

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
kirjaamo@ym.fi

Lahti 7.4.2017

Lausuntopyyntö 23.2.2017

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Lahden kaupunki pitää kannatettavana sitä, että säädetään uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla selkeytetään ja kehitetään olemassa olevaa lainsäädäntöä. Asumisoikeusjärjestelmää kehitetään omana, itsenäisenä asumismuotona, mikä on tärkeä hallitusohjelman kirjaus. Tässä lausunnossa keskitytään pelkästään niihin lain kohtiin, jotka koskevat asumisoikeuslain mukaisia kunnalle kuuluvia tehtäviä.

Asukasvalintapäätösten tekeminen ja asumisoikeusasuntojen järjestysnumeroiden antaminen kuuluvat tällä hetkellä kuntien tehtäviin. Näiden tehtävien siirtymistä pois kunnilta voidaan pitää periaatteessa kannatettavana, sillä se hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti vähentää kuntien tehtäviä. Tämä on johdonmukaista jatkoa muussakin asumista koskevassa lainsäädännössä tapahtuneelle kehitykselle, viimeksi kunnan myöntämien korjausavustusten siirtymässä ARA:n myönnettäviksi v.2017 alusta alkaen.

Järjestysnumeroiden hakeminen kunnan sijasta ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta rekisteristä on kannatettava ehdotus, samoin yhden numeron periaate. Sen sijaan monissa tähän muutokseen liittyvissä yksityiskohdissa on vielä paljon hiottavaa.

Perusteet järjestysnumeroiden muuttumiselle määräaikaiseksi eivät täysin avautuneet, sillä Lahden kokemuksen mukaan huomattavasti merkityksellisempi asia on se kauanko talon omistajille jätettävät hakemukset ovat voimassa. Tähän olisi perusteltua säätää hakijoiden oikeusturvan varmistava vähimmäisaika, esim. 1 vuosi.

Määräaikaisen järjestysnumeroiden voimassaoloajaksi esitetään ensimmäisen lausuntokierroksen mukaisen palautteen pohjalta yhtä vuotta, mutta vieläkin pidempi voimassaoloaika, 2 vuotta, olisi perusteltua. Tämä sen vuoksi, että aika ns. kohdennetun järjestysnumeroiden hakemisesta asumisoikeussopimuksen allekirjoittamiseen voi hyvinkin kestää pitempään kuin 1 vuoden. Järjestysnumeroiden voimassa olon päättyminen kesken uuden asumisoikeustalon asukasvalintaprosessin aiheuttaisi tarpeettomia ongelmia sekä hakijalle että talon omistajalle.

Aikataulu uuden lain voimaan tulolle on arvioitava realistisesti. Jos laki astuu voimaan jo 1.1.2018 on erittäin todennäköistä, että ARA ei siihen mennessä ole saanut uusien tehtävien vaatimia henkilöresursseja eikä varsinkaan uutta sähköistä järjestysnumerojärjestelmää.

Kaikkein eniten aikaa ja resursseja vaativa toimenpide on kuntien antamien nyt voimassaolevien järjestysnumeroiden siirtäminen ARA:n järjestelmään 2 vuoden siirtymäajaksi. Kuntien ylläpitämät järjestysnumeroluettelot ovat teknisesti hyvin eri tasoisia eivätkä varmaankaan sisällä kaikkia ARA:n tarvitsemia tietoja voimassaolevien järjestysnumeroiden ilmoittamiseksi talojen omistajille tai numeronsa unohtaneille hakijoille. Järjestysnumeroluettelo on julkinen asiakirja, joka ei voi sisältää esimerkiksi henkilötunnuksia.

Sähköisten nimi- ja numerolistojen lisäksi oikean henkilöllisyyden varmistamiseen tarvitaan myös alkuperäisiä asumisoikeushakemuksia, joita on kaikkiaan jopa yli 200.000 kpl 48 eri kunnassa. Esimerkiksi

Lahdessa järjestysnumeroita on annettu yli 13.000 kpl ja lisäksi Lahden ja Hollolan asumisoikeusjonot on yhdistetty ja hakemukset osin eri tietokannoissa.

ARA ei mitenkään kykene menestyksellisesti ottamaan vastuulleen näitä kuntien nykyisiä järjestysnumeroita, vaan kunnat joutuisivat edelleen vastaamaan talojen omistajien, hakijoiden sekä lisäksi myös ARA:n numeroita koskeviin kysymyksiin, sikäli kun paperiset hakemukset jäävät edelleen kunnille. Mahdotonta lienee ajatella sitäkään, että kaikki vanhat hakemusmapit postitettaisiin ARA:lle.

Tämän johdosta olisi selkeämpää, että kunnat vastaisivat nykyisiin järjestysnumeroihin liittyvästä tiedottamisesta koko 2 vuoden siirtymäkauden ajan, jonka vanhat numerot ovat edelleen voimassa. Tämä muistuttaa osittain työnjakoa ja aikataulua, jota käytetään korjausavustuslain uudistuksen voimaantulossa. Vaihtoehtona on uuden lain voimaantulon siirtäminen niin pitkälle, että ARA:lla on tarvittavat järjestelmät ja resurssit varmuudella kunnossa.

Mikään sellainen vaihtoehto, jossa kunnat veloitettaisiin vain avustamaan ARA:aa asiassa 2 vuoden ajan ei ole toimiva ratkaisu, sillä asumisoikeushakemuksiin liittyvä asiantuntemus katoaa kunnista nopeasti, jos em. tehtäviä ei selkeästi vastuuteta kunnille. ASO-hakemuksiin liittyvään kirjajaan kunnan todellisuuteen kannattaa perehtyä huolellisesti, ennen kuin asiaa koskevia säädöksiä vahvistetaan.


Asukasvalinta- ja asunnon luovutushintapäätöksen siirtäminen kunnilta talot omistaville asumisoikeusyhtiöille ei ole kuntien toiveiden mukainen uudistus. Parempi, kokonaisvaltaisempi ja samalla yhtenäisen menettelytavan turvaava menettely olisi ko. tehtävän siirtäminen kunnilta ARA:lle. Helsingin seudulla on käytössä vastuukuntamalli, jonka mukaan Helsinki hoitaa tehokkaalla ja toimivalla sähköisellä järjestelmällään asumisoikeuden haku- ja päätöksentekoprosessin yli puolessa Suomen asumisoikeuskannassa. Järjestelmä voitaneen kustannustehokkaasti ja nopeasti siirtää ARA:n käyttöön, kuten mm. Kuntaliitto on esittänyt.

Erittäin tärkeää kuntien kannalta on se, että kunnat saavat jatkossakin ajantasaista tietoa alueellaan sijaitsevien asumisoikeusasuntojen markkinatilanteesta eli kysynnästä, tyhjäkäynnistä, vuokrauksista yms. Asumisoikeusasunnot ovat tärkeä osa kunnan monipuolista asuntotarjontaa ja asuntopolitiikkaa. Uusien asokohteiden oikean ajoittumisen, sijainnin ja asuntotyyppien varmistamiseksi kunnat tarvitsevat tietoa tontinluovutuksen ja ARA-korkotukilainapuoltojen tueksi. Tämä tiedonsaanti tulee lainsäädännössä jollain tavoin turvata, joko valvontaroolin kautta tai muulla tavoin tarvittava tiedonsaanti turvaamalla.

Lain voimaantulosäännöksiin kirjattu ehdotus siitä, että kunnan tehtävänä on informoida nykyisiä järjestysnumeroiden haltijoita järjestysnumeron vanhenemisesta on kirjaimellisesti otettuna kohtuuton tehtävä kunnille. Käytännössä kyseeseen tulee erityyppinen yleinen julkinen tiedottaminen sekä kuntien että myös valtion ja talonmistajien toimesta.

Onnistuneena menettelytapana voidaan pitää sitä, että asumisoikeuslainsäädännön uudistamisen valmistelun yhteydessä on eri osapuolia kuultu useaan kertaan ja että kannanotoilla on ollut myös vaikutusta lakiehdotuksen sisältöön. Toivottavasti kuntasektorin esittämät vahvaan omaan kokemukseen perustuvat "laajan yhteiskunnalliset" näkemykset näkyvät myös lopullisessa lainsäädäntötekstissä. Tärkeintä kuntien näkökulmasta on se, että tätä uudistusta ei pilata liialla kiireellä, vaan sen toimeenpanolle varataan riittävä siirtymäaika.

LAHDEN KAUPUNKI


Ari Juhani
asuntoasiainpäällikkö