt tarjouksen ja jota talonomistaja aikoo esittää kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäväksi. Tällöin talonomistaja asettaa selvityksen antamiselle määräajan niin kuin asumisoikeuslaissa on mainittu. Menettely on sekä runsaasti ilmoituksia vastaanottavien talonomistajien että useammalta talonomistajalta asuntoa hakevien kannalta tarkoituksenmukainen ja taloudellinen.

Talonomistajien edustajien muutosehdotukset liittyivät järjestysnumerosta luopumiseen, varallisuusrajojen poistamiseen kaikilta tai ainakin asunnonhakijoilta niillä alueilla, joissa asuntojen kysyntä on vähäistä, sekä hyväksymismenettelyn poistamiseen. Taustalla lienee suuntaus, jossa valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa on poistettu kotitaloudelle asetetut tulorajat ja asukasvalinnassa on siirrytty jälkivalvontaan, joka voidaan suorittaa myös pistokokein. Toisaalta haastatteluissa ja myös vuoden 2011 asumisoikeuspäivillä tuli esille epäiltyjä väärinkäytöksiä, joiden mukaan asumisoikeusasunto saattoi olla sijoitusmielessä hankittu ja annettu vuokralle tai jopa vuokraamista harjoittavalle yritykselle edelleen vuokrattavaksi.

3.5.3

Asukkaat ja asunnonhakijat: vastausten yhteenveto

Asumisoikeusasuntojen asukkaat ja hakijat olivat pääsääntöisesti tyytyväisiä hakumenettelyyn. Mieliä pidetyksien vastausten mukaan järjestysnumeron haku kunnalta oli helppoa ja pääsääntöisesti he kokivat saaneensa tiedon myönnetystä järjestysnumerosta riittävän nopeasti. He olivat saaneet talonomistajista yhteystiedot ja pitivät asunnonhakijaksi ilmoittautumista helppona. Internetiä pidettiin hyvänä välineenä tiedon jakamisessa ja asunnonhakijoiden mielestä talonomistajien kotisivuilla on hyvät ja selkeät tiedot haettavina olevista asunnoista.

Yllättäen useampia järjestysnumeroita koskevaan kysymykseen tulleet vastaukset osoittivat, että hakijat eivät aina mieltäneet omaksi edukseen sitä, että asumisoikeuslaki sallii yhtä hakijaa kohden useamman järjestysnumeron samassa kunnassa ja numeroita myös eri kunnissa. Asumisoikeuslaissa ei määrätä järjestysnumeron käytöstä asuntoa toiseen vaihdettaessa tai asumisoikeuden haltijoiden vaihtaessa asuntoa keskenään. Käytännöksi on kuitenkin muotoutunut se, että asunnosta toiseen vaihtavan on esitettävä käyttämätön järjestysnumero, ja hän kilpailee kohteesta muiden asuntoon kiinnostuksensa ilmaisseiden hakijoiden kanssa. Myös muutamissa kuntien ja talonomistajien vastauksissa epäiltiin samaa eli etteivät kaikki tiedä käytännöistä eivätkä ehkä osaa aina varautua siihen, että esimerkiksi työn tai perhesuhteiden takia asuntoa ja asuinkuntaa vaihdettaessa tarvitaan käyttämätöntä numeroa.

Epätietoisuutta esiintyi myös siitä, miten talonomistajalle tehtyä asuntohakemusta muutetaan tai täydennetään. Muutamat hakijat toivoivat väliaikatieta siitä, miten sijoittuvat hakujonoissa ja muutamaa hämmensi suurinumeroinen järjestysnumero. Lisäksi haluttiin tietoa asuntojen tarjouskierroksen mekanismista ja tarjouksesta kieltäytymisestä seuraamuksineen. Asukkaat ja asunnonhakijat toivoivat myös yleistä ja selkeää asumisoikeusasioista tiedottavaa opastusta.

4 Kyselyn tulosten arviointi ja johtopäätökset

Asumisoikeuskunnille, asumisoikeustalojen omistajille sekä asumisoikeusasuntojen asukkaille ja asunnonhakijoille tehtyjen kyselyjen tulokset osoittavat, että asumismuodolla on paikkansa yhteiskunnassa. Asuntomarkkinat eriytyvät alueellisesti voimakkaasti, ja ARA vahvistaa asumisoikeuskunniksi ne, joissa asunnoille odotetaan olevan jatkuvaa kysyntää. Eniten asumisoikeusasuntoja on tarjolla pääkaupunkiseudulla sekä muissa suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Vähiten niitä on tarjolla maaseutumaaisissa asumisoikeuskunnissa. Vuoden 2011 keväällä 48 kunnassa oli yhteensä 35 400 asumisoikeusasuntoa, ja määrä kasvaa maltillisesti. Loppuvuonna 2011 ARA:n tilastossa oli 17 asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöä, mutta omistajuus näyttäisi edelleen keskittyvän ja omistajayhteisöjen määrä vähenevän.

Kyselyyn isoista kaupungeista tulleissa vastauksissa kuvailtiin asumisoikeuden hakijoiden suuria määriä ja tämän seurauksena sekä kuntien että talonomistajien tehtävien määrää. Muutamissa pienistä kunnista tulleissa vastauksissa mainittiin asumisoikeusasuntojen kysynnän vähäisyys ja se, ettei kunnassa ole rakennettu uusia asumisoikeustaloja, jolloin talonomistajien taloudenpito ja pakollisten peruskorjausten rahoittaminen vaarantuvat.

Vastausten perusteella voidaan havaita, että eri osapuolilla on samansuuntaisia toiveita järjestelmän kehittämisen suhteen.

Asumisoikeuden hakumenettelyä koskevien kyselyjen vastaukset osoittavat, että kunnat ja asumisoikeustalojen omistajat hoitavat heille asumisoikeuslaissa määrättyt tehtävät. Vastaukset antavat viitteitä siitä, että kunnilla ja talonomistajilla on yhteinen tahto säilyttää asumismuodon kilpailukyky ja pitää asuntojen käyttöaste mahdollisimman korkeana. Halu löytää jokaiseen asuntoon asumisoikeuden haltija näyttäisi johtaneen luottamukselliseen ja tiiviiseen yhteistyöhön sekä erilaisiin, molempien osapuolten hyväksymiin käytäntöihin. Kuitenkin sekä kuntien että talonomistajien edustajat kokivat asumisoikeuslain hakumenettelyä koskevat määräykset osin vanhentuneiksi, puutteellisiksi ja epäselviksi. Osa muotoutuneista käytännöistä on luotu kompensoimaan asumisoikeuslain puutteita, mutta osa on paikallisista olosuhteista lähteviä, eri toimijoiden määrät ja tarpeet huomioon ottavia hyviä käytäntöjä.

Kunnat vastaavat asumisoikeusasioiden yleisestä tiedottamisesta, joten niiden kotisivuilta löytyy ohjeita, hakulomakkeita ja tiedot kunnan alueella toimivista talonomistajista. Asumisoikeuslain mukaan asumisoikeusasioissa päättäjänä toimii kunnanhallitus, mutta yleensä asiat on siirretty organisaatiossa alemmas lautakunnan tai vastaavan hoidettavaksi ja edelleen johtosäännössä viranhaltijan päätettäväksi. Asumisoikeuden hakumenettelyyn liittyviä tehtäviä ja rekistereitä hoitaa nk. avustavaan henkilöstöön kuuluvina muutama toimistotyöntekijä joko pelkästään tai muiden tehtävien ohella. Tämän osalta ongelmia ei näyttäisi olevan muualla kuin kunnissa, joissa vuosilomat, sijaisten puute ja vastaavat seikat voivat hidastaa asioiden käsittelyä.

Talonomistajien intressinä on mahdollisimman nopea asumisoikeuden haltijan hyväksyminen ja asumisoikeussopimuksen synty. Asumisoikeusmaksut ja tasaiset tulot vastikkeista ovat yhteisön talouden kannalta tärkeitä. Yleensä yhteisöt markkinoivat asuntojaan näytävästi. Valtakunnallisilla toimijoilla on omat atk-ohjelmat tiedonhallintaa varten ja omat käytännöt, ja heidän kotisivuiltaan löytyy tietoa ja lomakkeita.

Selvityksestä käy ilmi, että kuntien ja etenkin valtakunnallisten talonomistajien yhteistyötä saattaa joissain tilanteissa hankaloittaa kuntien vaihtelevat tulkinnot asumisoikeuslain säännösten suhteen. Molemmat tahot – sekä kunnat että omistajayhteisöt – toivovat asumisoikeuslakiin muutoksia ja ARA:lta ohjeita asukasvalintaan. Kyselyjen pienet vastaajamäärät ja avoimiin kysymyksiin annetut vastaukset eivät oikeuta pitkälle meneviin yleistyksiin, mutta antavat tuntuman siitä, että kunnissa suhtaudutaan järjestysnumeroa ja asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytyksiä koskeviin määräyksiin ehkä hieman myönteisemmin kuin talonomistajien puolella.

Etenkin kasvukeskuksissa riittää asumisoikeusasuntojen tarvitsijoita. Hakijat kuuluvat eri ikäryhmiin, joskin nuoria hakijoita on vähemmän kuin keski-ikäisiä. Nuorten hakijoiden vähäisyys on ymmärrettävää, sillä asumisoikeusmaksu saattaa edellyttää asumisoikeuden haltijaksi hyväksytyltä merkittävää taloudellista panostamista. Kyselyyn osallistuneet 31 asumisoikeusasunnon asukasta ja hakijaa osoittivat olevansa jokseenkin tyytyväisiä hakumenettelyyn. Tosin hekin kaipasivat lisätietoa, joten esimerkiksi riittävän selkeä ohje ARA:lta palvelisi myös heidän tarpeitaan.

Kolmen web-kyselyn vastausaineisto sisälsi ehdotuksia, joista on jäsennettävissä kaksi hakumenettelyä koskevaa periaatteellista esitystä. Toinen koskee järjestysnumeroista luopumista ja toinen luopumista menettelystä, jossa kunta hyväksyy asumisoikeuden haltijan. Ainakin yhden vastauksen mukaan taustalla on näkemys, jonka mukaan ilman järjestysnumeroa hakijat olisivat toisiinsa nähden tasavertaisessa asemassa tiettyä asuntoa tavoitellessaan. Järjestysnumerosta luopuminen saattaisi antaa myös vasta täysi-ikäisyyden saavuttaneille nykyistä paremmat mahdollisuudet päästä nopeasti asumisoikeuden haltijoiksi. Ehdotuksissa ei kuitenkaan esitetty, millä perusteilla talonomistaja tekisi valinnat ja hyväksyisi taloonsa asumisoikeuden haltijan. Liioin ei otettu kantaa siihen, haluttiinko edelleen neutraaleja, esimerkiksi asunnonhakijan henkilökohtaisista tai hänen perheensä ominaisuuksista riippumattomia asukasvalintoja, jotka ovat tavoitteena järjestysnumeroon perustuvassa menettelyssä.

Selvitys koski asumisoikeuden hakumenettelyä, joten asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisen edellytykset eivät olleet kyselyissä mukana. Vastausaineistossa on kuitenkin ehdotuksia varallisuusrajoituksista luopumiseksi, sillä asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän asunto-omaisuuden ja varallisuuden selvittäminen on kunnille, talonomistajille ja asunnonhakijoille työlästä. Asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnin tavoitteena on estää valtion tuella tuotetun asumisoikeusasunnon päätyminen sellaisen henkilön hallintaan, joka ei tarvitse asumisoikeusasuntoa. Rajoituksista luopumista koskevissa ehdotuksissa ei ollut mainintoja siitä, miten varmistettaisiin se, että asumisoikeusasunnot pysyisivät lain tarkoittamassa, asumisoikeuden haltijan omassa asuinkäytössä niin, että valtion tuki kohdentuu nimenomaan asukkaalle.

Kaiken kaikkiaan tutkimuksen perusteella on todettavissa, että asumisoikeuden hakumenettelyä koskevat säädökset koetaan joiltain osin vanhentuneiksi ja epäselviksi. Sekä kuntien että talonomistajien edustajat kokivat tarpeelliseksi saada asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevat ohjeet, joihin tulisi sisällyttää ohjeet asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän asunto-omaisuuden ja varallisuuden arvioimiseksi. Kyselyjen vastausten mukaan myös ympäristöministeriön kaava asumisoikeuden hakemukseksi on tarpeen uudistaa.

Tutkimuksen perusteella ongelmallisiksi koettuja ja jatkoselvitystä vaativia seikkoja ovat:

- henkilön kelpoisuus useamman asumisoikeuden haltijaksi samassa kunnassa ja eri kunnissa;
- asumisoikeushakemukseen merkityn tai siihen myöhemmin lisätyn kanssahakijan asema.
- järjestysnumeroiden käyttäminen:
 - järjestysnumeroiden määrä hakijaa, kuntaa ja talonmistajaa kohti,
 - käyttämättömän järjestysnumeron siirtomahdollisuus ja
 - järjestysnumeron tarve asumisoikeusasunnosta toiseen vaihdettaessa ja asukkaiden vaihtaessa asumisoikeusasuntoja keskenään.
- tarjotusta asunnosta kieltäytymisen arviointiperusteet;
- kunnan ja talonmistajan välisen työnjaon selkeytys:
 - talonmistaja hankkii ja esittää kunnalle arvioitavaksi asumisoikeuden haltijalta vaadittavat selvitykset,
 - talonmistaja esittää selvitykset asumisoikeutta hakeneista ja kunta valvoo, ettei asumisoikeuden tarjonnassa ole loukattu hakijoiden oikeutta tulla hyväksytyksi järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä;
 - talonmistaja esittää selvitykset tarjotuista asunnoista kieltäytymisistä ja tarvittaessa kunta siirtää kolmesta tarjouksesta kieltäytyneen hakijan järjestysnumeroltaan muiden hakijoiden jälkeen.
- ehdollista päätöstä ja ehdon noudattamisen valvontaa koskevat määräykset ja määräys siitä, mitä ehdon noudattamisen laiminlyönnistä seuraa.

KIRJALLISUUS- JA LÄHDELUETTELO

- Ympäristöministeriön työryhmä, 2003:* Asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen.
Ympäristöministeriön työryhmän ehdotukset. Ympäristöministeriön moniste 106. Helsinki.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=4334>
- Rainio Riitta, 2011:* Valtion tukemien asuntojen, erityisesti asumisoikeusasuntojen omistajuus, asukkaiden aseman turvaaminen ja heille tarkoitetun tuen ohjautuminen.
Ympäristöministeriön raportteja 17/2011. Helsinki.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=126970&lan=f>
- Ympäristöministeriön työryhmä, 2011:* Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla.
Työryhmäraportti. Ympäristöministeriön raportteja 8 / 2011. Helsinki.
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=124627&lan=fi>

Haastateltavat

Helsingin kaupunki, asunto-osasto, asuntosihteerit Sinikka Lehtimäki ja Mirja Peltola, 25.10.2011
TA-Asumisoikeus Oy, Espoo, hallintopäällikkö Pirjo Nieminen ja markkinointisihteeri Johanna Puumalainen, 8.11.2011

Säädökset ja hallituksen esitykset

- Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) alkuperäisenä ja ajantasaisena:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1990/19900650>
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900650>
- Ympäristöministeriön asetus asumisoikeushakemuksen kaavasta (793/2003)
Ympäristöministeriön asetus asumisoikeussopimuksen kaavasta (794/2003)
Laki asumisoikeusyhdistyksistä (1072/1994)
Valtioneuvoston asetus asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä ja merkintöjen poistamisesta (78/2006)
Aravalaki (1189/1993)
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990)
Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), OM
Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001), OM
Hallituksen esitys Eduskunnalle vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi (HE 100/2002)
Hallituksen esitys Eduskunnalle asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä (HE 98/2005)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (HE 198/2006)
Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (120/2010)

Internet-sivuja

- Ympäristöministeriö
www.ymparisto.fi/asuminen -> Asumisoikeusasuminen
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Asumisoikeusasunnot
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
www.asumisoikeus.fi
Suomen Asumisoikeusasukkaat ry SASO
www.freewebs.com/sasory

LIITTEET

Liite I. Asumisoikeusasuntotietoja kunnittain

ASU 6.4.2011

Kunta	Asunnot Kaikki asunnot yhteensä	Kysyntä 2009	Kysyntä 2010	Käyttötilanne 15.11.2010		Tarjonta: haettavaksi vapautuneet ja valmistu- neet asunnot			
		Järj.no	tammi- loka	Vuokratut yhteensä	Tyhjät yli 3kk yhteensä	vapautuneet vuonna 2009 yhteensä	valmistuneet vuonna 2009 yhteensä	vapautuneet 2010 tammi-loka yhteensä	valmistuneet 2010 tammi-loka yhteensä
	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm
Espoo	4 252	2 356	2 761	38	4	611	29	494	290
Hamina	134	15	21	2	2	16	0	12	0
Hattula	27	16	28	0	0	4	0	9	0
Haukipudas	77	29	40	28	0	13	25	10	0
Helsinki	6 945	4 803	5 591	9	1	753	177	520	227
Hollola ²	228			2	4	14	0	14	0
Hyvinkää	395	186	224	12	0	83	0	72	0
Hämeenlinna	350	250	280	19	0	67	0	76	25
Joensuu	313	138	152	0	0	41	0	38	0
Jyväskylä	2 002	1 428	1 398	36	0	379	28	331	145
Järvenpää	518	290	302	10	0	91	0	90	0
Kaarina	395	521	782	0	0	91	0	75	0
Kangasala	324	251	350	2	0	67	16	37	17
Kempele	90	33	26	37	0	47	0	35	0
Kerava	665	421	535	15	0	97	0	127	67
Kirkkonummi	633	319	432	0	0	76	0	101	134
Kotka	304	155	114	7	1	57	0	45	0
Kouvola	187	67	70	8	2	43	0	29	0
Kuopio	559	501	475	0	0	95	0	168	57
Lahti	1 212	522	615	42	0	171	0	151	29
Lappeenranta	525	222	142	49	0	87	0	74	0
Laukaa	21	19	5	0	0	3	0	1	0
Lempäälä	165	177	230	2	0	22	21	31	20
Lieto	99	260	250	0	0	29	0	27	0
Lohja	296	176	148	27	0	53	20	45	0
Mikkeli	213	66	71	0	3	21	0	27	0
Muurame	97	41	51	0	0	21	0	17	0
Mäntsälä	50	28	79	0	0	6	0	3	0
Naantali	222	311	355	7	3	43	0	36	0
Nokia	162	168	218	2	0	22	0	17	0
Nurmijärvi	192	134	109	10	0	38	0	32	0
Oulu	1 507	907	950	308	15	185	62	257	40
Oulunsalo	22	4	9	10	0	11	0	11	0
Pirkkala	326	405	455	0	1	40	0	50	135
Porvoo	471	140	169	11	0	70	0	63	0
Raisio	316	337	475	8	4	60	0	70	28
Riihimäki	134	66	141	14	0	6	0	12	18
Rovaniemi	332	209	226	18	1	56	0	58	24
Salo	89	35	21	17	0	19	0	12	0
Siilinjärvi	131	152	118	0	0	29	0	22	0
Sipoo	72	65	127	1	0	18	0	9	36
Tampere	3 068	2 104	2 071	14	4	492	70	426	73
Turku	2 097	1 219	1 517	69	26	312	0	295	151
Tuusula	567	301	310	11	1	119	0	83	0
Vaasa	305	49	59	53	22	64	0	62	0
Vantaa	3 822	2 083	2 373	52	1	556	14	454	231
Vihti	221	135	166	27	8	15	0	26	92
Ylöjärvi	258	241	327	0	1	30	48	32	0
Yhteensä	35 390	22 355	25 368	977	104	5 243	510	4 686	1 839

²⁾ Lahdella ja Hollolalla yhteinen asumisoikeusjono 1.3.2009 alkaen

Liite 2. Asumisoikeusasunnot hakijaruokakunnittain

Kunta: Helsinki

Hakemus jätetty: 01.01.2011 - 31.12.2011

Hakemuksen tila: Kaikki

Ruokakunnan koko	Ruokakunnan päähakijan ikä								Yhteensä
	18-19	20-25	26-29	30-35	36-39	40-49	50-54	55+	
1	113	588	477	559	269	670	344	1103	4123
2	4	142	170	257	110	199	105	492	1479
3	0	21	44	123	55	143	37	31	454
4	0	7	30	91	69	95	14	10	316
5	1	1	9	25	20	43	4	4	107
6+	0	0	0	5	4	10	0	0	19
Yhteensä	118	759	730	1060	527	1160	504	1640	6498

Kunta: Vantaa

Hakemus jätetty: 01.01.2011 - 31.12.2011

Hakemuksen tila: Kaikki

Ruokakunnan koko	Ruokakunnan päähakijan ikä								Yhteensä
	18-19	20-25	26-29	30-35	36-39	40-49	50-54	55+	
1	30	211	102	167	81	218	90	215	1114
2	0	72	68	75	35	74	39	134	497
3	0	15	44	63	41	61	16	7	247
4	0	5	16	53	26	44	8	3	155
5	0	0	2	18	13	10	2	1	46
6+	0	0	0	3	3	5	0	1	12
Yhteensä	30	303	232	379	199	412	155	361	2071

Kunta: Espoo

Hakemus jätetty: 01.01.2011 - 31.12.2011

Hakemuksen tila: Kaikki

Ruokakunnan koko	Ruokakunnan päähakijan ikä								Yhteensä
	18-19	20-25	26-29	30-35	36-39	40-49	50-54	55+	
1	34	216	156	227	111	222	117	335	1418
2	1	66	76	111	58	82	45	154	593
3	1	6	33	87	45	75	16	10	273
4	0	5	16	61	45	55	7	3	192
5	0	0	5	13	16	15	4	0	53
6+	0	0	0	3	6	6	1	0	16
Yhteensä	36	293	286	502	281	455	190	502	2545

**Asumisoikeuden hakumenettely - kysely kunnille 2011**

Ympäristöministeriö haluaa tällä kyselyllä selvittää kunnissa muotoutuneita käytäntöjä ja näkemyksiä hoitaessanne asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaisia tehtäviä. Tavoitteena on selvittää, onko aso-asuntojen nykyinen hakumenettely tarkoituksenmukainen ja toimiva, vai tulisiko sitä mahdollisesti muuttaa ja miten. Kysymyksiin vastataan joko klikkaamalla oikeaksi arvioitu vaihtoehto tai kirjoittamalla annettuun tilaan vapaamuotoinen vastaus. Jos haluatte ensin pohtia vastauksia yksin tai työyhteisössä, voitte tulostaa kyselyn. Vastattuanne klikatkaa kyselyn lopussa olevaa Lähetä-ruutua. Tervetuloa vaikuttamaan!

Kuntaa / hakualueen kuntia ja asumisoikeusasioiden hallintajärjestelyjä koskevat kysymykset:

1. Käsittelettekö a) yhden kunnan, b) useamman kunnan muodostaman hakualueen kaikkien kuntien vai c) hakualueen osan eli hakualueella yhden tai useamman kunnan asumisoikeusasioita?

- ☐ a) vain yhden kunnan aso-asioita
- ☐ b) hakualueen kaikkien kuntien aso-asioita
- ☐ c) hakualueen osan eli hakualueella yhden tai useamman kunnan aso-asioita

2. Kunnan / kuntien nimet, jonka tai joiden alueella käsittelette asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevia asioita:

3. Kunnan / edellä nimeämienne kuntien yhteenlaskettu väestömäärä:

- ☐ alle 40 000
- ☐ 40 001-60 000
- ☐ 60 001-80 000
- ☐ 80 001-100 000
- ☐ yli 100 000

4. Kunnassa / edellä nimeämässänne kunnissa sijaitsevien asumisoikeusasuntojen yhteenlaskettu määrä:

- ☐ alle 500
- ☐ 501-1 000
- ☐ 1 001-2 000
- ☐ 2 001-3 000
- ☐ 3 001-4 000
- ☐ 4 001-5 000
- ☐ yli 5 000

5. Mikä elin hoitaa asumisoikeusasunnoista annetun lain tarkoittamat tehtävät?

- ☐ kunnanhallitus
- ☐ valtuuston määräämä seuraava lautakunta:

6. Mikä on sen viranhaltijan nimike, jolle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyminen, asumisoikeusmaksun vahvistaminen ja vastaava päätöksenteko on siirretty?**7. Monenko työntekijän panos on osoitettu asumisoikeusasioiden käsittelyyn?**

- ☐ 1-2 työntekijää hoitaa ensisijaisesti vain aso-asioita
- ☐ 1-2 työntekijää hoitaa aso-asioita muiden työtehtävien ohella
- ☐ muuten, miten:

8. Mitä tilasto-ohjelmaa käytätte asumisoikeuden hakijoiden järjestysnumeroita ja hakijoiden ilmoittamia henkilö- ja muita tietoja hallinnoitaessa?

- ☐ käytämme omaa, tätä tehtävää varten laadittua tilasto-ohjelmaa
- ☐ käytämme seuraavaa tilasto- / taulukko-ohjelmaa:

9. Mitä tilasto-ohjelmaa käytätte asumisoikeuskohteiden, -asuntojen ja asumisoikeuden haltijoiden tietoja hallinnoitaessa?

- ☐ käytämme omaa, tätä tehtävää varten laadittua tilasto-ohjelmaa
- ☐ käytämme seuraavaa tilasto- / taulukko-ohjelmaa:

10. Käytättekö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asumisoikeusmaksun hintalaskuria?

- ☐ kyllä
- ☐ ei, voitte halutessanne perustella, miksi ei:

11. Ylläpidättekö ajantasaista ja vapaasti tiedoksi jaettavaa listaa kunnassanne / hakualueella sijaitsevista aso-kohteista ja niissä sijaitsevista asunnoista?

- ☐ kyllä
- ☐ ei, voitte halutessanne perustella, miksi ei:

Asumisoikeuden hakijoiden järjestysnumeron hakemista ja antamista koskevat kysymykset:**12. Millä tavoin asumisoikeusjärjestysnumerot julistetaan haettaviksi?**

- ☐ kunnan ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella sekä kunnan internet-sivulla
- ☐ vain kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivulla
- ☐ muutoin, miten:

13. Onko kunnassanne uusien asumisoikeuskohteiden osalta järjestysnumeroiden hakemisessa määräaika vai jatkuva haku?

- ☐ rajattu hakuaika, ja kaikkien määräaikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan
- ☐ jatkuva haku, jolloin samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan

14. Onko kunnassanne vanhojen asumisoikeuskohteiden osalta järjestysnumeroiden hakemisessa määräaika vai jatkuva haku?

- ☐ rajattu hakuaika, ja kaikkien määräaikana hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan
- ☐ jatkuva haku, jolloin samana päivänä hakemuksensa jättäneiden keskinäinen järjestys arvotaan

15. Millä menetelmällä arvotte hakuaikana kaikkien / jatkuvan haun aikana samana päivänä järjestysnumeroa hakeneiden numerot?

- ☐ ATK-ohjelma arpoo järjestyksen
- ☐ arvotaan manuaalisesti esim. hakijatiedot sisältäviä suljettuja lippuja käyttäen
- ☐ muutoin, miten:

16. Jos hakija toimittaa kuntaan samana hakuaikana / jatkuvassa haussa samana päivänä useita järjestysnumerohakemuksia, arvotteko ja annatteko hänelle hakemuksia vastaavan määrän järjestysnumeroita?

- ☐ kyllä
- ☐ ei. Järjestysnumeroita myönnetään yksi hakuaikaa / päivää kohti.
- ☐ muu, seuraavanlainen käytäntö:

17. Miten toimitatte hakijalle annetun järjestysnumeron?

- ☐ kirjallisena postitse, ja vain poikkeustapauksissa hakijan toivomalla tavalla
- ☐ aina hakijan itsensä toivomalla tavalla
- ☐ muuten, miten:

18. Mitä ohjeita ja tiedonantoja liitätte järjestysnumeroa koskevaan ilmoitukseen? Voitte valita useita vaihtoehtoja:

- ☐ ohje ilmoittautua niille talonomistajille, joiden kohteista hakia haluaa asumisoikeuden ja -asunnon
- ☐ lista kunnassa / hakualueella toimivista aso-talojen omistajista
- ☐ lista kunnassa / hakualueella sijaitsevista aso-kohteista
- ☐ lista järjestysnumeron lähetyssajankohtana haettavina olevista aso-asunnoista
- ☐ menettelyohje asumisoikeutta ja aso-asuntoa tarjottaessa
- ☐ menettelyohje asumisoikeutta luovutettaessa ja aso-asuntoa vaihdettaessa
- ☐ muut seuraavat tiedonannot:

Asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevat kysymykset:

19. Miten saatte tarkistettavaksenne asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun kotitalouden varallisuustiedot?

- ☐ talonomistaja hankkii haltijaksi ehdottamansa varallisuustiedot ja toimittaa ne ehdotuksensa liitteenä kunnalle
- ☐ muutoin, miten:

20. Miten valvotte, että asumisoikeutta tarjotessaan talonomistaja on noudattanut järjestysnumeroiden mukaista etusijajärjestystä?

21. Jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotettu ei täytä valintaperusteita, voi kunta eräissä tapauksissa tehdä ehdollisen päätöksen niin, että valintaperusteet on täytettävä määräajassa. Miten valvotte, että ehtoa noudatetaan?

22. Miten toimitte, jos kunnan ehdollista päätöstä ei ole määräajassa noudatettu eikä asumisoikeuden haltijaksi täytä valintaperusteita annetussa määräajassa?

23. Miten toimitte, jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotettu ei täytä valintaperusteita eikä ehdolliselle hyväksymiselle ole perusteita? Esimerkiksi annatteko tilaisuuden perua hyväksymisehdotuksen ja hakijan hakemuksen?

24. Talonomistaja voi ehdottaa asumisoikeuden haltijoiksi pariskuntaa, joista toista ei ole merkitty järjestysnumerohakemukseen kanssahakijaksi. Miten toimitte?

25. Talonomistaja voi ehdottaa asumisoikeuden ainoaksi haltijaksi henkilöä, joka on merkitty järjestysnumerohakemukseen kanssahakijaksi. Miten toimitte?

26. Kunta hyväksyy tai hylkää talonomistajan tekemän esityksen asumisoikeuden haltijaksi. Mille tahoille lähetätte kunnan päätöksen tiedoksi?

- ☐ talonomistajalle ja asumisoikeuden haltijaksi esitetyille
- ☐ vain talonomistajalle, joka toimittaa tiedon asumisoikeuden haltijaksi esitetyille
- ☐ vain asumisoikeuden haltijaksi esitetyille, joka esittää päätöksen talonomistajalle

27. Keskimäärin montako oikaisuvaatimusta vuodessa asumisoikeuden hakijat ovat tehneet, ja minkä tyyppisissä asioissa oikaisuvaatimuksia on tehty?

Järjestelmän toimivuutta koskevat kysymykset:

28. Mikä on järjestysnumeroita haettaessa keskimääräinen viive, jonka jälkeen lähetätte hakijalle annetun numeron tiedoksi? Merkitkää vastausvaihtoehtojen jälkeen vapaaseen tilaan vuorokausien määrä, joiden kuluttua tieto hakijalle pääsääntöisesti lähtee:

- ☐ rajattu haku-aika: määräajan päättymisestä lukien
- ☐ jatkuva haku: hakemuksen kuntaan saapumisesta lukien

29. Mikä on esitettäessä asumisoikeuden haltijaa hyväksyttäväksi keskimääräinen viive, jonka jälkeen lähetätte päätöksen tiedoksi? Merkitkää vastausvaihtoehtojen jälkeen vapaaseen tilaan vuorokaudet, joiden kuluttua tieto päätöksestä pääsääntöisesti lähtee:

- ☐ hakemukset käsitellään välittömästi, ja yleensä tieto lähtee
- ☐ useampia hakemuksia kootaan käsiteltäväksi kerralla, ja yleensä tieto lähtee

30. Henkilö voi hakea ja saada useita järjestysnumeroita, joista hän itse valitsee sen, mitä käyttää aso-asuntoa hakiessaan. Onko yhden henkilön hallitsemista monista järjestysnumeroista aiheutunut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

31. Jos hakijan yhtä useammasta järjestysnumerosta on tullut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

32. Kunnan on tarkistettava asumisoikeuden haltijaksi ehdotettu asunto-omaisuus ja varallisuus? Onko tästä aiheutunut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

33. Jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun asunto-omaisuuden ja varallisuuden tarkistamistehtävästä on tullut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

34. Kunnalle asumisoikeuden haltijaksi esitetty henkilö voi vielä kieltäytyä tarjouksesta tai jättää toimittamatta pyydettyjä selvityksiä, mikä tulkitaan kieltäytymiseksi. Onko kieltäytymisistä ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

35. Jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun kieltäytymisistä on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

36. Asumisoikeuden haltijaksi esitetty, joka esityshetkellä ei täytä hyväksymisehtoja, voidaan hyväksyä ehdolla, että hän viimeistään 6 kuukauden kuluessa täyttää ehdot. Onko päätösten ehtojen täyttämisen seurannassa ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

37. Jos päätösten ehtojen täyttämisen seurannassa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

38. Asumisoikeuden haltija voi käyttämätöntä järjestysnumeroa hyödyntäen tulla hyväksytyksi toiseen kohteeseen, mikäli luopuu entisestä asumisoikeudestaan. Onko asumisoikeusmaksujen vahvistamisessa ja vaihtojen rekisteröimisessä ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

39. Jos asumisoikeuksien vaihtojen hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

41. Jos keskinäisten vaihtojen hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

42. Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa oikeutensa puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai huoneistossa vakinaisesti asuvalle perheenjäsenelleen. Onko luovutusten hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

43. Jos puolisolle, sukulaiselle tai perheenjäsenelle suoritettujen luovutusten hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

Aso-asioiden hoitajalle kohdistetut mielipidekysymykset:

44. Ovatko asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) järjestysnumeroa koskevat säännökset asianmukaiset ja selkeät käytännön työn kannalta? Jos eivät, niin miten niitä voisi muuttaa ja kehittää?

45. Ovatko em. laissa asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttävän valintaa ja edellytyksiä koskevat säädökset asianmukaiset ja selkeät? Jos eivät, niin miten niitä voisi muuttaa ja kehittää?

46. Ovatko em. laissa asumisoikeuden hakijalle asetetut tehtävät selkeät ja asianmukaiset, esimerkkinä talonomistajille hakijaksi ilmoittautuminen. Jos eivät, niin miten niitä tulisi selkeyttää ja kehittää?

47. Onko asumisoikeuden hakijan oikeus saada useita järjestysnumeroita eri kunnista selkeä ja tarkoituksenmukainen. Mitä hyötyjä ja haittoja tästä arvioitte olevan? Tulisiko tätä oikeutta muuttaa ja jos, niin miten?

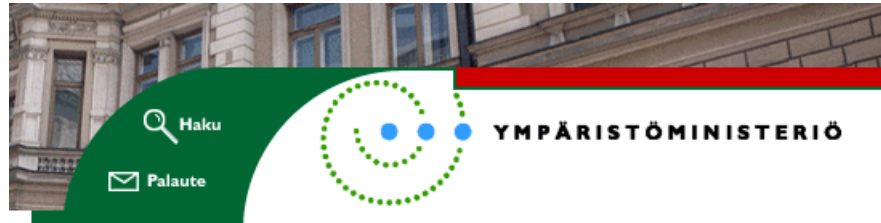
48. Asumisoikeuden hakumenettelyn sujuvuuteen tarvitaan kunnan ja talonmistajien yhteistyötä ja keskinäistä luottamusta. Miten vastaajan mielestä yhteistyö on onnistunut?

- ☐ hyvin
- ☐ melko hyvin
- ☐ melko huonosti
- ☐ huonosti
- ☐ en osaa / halua sanoa

49. Mitä muita asumisoikeusasioissa työssänne esille tulleita seikkoja haluaisitte saattaa ympäristöministeriölle tiedoksi, kiittäen tai asiointilan korjaamista toivoen?

50. Mikä on Teidän tehtävänimikkeenne?

Lämmin kiitos vastauksesta ja vaivannäöstä!



Asumisoikeuden hakumenettely - kysely asumisoikeustalojen omistajille 2011

Ympäristöministeriö haluaa tällä kyselyllä selvittää muutoutuneita käytäntöjä ja näkemyksiä hoitaessanne asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaisia tehtäviä. Tavoitteena on selvittää, onko aso-asuntojen nykyinen hakumenettely tarkoituksenmukainen ja toimiva, vai tulisiko sitä mahdollisesti muuttaa ja miten. Kysymyksiin vastataan joko klikkaamalla oikeaksi arvioitu vaihtoehto tai kirjoittamalla annettuun tilaan vapaamuotoinen vastaus. **Tulostakaa kysely, jos haluatte ensin pohtia vastauksia yksin tai työyhteisössä.** Vastattuanne klikatkaa kyselyn lopussa olevaa Lähetä-ruutua. Tervetuloa vaikuttamaan!

Asumisoikeusasuntojen ja niiden hakijoiden tietojen hallinnointia koskevat kysymykset:

1. Kunnan tai kuntien nimet, jonka tai joiden alueella sijaitsevien, asumisoikeusyhteisönne omistamien kohteiden asunnon ja asumisoikeuden hakemusasioita hoidatte?

2. Kunnassa tai edellä nimeämissänne kunnissa yhteisönne omistamien asumisoikeusasuntojen yhteenlaskettu määrä?

- ☐ alle 501
- ☐ 501 - 1000
- ☐ 1001 - 1500
- ☐ 1501 - 2000
- ☐ 2001 - 2500
- ☐ 2501 - 3000
- ☐ yli 3000

3. Monenko työntekijän panos on yhteisössänne osoitettu kunnan tai edellä nimeämienne kuntien alueella asuntojen ja asumisoikeutta koskevien hakemusasioiden (hakijoiden rekisteröinti, tarjousten tekeminen jne.) käsittelyyn?

- ☐ 1-2 henkilöä hoitaa ensisijaisesti mainittuja tehtäviä
- ☐ 1-2 henkilöä hoitaa mainittuja tehtäviä muiden tehtävien ohella
- ☐ muuten, miten:

4. Mitä tilasto-ohjelmaa käytätte asunnonhakijoiden rekisteröimisessä?

- ☐ käytämme omaa, hakijoiden rekisteröintiä varten laadittua tilasto-ohjelmistoa
- ☐ käytämme seuraavaa tilasto- / taulukko-ohjelmaa:

5. Mitä tilasto-ohjelmaa käytätte asumisoikeuskohteiden, -asuntojen ja asumisoikeuden haltijoiden tietoja hallinnoitaessa?

- ☐ käytämme omaa, tätä tehtävää varten laadittua tilasto-ohjelmaa
- ☐ käytämme seuraavaa tilasto- / taulukko-ohjelmaa:

Yhteisöllenne asunnonhakijaksi ilmoittautumista koskevat kysymykset:

6. Miten järjestysnumeron haltija voi ilmoittautua yhteisöllenne ja osoittaa kiinnostuksensa asuntojanne kohtaan? Valittavana on useampia vaihtoehtoja:

- ☐ sähköisesti kotisivullamme olevan asunnonhakulomakkeen täyttäen ja meille lähettäen
- ☐ postitse pyytämällä asunnonhakulomakkeen toimistostamme ja sen täytettynä palauttamalla
- ☐ henkilökohtaisesti toimistossamme, jossa täytämme asiakkaan kanssa yhdessä sähköisen hakemuksen
- ☐ muuten, miten:

7. Mitkä tiedot vaaditte ehdottomasti hakijalta ennen kuin sähköinen asunnonhakulomake etenee tai otatte teille toimitetun hakemuksen huomioon? Valittavana useampia vaihtoehtoja:

- ☐ kunnalta saatu järjestysnumero
- ☐ hakijan etu- ja sukunimi
- ☐ hakijan henkilötunnus
- ☐ kanssahakijan etu- ja sukunimi
- ☐ kanssahakijan henkilötunnus
- ☐ perhekokoo
- ☐ hakijan postiosoite
- ☐ hakijan puhelinnumero ja / tai sähköpostiosoite
- ☐ kohdeluettelostamme vähintään yhden aso-talomme yhden asuntotyypin merkitseminen haettavaksi
- ☐ vähintään yhden talo- ja huoneistotyyppin merkitseminen haettavaksi
- ☐ alle 55-vuotiailta maininnan siitä, jos hakija omistaa asunnon
- ☐ vaadimme myös muita tietoja, mitä:

8. Miten kauan yhteisöllenne tehty asuntohakemus on voimassa?

- ☐ alle 6 kuukautta
- ☐ 6 - 12 kuukautta
- ☐ muu aika, mikä:
- ☐ voimassaoloaikaa ei ole rajoitettu

9. Miten asunnonhakija voi muuttaa yhteisöllenne tekemäänsä asuntohakemusta tai peruuttaa sen? Valittavana on useampi vaihtoehto:

- ☐ henkilökohtaisesti puhelimitse tai käymällä toimistossamme, tai todisteellisesti postin tai sähköpostin välityksin
- ☐ internetissä täyttämällä ja lähettämällä uuden hakemuksen, joka automaattisesti korvaa aiemman hakemuksen tai peruuttaa sen
- ☐ internetissä käyttämällä hakijakohtaista tunnistetta ja muuttamalla itse omaa hakemustaan tai peruuttamalla hakemuksen
- ☐ muuten, miten:

Asumisoikeusasunnon hakijalle tarjoamista ja asukkaaksi hyväksymistä koskevat kysymykset**10. Uudiskohde: miten julkistatte asuntojen ensihaun?**

- ☐ lehti-ilmoituksella ja kotisivulla
- ☐ vain kotisivulla
- ☐ muuten, miten:

11. Vanha kohde: miten julkistatte haettaviksi vapautuneet ja pian vapautuvat asunnot?

- ☐ aina lehti-ilmoituksella ja kotisivulla
- ☐ vain silloin lehti-ilmoituksella ja kotisivulla, jos kukaan aiemmin ilmoittautuneista hakijoista ei hyväksy tarjousta, tai asuinalueeseen, -taloon tai huoneistotyyppiin ei kohdistu yhtään hakemusta
- ☐ muuten, miten:

12. Uudiskohde: tarjoatteko asuntoja kaikille kunkin tyyppistä huoneistoa hakeneille vai heistä pienimpien numeroiden haltijoille?

- ☐ pääsääntöisesti toiveita vastaavaa asuntoa on tarjottu kaikille hakijoille
- ☐ pääsääntöisesti toiveiden mukaista huoneistoa on tarjottu joukolle pienimpien järjestysnumeroiden haltijoita
- ☐ muutoin, miten:

13. Vanha kohde: tarjoatteko vapautuvaa tai vapautunutta asuntoa sen tyyppistä huoneistoa kohteesta tai asuinalueelta kaikille hakeneille vai heistä pienimpien numeroiden haltijoille?

- ☐ pääsääntöisesti vapautuvaa / vapautunutta asuntoa on tarjottu kaikille niille hakijoille, joiden toiveita se vastaa
- ☐ pääsääntöisesti vapautuvaa / vapautunutta huoneistoa on tarjottu joukolle pienimpien järjestysnumeroiden haltijoita, joiden toiveita asunto vastaa
- ☐ muutoin, miten:

14. Hakijat, jotka ovat hyväksyneet yhteisönne tekemän asuntotarjouksen, muodostavat järjestysnumeroiden mukaisen jonon. Ilmoitatteko väliaikatieona heille heidän järjestyksensä (varautuminen jonossa edellä olevien kieltäytymiseen)?

- ☐ väliaikatieona lähtee jonon kärkeen sijoittuneille
- ☐ väliaikatieoja ei toimiteta, vaan yhteyttä jonossa seuraavaan otetaan vain, jos edellinen kieltäytyy
- ☐ toimimme muutoin, miten:

15. Tarkistatteko, että tarjouksen hyväksyneiden, pienimpien järjestysnumeroiden haltijoiden tiedot ovat oikeat?

- ☐ kyllä, tarkistamme kunnasta, että hakijalla on ilmoittamansa järjestysnumero
- ☐ kyllä, pyydämme meille kopion järjestysnumeroa koskevasta kunnan ilmoituksesta
- ☐ emme tarkista
- ☐ toimimme muuten, miten:

16. Miten toimitte, jos asuntotarjouksen hyväksynyt pienimmän järjestysnumeron haltija, jota ei vielä ole esitetty kunnalle hyväksyttäväksi, kesken menettelyn kieltäytyä ottamasta asuntoa / laiminlyö pyydettyjen selvitysten antamisen teille määräajassa?**17. Miten toimitte, jos kunnalle jo hyväksyttäväksi esittämämme, asuntotarjouksen aiemmin hyväksynyt pienimmän järjestysnumeron haltija kieltäytyy ottamasta asuntoa / laiminlyö pyydettyjen selvitysten antamisen kunnalle määräajassa?**

18. Esittäessänne kunnalle alle 55-vuotiasta asumisoikeuden haltijaksi, hankitteko te vai kunta hakijan varallisuutta koskevat tiedot ja todistukset?

- ☐ pyydämme varallisuutta koskevat todistukset etukäteen ja toimitamme ne kuntaan hyväksymisesityksen liitteinä
- ☐ kunta pyytää hakijalta hänen varallisuuttaan koskevat todistukset
- ☐ toimimme muutoin, miten:

19. Mitä asiakirjoja lähetätte kuntaan silloin, kun esitätte asumisoikeuden haltijan hyväksymistä? Valittavana useampia vaihtoehtoja:

- ☐ listan, johon on kirjattu pienimmästä järjestysnumeron haltijasta suurempaan etenevästi kaikki tai rajattu määrä asuntotarjouksen hyväksyneitä tai maininta siitä, jos muita asuntotarjouksen hyväksyneitä ei ollut
- ☐ asumisoikeuden haltijaksi esittämäämme henkilöä ja hänen järjestysnumeroaan koskevat tiedot
- ☐ selvitys asumisoikeuden haltijaksi esitetyn lisäksi asuntoon muuttavista henkilöistä henkilötietoineen
- ☐ asumisoikeuden haltijaksi esitetyn viimeisimmät todistukset verotuksesta ja verotuspäätöksestä erittelyosioineen
- ☐ asumisoikeuden haltijaksi esitetyn allekirjoittama selvitys asunto-omaisuudestaan ja varallisuudestaan sekä näihin kohdistuvista veloista
- ☐ jos asumisoikeuden haltijaksi esitetyllä on varallisuutta, tästä todistukset samoin kuin varallisuuteen kohdistuvista veloista
- ☐ esitys vahvistettavaksi asumisoikeusmaksuksi
- ☐ muuta, mitä:

Järjestelmän toimivuutta koskevat kysymykset:

20. Asunnonhakijalla voi olla useita järjestysnumeroita, joista hän itse valitsee sen, mitä käyttää asuntoa hakiessaan. Onko yhden henkilön hallitsemista järjestysnumeroista aiheutunut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

21. Jos hakijan yhtä useammasta järjestysnumerosta on yhteisöllenne ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

22. Asunnonhakijan sitouduttua ottamaan asunnon vastaan mikä on keskimääräinen aika, jonka kuluttua lähetätte kuntaan esityksen hänen hyväksymisekseen asumisoikeuden haltijaksi? Merkitkää vastausvaihtoehtojen jälkeen vapaaseen tilaan vuorokausien määrä:

- ☐ uusi kohde: hakuajan päättymisestä lukien keskimäärin vrk
- ☐ vanha kohde: tarjouksen hyväksymisestä lukien keskimäärin vrk

23. Jos pienimmän järjestysnumeron haltija sitoutuu ottamaan asunnon vastaan heti tarjoten samalla asumisoikeusmaksua ja asianmukaisia selvityksiä, esitättekö hänet viivytyksettä kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäväksi?

- ☐ kyllä esitämme välittömästi, odottamatta selvitysten antamiselle säädetyn 2 viikon määräajan umpeenkulumista
- ☐ ei, vaan vasta määräajan vähintään 2 viikon umpeenkuluttua
- ☐ toimimme muutoin, miten:

24. Jos julkisesti haettavana olevaan asuntoon osoittavat kiinnostuksensa vain hakijat, joilla ei vielä ole järjestysnumeroa, miten nopeasti keskimäärin he saavat numeron kunnasta ja esittävät sen yhteisöille?

- ☐ alle viikossa
- ☐ 7-14 päivän kuluessa
- ☐ muuten, miten:

6

25. Minkälaisen ja missä vaiheessa ilmaistun asunnosta kieltäytymisen luokittelette sellaiseksi, josta lähetätte ilmoituksen kuntaan?

26. Kunnan on tarkistettava asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun asunto-omaisuus ja varallisuus. Onko tästä aiheutunut yhteisöille ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

27. Jos asumisoikeuden haltijaksi ehdotetun asunto-omaisuuden ja varallisuuden saattamisesta kunnan tarkistettavaksi on yhteisöille aiheutunut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

28. Kunta voi hyväksyä esityksenne asumisoikeuden haltijaksi ehdolla, joka hänen on täytettävä määräajassa. Onko yhteisöille aiheutunut mahdollisista hyväksymisistä ongelmia?

- ☐ ei
- ☐ kyllä, ongelmia on ollut harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ kyllä, ongelmia on ollut useammin kuin kerran vuodessa

29. Jos asumisoikeuden haltijaksi hyväksymistä koskevista kunnan mahdollisista päätöksistä on yhteisöille aiheutunut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

30. Vaaditaanko hakijalta käyttämätön järjestysnumero hänen vaihtaessaan asunnon toiseen ja / tai kahden asumisoikeushaltijan vaihtaessa asuntoja keskenään?

31. Asumisoikeuden haltija voi vaihtaa aso-asuntoa. Onko vaihtojen hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

32. Jos asumisoikeuksien vaihtojen hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

33. Kaksi asumisoikeuden haltijaa voivat vaihtaa oikeutensa ja asuntonsa keskenään. Onko keskinäisten vaihtojen hallinnoinnissa ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

34. Jos keskinäisten vaihtojen hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

35. Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa oikeutensa puolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen tai huoneistossa vakinaisesti asuvalle perheenjäsenelleen. Onko luovutusten hallinnoimisessa ollut ongelmia ja miten usein?

- ☐ ei ole ollut ongelmia
- ☐ on ollut ongelmia harvemmin kuin kerran vuodessa
- ☐ on ollut ongelmia useammin kuin kerran vuodessa

36. Jos puolisolle, sukulaiselle tai perheenjäsenelle suoritettujen luovutusten hallinnoimisessa on ollut ongelmia, niin minkä tyyppisiä ne ovat olleet?

37. Onko teiltä hakenut esim. työpaikan tai muun syyn vuoksi asumisoikeutta henkilö, jolla on toisella paikkakunnalla aso-asunto, jonka hän haluaa pitää itsellään edelleen? Jos olette tällaista hakemusta käsitellyt, miten olette toiminnut?

Asumisoikeusasioiden hoitajalle mielipidekysymykset:

38. Ovatko asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) asumisoikeuden haltijaksi esitettävän edellytyksiä koskevat säädökset asianmukaiset ja selkeät? Jos eivät, niin miten niitä voisi muuttaa ja kehittää?

39. Ovatko em. laissa asumisoikeuden hakijalle asetetut tehtävät selkeät ja asianmukaiset, esimerkkinä talonmistajille hakijaksi ilmoittautuminen? Jos eivät, niin miten niitä tulisi selkeyttää ja kehittää?

40. Onko asumisoikeuden hakijan oikeus saada useita järjestysnumeroita selkeä ja tarkoituksenmukainen? Mitä hyötyjä ja haittoja tästä arvioitte olevan? Tulisiko tätä oikeutta muuttaa ja jos, niin miten?

41. Onko asumisoikeuden hakumenettelyssä joku rakenteellinen tekijä, joka voi viivyttaa asumisoikeussopimuksen tekemistä ja heikentää asumisoikeusasuntojen käyttöastetta? Jos tekijä on havaittu, miten sen voisi poistaa tai sen vaikutusta vähentää?

42. Asumisoikeuden hakumenettelyn sujuvuuteen tarvitaan talonmistajien ja kunnan yhteistyötä ja keskinäistä luottamusta. Miten mielestänne yhteistyö on onnistunut?

- ☐ hyvin
- ☐ melko hyvin
- ☐ melko huonosti
- ☐ huonosti
- ☐ en osaa / halua sanoa

Lämmin kiitos vastauksesta!



Aso-asunnon hakijoille kysely 2012

Ympäristöministeriö selvittää asumisoikeusasunnon hakumenettelyyn muotoutuneita käytäntöjä. **Tällä kyselyllä tavoitellaan asunnonhakijoiden mielipidettä siitä, onko hakumenettely tarkoituksenmukainen ja toimiva**, vai tulisiko lakia (1990/650) mahdollisesti muuttaa ja miten. Kysymyksiin vastataan joko klikkaamalla oikeaksi arvioitu vaihtoehto tai kirjoittamalla annettuun tilaan vapaamuotoinen vastaus. Vastattuanne klikatkaa kyselyn lopussa olevaa Lähetä-ruutua. Tervetuloa vaikuttamaan!

Kunnalta haettavaa järjestysnumeroa koskevat kysymykset:

1. Kuinka monta käyttämätöntä järjestysnumeroa Sinulla on tällä hetkellä?

- ☐ yksi järjestysnumero
- ☐ kaksi järjestysnumeroa
- ☐ kolme järjestysnumeroa
- ☐ enemmän kuin 3 järjestysnumeroa

2. Minä vuonna sait a) uusimman (tai ainoan) käyttämättömän järjestysnumerosi ja, b) jos Sinulla on kaksi tai useampia käyttämättömiä numeroita, minä vuonna sait vanhimman numerosi? Rastita vastausvaihtoehdot merkittessäsi vuosiluvut:

- ☐ a) Uusin järjestysnumeroni on vuodelta:
- ☐ b) Vanhin järjestysnumeroni on vuodelta:

3. Kuinka monesta kunnasta edellä mainitsemasi järjestysnumerot ovat?

- ☐ yhdestä kunnasta
- ☐ kahdesta kunnasta
- ☐ kolmesta kunnasta
- ☐ useammasta kuin 3 kunnasta

4. Miten jäljempänä mainitut väittämät vastaavat kokemustasi järjestysnumeron hakemisesta?

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	En osaa / halua sanoa	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Järjestysnumeron haku on helppoa netistä saatavien ohjeiden ja lomakkeen avulla	☐	☐	☐	☐	☐
Järjestysnumeron haku eri kunnissa on samanlaista	☐	☐	☐	☐	☐
Järjestysnumeroja tarvitaan useampia tulevien asunnontarpeiden varalle	☐	☐	☐	☐	☐
Sain minulle myönnetystä järjestysnumerosta tiedon riittävän nopeasti	☐	☐	☐	☐	☐

Asumisoikeusyhteisölle asunnonhakijaksi ilmoittautumista koskevat kysymykset:

5. Kuinka monelle asumisoikeustalon omistajayhteisölle olet ilmoittautunut asunnon hakijaksi?

- ☐ yhdelle yhteisölle
- ☐ kahdelle yhteisölle
- ☐ kolmelle yhteisölle
- ☐ useammalle kuin 3 yhteisölle
- ☐ en ole vielä ilmoittautunut asunnonhakijaksi yhdellekään yhteisölle

6. Miten yksilöit toiveesi asuntohakemukseen? Jos olet hakenut aso-asuntoa useammalta taholta, kerro, miten määrittelit itsellesi mieluisimman kohteen.

- ☐ määrittelin vain talotyyppin / huoneistotyyppin / pinta-alan
- ☐ määrittelin asuinalueen ja talo- ja huoneistotyyppin
- ☐ määrittelin tietyn jo asutun talon ja siinä huoneistotyyppin
- ☐ määrittelin vasta valmistuvan talon (uudisrakennus) ja siinä huoneistotyyppin
- ☐ en hae asuntoa vielä, vaan käytän järjestysnumeron myöhemmin ja määrittelen hakuajankohtana asuntotoiveeni

7. Miten jäljempänä mainitut väittämät vastaavat kokemustasi asumisoikeustalon omistajayhteisölle asunnonhakijaksi ilmoittautumisesta?

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	En osaa / halua sanoa	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Sain talonomistajista hyvät yhteystiedot	☐	☐	☐	☐	☐
Talonomistajille asunnonhakijaksi ilmoittautuminen oli helppoa	☐	☐	☐	☐	☐
Asuntohakemuksen muuttaminen, täydentäminen ja korjaaminen on helppoa	☐	☐	☐	☐	☐
Talonomistajien nettisivuilla on hyvät ja selkeät tiedot haettavina olevista asunnoista	☐	☐	☐	☐	☐

Aso-asuntojen hakumenettelyn tulisi olla yksinkertainen ja selkeä, ja asunnonhakemisen joustavaa ja nopeaa. Menettelyn kehittämistoiveita koskevat kysymykset:

8. Onko mielestäsi järjestysnumeroa koskevassa menettelyssä parantamisen varaa? Kuvaile muutamalla sanalla muutoksen tarve:

9. Onko mielestäsi aso-talonomistajille tehtävässä asuntohakemusmenettelyssä parantamisen varaa? Kuvaile muutamalla sanalla muutoksen tarve:

10. Oletko aso-asuntoa hakiessasi jo kieltäytynyt yhdestä tai useammasta asunnontarjouksesta? Hyväksytkö kieltäytymistä koskevat säännöt ja menettelyt, vai tulisiko niitä mielestäsi muuttaa ja miten:

11. Mitä muuta haluaisit nimenomaan aso-asunnon hakijan näkökulmasta saattaa ympäristöministeriön tietoon, kiittäen tai parannusta ehdottaen:

Kiitos vastauksesta!

KUVAILEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	Julkaisu aika Kesäkuu 2012	
Tekijä(t)	Tuula Laukkanen		
Julkaisun nimi	Asumisoikeuden hakumenettely – Kuntien, talonomistajien ja hakijoiden mielipiteet 2011–2012		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 12 2012		
Julkaisun teema			
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut			
Tiivistelmä	Asumisoikeuden hakemisen ja hakumenettelyn tulisi olla yksinkertaista, selkeää ja joustavaa. Asumisoikeuslaki (650/1990) sisältää asumisoikeuden hakumenettelyssä noudatettavat säännökset. Hakumenettely on, pieniä muutoksia lukuun ottamatta, ollut peruspiirteiltään lähes samanlainen viimeiset vuosikymmenet. Tutkimuksessa selvitettiin sitä, minkälaiseksi hakumenettely on valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa vuosien 2011–2012 vaihteeseen mennessä muotoutunut ja miten hakumenettely käytännössä etenee eri toimijoiden näkökulmasta. Asumisoikeuslain mukaisessa hakumenettelyssä toimijoina ovat kunta, joka ilmoittaa asumisoikeudet haettaviksi ja antaa hakijoille näiden hakemusten jättöajankohdan mukaan järjestysnumeron tai -numeroita; asumisoikeuden hakija, joka ilmoittautuu talonomistajalle asunnonhakijaksi ja esittää tälle asuntoa koskevat toiveensa ja tarpeensa, sekä talonomistaja, joka tarjoaa asuntoja hakijoille ja esittää tarjouksen hyväksyneistä pienimmän järjestysnumeron haltijaa kunnalle asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäväksi. Selvitys toteutettiin näille kolmelle toimijataholle kohdistetuilla web-kyselyillä. Tutkittavilta tiedusteltiin mielipiteitä myös siitä, ovatko asumisoikeuslain asukasvalintaa koskevat määräykset riittävät ja selkeät ja onko hakumenettely kokonaisuudessaan tarkoituksenmukainen ja toimiva, vai tulisiko lakia mahdollisesti muuttaa ja miten. Kyselyjen ja muun tutkimusaineiston perusteella on selvää, että kuntien ja talonomistajien yhteinen päämäärä on tarjota hakijoille näiden tarpeiden mukaiset asunnot sekä pitää asumisoikeusasuntojen käyttöasteet korkeina. Tutkimuksen perusteella toimijat kokevat, että asumisoikeuslain säännökset eivät joiltain osin enää vastaa nykytilannetta. Osapuolet ovat kehittäneet omia toimivia käytäntöjään ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi ja kyselyjen vastauksista kävi ilmi, että käytäntöjen yhtenäistämiseen on tarvetta. Tutkimuksesta oli havaittavissa, että keskeiset ehdotukset järjestelmän kehittämiseksi koskivat järjestysnumeroiden käyttöä ja asumisoikeuden haltijan hyväksymismenettelyä. Myös asumisoikeuden haltijan hyväksymisen edellytyksiä koskevat määräykset koettiin joltain osin hankaliksi.		
Asiasanat	Asumisoikeus, asumisoikeuden hakumenettely, asumisoikeusasunnon tarve, asumisoikeuden haltija, järjestysnumero		
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö		
	ISBN 978-952-11-4042-6 (PDF)	ISSN 1796-170X (verkkoy.)	
	Sivuja 79	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen
Julkaisun myynti/ jakaja	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ymparisto.fi/julkaisut		
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö		
Painopaikka ja -aika	Helsinki 2012		

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Juni 2012	
Författare	Tuula Laukkanen		
Publikationens titel	Asumisoikeuden hakumenettely – Kuntien, talonomistajien ja hakijoiden mielipiteet 2011–2012 (Förfarandet vid ansökan om bostadsrättsbostad – Kommunernas, husägarnas och sökandens åsikter vid årsskiftet 2011–2012)		
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 12 2012		
Publikationens tema			
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt			
Sammandrag	Förfarandet för att ansöka om bostadsrätt borde vara enkelt, klart och smidigt. Lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) innehåller de bestämmelser som ska följas i ansökningsförfarandet. Ansökningsförfarandet har, med undantag av små förändringar, i princip varit nästan likadant under de senaste årtiondena. I undersökningen utredes hur ansökningsförfarandet när det gäller statsstödda bostadsrättsbostäder har utformats fram till årsskiftet 2011–2012 och hur förfarandet i praktiken framskrider från olika aktörers synvinkel. I ansökningsförfarandet, som följer lagen om bostadsrättsbostäder, är aktörerna kommunen, som förklarar bostadsrätterna lediga att sökas och ger de sökande ordningsnummer enligt den tidpunkt då ansökan inlämnats; den som ansöker om bostadsrätt, som anmäler sig som bostadssökande till husägaren och för denne framför sina önskemål och behov beträffande bostaden, samt husägaren, som erbjuder bostäder för de sökande och föreslår för kommunen att den sökande som har det lägsta ordningsnumret bland dem som godkänt erbjudandet godkänns som innehavare av bostadsrätten. Utredningen genomfördes som webbenkäter riktade till dessa tre grupper. De tillfrågades också om de ansåg att bestämmelserna om valet av boende i lagen om bostadsrättsbostäder är tillfredsställande och tydliga och om ansökningsförfarandet i sin helhet är ändamålsenligt och fungerande, eller om lagen eventuellt borde ändras, och i så fall hur. Utgående från enkäterna och annat undersökningsmaterial är det uppenbart att kommunernas och husägarnas gemensamma mål är att erbjuda de sökande bostäder som motsvarar deras behov och att hålla nyttjandegraden hög. Enligt undersökningen tycker aktörerna att lagens bestämmelser till vissa delar inte längre motsvarar dagens förhållanden. Parterna har utvecklat egna handlingsätt för att lösa problemsituationer, och det framgick av enkätsvaren att det finns behov att förenhetliga praxisen. Det framgår av undersökningen att de främsta förslagen för att förbättra systemet gällde ordningsnumren och förfarandet för hur bostadsrättens innehavare godkänns. Också bestämmelserna om förutsättningarna för godkännande av innehavaren ansågs till vissa delar vara besvärliga.		
Nyckelord	Bostadsrätt, förfarande vid ansökan om bostadsrätt, behov av bostadsrättsbostad, innehavare av bostadsrätt, ordningsnummer		
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet		
	ISBN 978-952-11-4042-6 (PDF)		ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 79	Språk Finska	Offentlighet Offentlig
Beställningar/ distribution	Publikationen finns endast på internet: www.ymparisto.fi/julkaisut		
Förläggare	Miljöministeriet		
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2012		

Asumisoikeusasumisella tarkoitetaan asumismuotoa, jossa asumisoikeudella luovutetaan yksityishenkilölle oikeus hallita asuinhuoneistoa asumisoikeustalossa. Asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa sekä valtion tuella että vapaarahoitteisesti. Vuoden 2011 lopulla valtion tuella rakennettuja asumisoikeusasuntoja oli 35 400 kappaletta yhteensä 48 eri kunnassa. Tämä selvitys koskee hakumenettelyä valtion tukemiin eli aravalainoitettuihin ja korkotuettuihin asumisoikeusasuntoihin.

Asumisoikeuden hakumenettelyä koskevat säännökset sisältyvät asumisoikeuslakiin (650/1990). Hakumenettelyssä toimivia tahoja ovat kunnat, asumisoikeustalojen omistajat sekä asumisoikeuden hakijat. Hakumenettelyssä kunta antaa ensin asumisoikeuden hakijalle järjestysnumeron ja hakija ilmoittautuu talonomistajalle ja esittää tälle asuntoa koskevat tarpeensa ja toiveensa. Tämän jälkeen talonomistaja tarjoaa hakijalle asuntoa. Lopuksi kunta hyväksyy talonomistajan esityksen perusteella asumisoikeuslain mukaiset ehdot täyttävän henkilön asumisoikeuden haltijaksi.

Selvitys perustuu kunnille, asumisoikeustalojen omistajille ja asumisoikeuden hakijoille tehtyihin web-kyselyihin. Kyselyjen avulla selvitettiin sitä, minkälaiseksi asumisoikeuden hakumenettely on muotoutunut eli miten hakumenettely käytännössä etenee kuntien, talonomistajien sekä asukkaiden ja asunnonhakijoiden näkökulmasta. Selvitys koski myös sitä, ovatko asumisoikeuslain asukasvalintaa koskevat määräykset riittävät ja selkeät ja, onko hakumenettely kokonaisuudessaan tarkoituksenmukainen ja toimiva.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment