

**Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi
asumisoikeusasunnoista
TRE:1605/10.04.01/2017**

Lisätietoja päätöksestä

Pormestarin sihteeri Ritva Vakkuri, puh. 0400 780 866,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja asunto-
ja kehityspäällikkö Auli Heinävä, puh. 040 800 7391,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Tampereen kaupunki toteaa lausuntonaan, että Tampereen kaupunki pitää esitystä uudeksi asumisoikeuslaiksi kannatettavana. Laki selkiyttäisi valtion tukemaa ja vapaarahoitteista asumisoikeusjärjestelmää koskevat säännökset.

Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa käytettyjen järjestysnumeroiden muuttuminen vuoden voimassa oleviksi auttaisi kohdentamaan asuntoja mm. työn perässä muuttaville. Kunnan ylläpitämän useimmiten kuntakohtaisen järjestysnumeron sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pitäisi jatkossa yllä valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä.

Vanhan järjestysnumeron pohjalta tehtävistä haltijan hyväksymisistä ja enimmäishintapäätöksistä tarvitaan ohjeistus siirtymäajalle. Talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan, eikä sen ja luovutushinnan vahvistaminen olisi enää kunnan tehtävä. Muutos vähentäisi kuntien tehtäviä ja on kannatettava.

Vaikka uusi laki mahdollistaisikin poikkeustilanteessa asumisoikeussopimuksen irtisanomisen ja puuttuisi näin asukkaan asumisturvaan, on se kannatettava. Irtisanominen olisi mahdollista vain siinä tapauksessa, että asukkaan asumisoikeusmaksun takaisin saanti olisi vaarantumassa ja ARA myöntäisi luvan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen.

Uusi laki voimaan astuessaan parantaisi merkittävästi asukkaiden mahdollisuutta vaikuttaa asumiseensa ja seurata oman taloyhtiönsä ja asumisoikeusyhtiön taloudellista tilaa. ARA:lle esitetään aiempaa laajempia valvontavaltuuksia ja toimijoille uusia seuraamuksia, joilla turvataan lain toteutuminen. Valvonnan tulee toteutua riittävänä ja turvata toimijoiden välinen luottamus ja hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Lain voimaantuloon ja siirtymäsäännöksiin ehdotettu kunnan velvollisuus ilmoittaa järjestelmän muuttumisesta kaikille, joilla on vanhan lain mukainen voimassa oleva järjestysnumero, ei ole tarkoituksenmukainen. 25 vuoden aikana muodostunut osoiterekisteri ei ole ajan tasalla. Osoitetietojen

paikkansapitämättömyyden vuoksi ilmoitusvelvollisuus aiheuttaa paljon turhia, perille saamattomia kirjeitä.

Järjestelmään liittyvän päätöksenteon ja valvonnan siirtyessä pois kunnilta ei ole tarkoituksenmukaista, että kunta antaisi luvan käyttötarkoituksen muuttamiseen valtion tukemissa asumisoikeustaloissa.

ARA:n keinovalikoimaan lisättäväksi esitetty julkinen varoitus saattaa vaikeuttaa omistajayhtiön asuntojen markkinointia ja tyhjäkäytön lisääntymisen kautta aiheuttaa ongelmia talossa asuville asukkaille.

Myönteistä on, että lakiin on kirjattu yksityiskohtaisia ohjeita nykyisen lain tulkinnassa ongelmia aiheuttaneista tilanteista. Tällainen on esimerkiksi se, että varallisuutena otetaan huomioon perheen kaikkien asuntoon muuttavien perheenjäsenten varallisuus ja että ennen asumisoikeuden luovuttamista perheenjäsenelle tms. on asumisoikeusasuntoa käytettävä kahden vuoden ajan omana asuntona.

Asumisoikeusasuminen on ollut ja on jatkossakin Tampereella yksi hyvä asuntotuotannon toteutustapa. Omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvana asunnon hallintamuotona se mm. monipuolistaa asukasrakennetta. Erilaisille kotitalouksille tulee olla tarjolla monenlaisia asumisratkaisuja, mahdollisuus muuttaa työn perässä sekä muuttaa perheen sen hetkistä tarvetta vastaavaan asuntoon.

Järjestelmään liittyvän päätöksenteon ja valvonnan siirtyessä pois kunnilta tulee turvata, että kunnat saavat ajantasaista tietoa mm. alueellaan olevista, omistajayhtiön vuokralle antamista asumisoikeusasunnoista, asuntojen kysynnästä ja asuntojen tyhjäkäytöstä. Kunnissa tietoa tarvitaan tonttien luovutuksessa ja uusien asumisoikeushankkeiden korkotukilainoituspuoltojen käsittelyssä. Korkotukipuollon antaminen on tähän saakka perustunut hyvään paikallistuntemukseen asuntojen aluekohtaisen tarjonnan/kysynnän pohjalta.

Tampereella hakijat ovat saaneet kunnan ylläpitämää informaatiota mm. asumisoikeuskohteiden sijainnista. Hakijoille tarkoitettun tiedon ylläpitäminen alueellisesti ja valtakunnallisesti on jatkossakin tarpeellista.

Perustelut

Ympäristöministeriö on 23.2.2017 lähettänyt lausuntokierrokselle luonnoksen hallituksen esitykseksi uudeksi asumisoikeuslaiksi.

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman mukaisesti asumisoikeusjärjestelmää (ASO) uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Uudistuksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto. Asumisoikeusjärjestelmä

on ollut voimassa 25 vuotta. Suomessa on kaikkiaan yli 40 000 asumisoikeusasuntoa, jotka tarjoavat tärkeän, kohtuuhintaisen vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle.

Esityksen pääasiallinen sisältö:

'Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen laki. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta.

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

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

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokratiloissa annettuun laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia

osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARAlle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.'

Asukasvalinnan tekisivät omistajayhtiöt ARA:n antaman järjestysnumeron perusteella. Tällä hetkellä kunta hyväksyy alueellaan olevien asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat omistajayhtiön esityksestä. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan asunnonvaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Asumisoikeusasunnon tarvetta koskevat säännökset pysyisivät pääosin ennallaan.

Uudistus lisäisi asumisoikeusasukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa sekä asuintalonsa että omistajayhtiön asioihin. Lakiehdotuksen mukaan asukkaiden yhteistyöelimen tulisi voida jatkossa osallistua yhtiötason asioiden käsittelyyn. Asukashallinto hyväksyisi asumisoikeustalojen korjaus- ja rahoitussuunnitelman, hoitojärjestelmiä koskevat muutokset ja kilpailutukset sekä periaatteet käyttövastikkeiden tasaukselle.

Kunnan kannalta merkittävä muutos nykytilaan verrattuna on järjestysnumeroiden antamisen ja hallinnoinnin siirtyminen kunnalta ARA:lle sekä kunnan tekemien asumisoikeusmaksujen vahvistamis- ja asumisoikeuden haltijaksihyväksymispäätösten siirtyminen omistajayhtiöiden tehtäväksi. Asumisoikeusasukkaiden kannalta merkittävä muutos liittyy omistajayhtiön mahdollisuuteen purkaa asumisoikeussopimus verrattuna nykyiseen ikuiseen asumisoikeuteen.

Lakiehdotus ei sisällä muutosehdotuksia asumisoikeustalolainojen ehtoihin, ne käsitellään asuntorakentamisen pitkän korkotukimallin kehittämistä koskevassa hankkeessa yhdessä vuokratalo-lainojen lainaehtojen kanssa.

Tiedoksi

Ympäristöministeriö, Teppo Rantanen, Arto Vuojolainen, Janne Salonen, sisäinen tarkastus, asuntotoimi

Liitteet:

1 Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 23.2.2017

2 Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista

Allekirjoitus

Pormestari Anna-Kaisa Ikonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 11.4.2017 Tampereen kaupungin kirjaamossa, Puutarhakatu 6, Tampere

Päätös on lähetetty sähköpostilla 30.3.2017.

Oikaisuvaatimus

§ 44

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta, osoite: Tampereen kaupunki, Kirjaamo, Puutarhakatu 6, PL 487, 33101 Tampere. Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella, <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla: kirjaamo@tampere.fi.

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksiantopäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.