



Ympäristöministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto
kirjaamo@ym.fi

Viite

Ympäristöministeriön 23.2.2017 toimittama lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista.

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Esityksestä voivat antaa lausuntoja muutkin kuin jakelussa mainitut tahot.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto esittää Ympäristöministeriön pyytämänä lausuntonaan asumisoikeusasunnoista annetusta lakiesityksestä seuraavaa.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto arvioi lausunnossaan sen toimivaltaa keskeisesti tai välillisesti koskevia säännöksiä.

Esityksen mukaan lakiin ehdotetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA) laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattamista. Aluehallintovirastolle säädettäisiin edelleen toimivaltaa talon omistajalle asetetun veloitteen laiminlyömisestä oikaisemiseksi. Aluehallintoviraston toimivallasta säädettäisiin 109 §:ssä ja ARAn toimivallasta muun muassa 110 §:ssä. Ehdotettu 109 § vastaa sisällöllisesti voimassa olevaa toimivaltapykälää.

Esityksen mukaan aluehallintoviraston toimivalta toimeenpano- tai kieltomääräyksen antamiseen ja sen tehostamiseen uhkasakolla säilytettäisiin. Säännös ja sen tarkoittama seuraamusmenettely arvioidaan tarpeen säilyttäväksi, sillä lakiin otettavat uudet säännökset ARAn valvontatoimivallasta ja siihen kuuluvista seuraamuksista eivät koskisi vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja.

Monilta osin laki koskisi valtion tukemia asumisoikeusasuntoja, kuten asukasvalinnasta ehdotettu 2 luku sekä asukashallinnosta ehdotettu 6 luku. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu muutamia satoja.

Aluehallintovirasto toteaa, että sille ehdotetun toimivaltapykälän mukaan aluehallintovirastolla olisi ainakin osittain päällekkäinen toimivalta ARAn kanssa. Ehdotettu 109 § ei rajoita aluehallintoviraston toimivaltaa pelkästään koskemaan vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Aluehallintoviraston mukaan tämä on omiaan aiheuttamaan sekaannusta viranomaisten tehtävistä ja toimivallanjaosta.

Esityksessä tavoiteltua ARAn toimivallan lisäämistä valvovana viranomaisena aluehallintovirasto pitää hyvänä ja perusteltuna. Aluehallintovirasto yhtyy arvioon siitä, että säännösten noudattamisen valvontaa olisi järjeistettävä ja samalla huomioitava asukkaiden oikeusturva. Vaaditun valvonnan tulisi olla selkeää ja vaadittujen käytäntöjen jatkuvia. Edellä mainittu puoltaa kokonaisuudessaan asumisoikeuslain mukaisen toimivallan sijoittamista ARAlle, joka on keskeinen viranomainen asumiseen liittyvissä kysymyksissä.

LÄNSI- JA SISÄ- SUOMEN ALUEHALLINTOVIKASTO

puh. 0295 018 450
fax 06 317 4817
kirjaamo.lansi@avi.fi
www.avi.fi

Vaasan päätoimipaikka
Wolffintie 35
PL 200
65101 Vaasa

Jyväskylän toimipaikka
PL41
40101 Jyväskylä

Tampereen toimipaikka
PL 272
33101 Tampere

Mikäli edellä mainittu toimivallan sijoittaminen kokonaisuudessaan ARAlle ei tule kyseeseen tulee arvioida hallintoviranomaisen tarpeellisuutta vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen valvonnan ja hallinnollisten pakkojen osalta. Vapaarahoitteisissa asumisoikeusasunnoissa on kyse asukkaan ja talon omistajan sopimusperusteisesta suhteesta, eikä näiden asuntojen osalta ole sellaista yleishyödyllisyystavoitetta, joka välttämättä edellyttää viranomaisvalvontaa.

Mikäli kuitenkin katsotaan, että aluehallintovirastolle tulisi säätää toimivaltaa asumisoikeuslain nojalla, tulee toimivaltapykälässä tarkoin määritellä toimivallan sisältö ja laajuus sekä ilmoituksesta toimiin ryhtymisestä. Aluehallintoviraston mukaan, sille säädettyihin hallinnollisiin pakkokeinoihin tulisi ryhtyä ainoastaan ARAn ilmoituksesta. ARAlla olisi näin ollen mahdollisuus sille toimitetun asian johdosta tehdä asianomaiselle aluehallintovirastolle ilmoituksen 109 §:n mukaisesti toimiin ryhtymiseksi, esimerkiksi vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen osalta, jolloin ARA olisi tehnyt arvion vallitsevasta tilanteesta ennen ilmoitusta aluehallintovirastolle.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle on aluehallintovirastoista annetulla valtioneuvoston asetuksella 1.1.2013 keskitetty muun muassa yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetut tehtävät. Tehtävien määrä on vuosittain ollut vähäistä, ja lähinnä yhteishallintoon liittyvää. Osa asumiseen liittyvistä asioista on ollut aluehallintoviraston toimivaltaan kuulumattomia. Vuonna 2017 tämän lausunnon antamiseen mennessä ei ole tullut vireille yhtään uutta tähän aihealueeseen liittyvää asiaa.

Johtopäätös

Aluehallintovirasto toteaa, että asumisoikeuslaki vaatii monilta osin riittävää asiantuntemusta ja on odotettavissa, että aluehallintovirastolle saatetaan vireille niin vähän asioita, että riittävän osaamisen ylläpitäminen ei ole tosiasiallisesti mahdollista. Tältä osin riittävää osaamista on saatavilla ARAssa, jolle on esityksen mukaan tulossa merkittävää toimivaltaa asumisoikeusasuntoihin liittyvässä valvonnassa ja seuraamusharkinnassa.

Tehtävien laajuus ja luonne eivät puolla esitetyn mukaisesti tehtävien tehokasta ja taloudellista hoitoa sekä aluehallintovirastossa että ARAssa. Viranomaisten tehtävien osalta on myös havaittavissa ainakin osittain päällekkäistä toimivaltaa, eikä toimivaltaa aluehallintoviraston osalta ole määritelty sisällöltään ja laajuudeltaan riittävästi esimerkiksi koskemaan pelkästään vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Aluehallintovirasto katsoo, että asukkaiden oikeusturva sekä valvonnan tehokkuus ja vaikuttavuus puoltaa toimivallan sijoittamista kokonaisuudessaan ARAlle.

Hallintoviranomaisen tarvetta valvontaan ja hallinnollisten pakkokeinojen käyttöön olisi ylipäätänsä harkittava vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen osalta.

Aluehallintovirastolle on säädetty erinäisissä laeissa oikeusturvatehtäviä, jotka yksistään eivät luo perustetta tehtävien sijoittamiseen kyseiseen virastoon. Huomioitava on muun muassa tehtävän osalta vaadittava asiantuntemus. Mikäli aluehallintovirastolle katsotaan tarpeelliseksi säätää asumisoikeuslaissa toimivaltaa hallinnollisten pakkokeinojen käyttöön, tämän tulee voida tehdä yksinomaan 110 §:ssä esitetyllä tavalla ARAn ilmoituksesta. Aluehallintovirasto toteaa, että kaikessa viranomaistoiminnassa on otettava huomioon suhteellisuusperiaate, jonka mukaan viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Näin ollen ARAn valvonnassa havaitsemien puutteiden osalta omistajan ohjauksella on toiminta ensisijaisesti oikaistavissa, eikä hallinnolliseen pakkokeinoprosessiin ole pääsääntöisesti tarvetta ryhtyä.

Hallituksen tavoite normien purusta ja sääntelyn sujuvoittamisesta sekä hallinnollisen taakan keventämisestä puoltaa myös aluehallintoviraston esittämää näkemystä.

Lisätietoja

Lisätietoja antaa tarvittaessa lakimies Kristian Dahl, puh. vaihde 0295 018 450.

Ylijohtaja


Marko Pukkinen

Lakimies


Kristian Dahl

