Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

PL 35

00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntönne 23.2.2017 YM2/600/2017

Lausunto luonnoksesta Hallituksen esitys laiksi asumisoikeusasunnoista

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta, joka koskee esitystä laiksi asumisoikeusasunnoista. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki, jolla kumottaisiin nykyinen asumisoikeuslaki.

Esitys perustuu Sipilän hallituksen ohjelmaan, ja sillä pyritään kehittämään asumisoikeutta omana, erityisenä hallintamuotona. Lakiluonnoksessa asumisoikeus profiloituu selkeästi suhteessa vuokra- ja omistusasumiseen.

**Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet paranevat**

Lakiuudistuksen käynnisti selvitys asumisoikeusjärjestelmään liittyvistä riskeistä ja uudistustarpeista. Selvityksen yksi keskeisimpiä viestejä oli tarve asukashallinnon kehittämiseen. Lakiluonnoksessa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia parannetaan asukkaiden ja omistajan yhteistyöelimen avulla. Elimen kautta asukkaat voisivat vaikuttaa keskeisiin asumista koskeviin yhtiön tason linjauksiin (ml. isännöinti, huolto, kilpailutukset) aiemman talotason vaikuttamisen lisäksi.

**Asumisoikeussopimus irtisanottavissa poikkeusoloissa**

Asumisoikeussopimuksen irtisanominen ei nykylain mukaan ole mahdollista. Uusi laki mahdollistaisi irtisanomisen oloissa, joissa kysynnän tyrehtyminen johtaa tappiolliseen toimintaan ja sen myötä tarpeeseen vapauttaa kohde ARA-rajoituksista muuhun käyttöön.

Tappiollisten kohteiden vapauttaminen rajoituksista on jo nyt mahdollista ja sitä on myös sovellettu. Asumisoikeuskäytöstä on luovuttu neuvotellen ja asukkaille on etsitty korvaavat asumismuodot. Irtisanominen olisi luvanvarainen, viimesijainen toimintatapa.

Irtisanomismahdollisuus korostaa asumisoikeusasuntojen välimalliluonnetta, joka toimii vain kasvavilla ja kysytyimmillä kaupunkiseuduilla. Asumisoikeusasuntojen vuokrakäytön tulisi olla yksinomaan marginaalista ja väliaikaista.

**Asukasvalinnan ja hakujärjestelmän kehittäminen jää puolitiehen**

Asumisoikeuslaissa uudistetaan asukasvalintaa ja asuntojen hakujärjestelmää. Kuntaliitto yhtyy esitykseen järjestysnumeron määräaikaisuudesta ja yhden numeron periaatteesta. Myös esitys asunnonvaihtojen sujuvoittamisesta parantaa nykykäytäntöä. Sen sijaan ongelmallisena Kuntaliitto pitää ehdotusta siirtää asukasvalintapäätös ja asunnon luovutushintapäätös kunnilta asumisoikeusyhtiöille. Kuntaliitto katsoo, että esitystä tulisi tältä osin korjata.

Esitetyn ratkaisun taustalla on kuntien hidas päätöksenteko asukasvalinnassa, mistä on aiheutunut kustannuksia asumisoikeusyhtiöille ja sen myötä asukkaille. Kuntiin hajautettuna päätöksenteko ei ole toiminut riittävän tehokkaasti.

Ongelma on ratkaistu vuosia sitten Helsingin seudulla, jossa yhä useampi kunta ostaa päätöksenteon Helsingin kaupungilta. Käytännössä tämä vastuukuntamalli kattaa jo yli puolet maan asumisoikeusasuntokannasta.

Toimintamalli on kustannustehokas ja takaa laadukkaan päätöksenteon yhtiöille. Tehtävä työllistää tällä hetkellä kaksi työntekijää (yhden työparin). Päätökset toimitetaan yhtiöille vuorokauden sisällä. Keskitetyssä mallissa työhön on mahdollista erikoistua (yli 3000 asukasvalintapäätöstä vuonna 2016); tällöin päätöksenteon linja on yhdenmukainen myös niissä päätöksissä, joissa tarvitaan normaalia enemmän harkintaa. Tämä takaa asunnonhakijoiden tasapuolisen kohtelun.

Asukasvalinnan hajauttaminen yhtiöille olisi taka-askel, joka hukkaisi saavutetun mittakaavaedun ja osaamisen. Valtakunnallisen ratkaisun tulisi löytyä niin, että paras säilyy - sekä kustannustehokkuus että luotettavuus. Esitetty ratkaisu hajauttaa päätöksenteko yhtiöille (16 kpl) ei sitä tee.

Jos Helsingin vastuukuntamalli skaalataan koko maan asumisoikeusasuntokantaan, asukasvalintatyö edellyttäisi vain kahta työparia. Teknisesti työ voitaisiin toteuttaa ARA:ssa. Työstä aiheutuvat kustannukset voitaisiin haluttaessa kohdentaa asumisoikeusyhtiöille eli asukkaille, tai asunnonhakijoille.

Työn suorittaminen ARA:ssa olisi perusteltua myös siksi, että järjestysnumerohallinta esitetään siirrettäväksi sinne. Molempien palvelujen keskittäminen samaan organisaatioon keskittäisi kaiken asiakaspalvelun ja asiantuntemuksen yksiin käsiin. Samalla tulee tarpeettomaksi luoda uutta valvontatehtävää, jota nyt lakiluonnoksessa ehdotetaan.

Kuntaliitto vastustaa uuden valvontatehtävän perustamista ARA:an. Jos lakiesityksessä päädytään hajauttamaan asukasvalinta yhtiöihin, valvonnan tulee tapahtua kunnissa. Kunnilla on kiinteä yhteys yhtiöihin tontinluovutuksen kautta. Kuntien tulee voida huolehtia siitä, että tontit luovutetaan huolellisesti toimiville yhtiöille. Kuntien nykykokemus yhtiöiden asukasvalintojen valmistelusta kertoo tason epätasaisuudesta. Jos työ siirtyisi yhtiöille, osa niistä tarvitsisi tukea päätöksenteossaan. ARA-valvonta on liian satunnaista ollakseen riittävää heikoimmille toimijoille, ja mahdollisuudet sanktioiden käyttöön tulevat tilanteiden ajauduttua liian pitkälle. Paikallinen valvonta on tehokasta, joskin se aiheuttaa kustannuksia eikä sen vuoksi ole ensisijaisesti tavoiteltava toimintatapa.

SUOMEN KUNTALIITTO

|  |  |
| --- | --- |
| Jarkko Huovinen  Johtaja | Laura Hassi  Asumisen asiantuntija |
|  |  |