

Dnro TE/231/2017

KAAV 48 § LAUSUNTOPYYNTÖ HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Kaavoitus, toimistos sihteeri Terhikki Melkas 9.3.2017

Ympäristöministeriö pyytää mm. Kangasalan kunnan lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Lausunto tulee antaa 7.4.2017 mennessä.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990) muutoksineen. Uusi laki sisältäisi säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Kangasalla asumisoikeusasuntoja on rakennettu vuodesta 1991 lähtien. Asumisoikeusasuntoja on nyt kaikkiaan 440 kpl. Asumisoikeusasunto on asunto, josta asukas maksaa sisään muuttaessaan 15 % asunnon hankinta-arvosta asumisoikeusmaksuna. Pois muuttaessaan asukas saa maksamansa osuuden takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna. Haettavan asunnon kokoa ei ole rajoitettu ja ja asunnon vaihto toiseen asumisoikeusasuntoon on joustavaa asumistarpeen muuttuessa.

Hakijat valitaan jononumeron määräämässä järjestyksessä siten, että parhaimmassa asemassa ovat ne hakijat, joilla on pienimmät järjestysnumerot. Kunta pitää yllä juoksevaa numerojärjestelmää ja viimeisin annettu numero 1.3.2017 tilanteen mukaan on 4741. Vuonna 2016 annettiin Kangasalla 362 uutta järjestysnumeroa. Samalla hakijalla voi olla useampi numero, mutta samaa numeroa voi käyttää asunnon saantiin vain kerran.

Asukasvalinta etenee pääpiirteissään siten, että hakija, jolla on kunnasta saatu järjestysnumero, jättää asuntohakemuksen kunnassa asumisoikeusasuntoja ylläpitäville yhtiöille (Kangasalla TA-Asumisoikeus Oy, YH-Asumisoikeus Länsi Oy ja Avo-Asumisoikeus Oy) ja nämä tekevät asukasvalinnan noudattaen kuntakohtaista numerojärjestystä ja tarjoamalla vapautuvaa asuntoa sellaiselle hakijalle, jolla on pienin järjestysnumero, ja joka on vastannut myöntävästi yhtiön tekemään tarjoukseen asunnosta. Tämän jälkeen kunnan asuntoviranomainen hyväksyy asukasvalinnan ja vahvistaa asunnosta perittävän asumisoikeusmaksun. Näitä hyväksymisasiota oli Kangasalla vuoden 2016 aikana kaikkiaan 90 kpl.

Asukkaaksi hyväksymisen perusteena on asumisoikeusasunnon tarve, joka perustuu hakijan nykyiseen asuntoon ja varallisuuteen. Tarve-ehtoa ei sovelleta 55 vuotta täyttäneisiin hakijoihin eikä asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtaviin. Vastaavaa tarve-ehtoa esitetään myös uuteen lakiin.

Keskeiset muutokset

Uudessa lakiehdotuksessa asukasvalintaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että järjestysnumeroa haettaisiin lain voimaantultua kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Numerot olisivat voimassa vuoden antopäivästä ja hakija saisi vain yhden numeron. Asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt hoitaisivat asukasvalinnan järjestysnumeroperiaatteen ja laissa määritellyn tarveharkinnan perusteella.

Uuteen lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia asumisoikeustalojen omistajille. Näillä turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattamista. Säästösten noudattamatta jättämisestä seuraisi julkinen varoitus, seuraamusmaksu ja asuntojen menettäminen valtiolle. Lisäksi edellytettäisiin raportointia osana asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toimintakertomusta.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikesopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asunto omakseen. Sopimusten irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Esityksessä ehdotetaan myös asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin uuteen asumisoikeuslakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokratiloissa annettu laissa.

Lain voimaantulon osalta esitetään kahden vuoden siirtymäaika nykyisille jonottajille, joilla olisi lain voimaantultua kaksi vuotta aikaa saada asunto vanhoilla järjestysnumeroillaan. Uusi laki voisi ympäristöministeriön mukaan tulla voimaan aikaisintaan vuoden 2018 alusta, todennäköisimmin järjestelmämuutosten vuoksi kuitenkin vasta 1.9.2018 tai vuoden 2019 alusta.

Toimivalta

Kangasalan kunnan hallintosäännön 28 §:n 7. kohdan mukaan kaavoituslautakunta käyttää valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevassa lainsäädännössä kunnalle säädettyä toimivaltaa.

Oheismateriaali

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumioikeusasunnoista [www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Lausuntopyynto_luonnoksesta_hallituksen_\(42251\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Lausuntopyynto_luonnoksesta_hallituksen_(42251))

Kaavoitusarkkitehti 14.3.2017

Kaavoituslautakunta ilmoittaa kunnan lausuntona seuraavaa:

Lakiesityksen eräänä tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti vähentää kuntien tehtäviä ja kustannuksia. Tämä ei saa kuitenkaan johtaa kuntalais-

ten palveluiden heikkenemiseen, sillä valmius sähköiseen asiointiin ei ole vielä kattava.

Mikäli valvontavastuun säilyttäminen kunnilla ei ole mahdollista, Kangasalan kunta esittää uuteen lakiin otettavaksi riittävät säännökset asumisoikeusasuntojen kysyntään liittyvien kuntien tietotarpeiden turvaamiseksi. Kunnan kannalta valvontavastuun poistuminen merkitsisi ajantasaisten tietojen saannin heikentymistä. Tällä on merkitystä mm. asumisoikeusasuntojen uustuotannon tarpeen arvioinnissa, sillä kunnalla on keskeinen tehtävä ylitarjonnan estämisessä. Asumisoikeusasuntojen asukasvalintojen jälkivalvonta tulisi siksi säilyttää kunnilla samaan tapaan kuin vuokra-asuntojen asukasvalintojen osalta. Riittävällä valvonnalla voidaan oikaista virheellisyyksiä niin järjestysnumeron kuin asumisoikeusmaksunkin osalta. Pelkkä vuosiraportointi ARAAan ei ole riittävää valvontaa.

Julkisen varoituksen antaminen asumisoikeusyhtiöille väärinkäytösten varalta tulisi poistaa lakiesityksestä. Julkinen varoitus seuraamuksena on kuitenkin ongelmallinen. Se saattaa leimata talon tai koko yhtiön ja siten vaikeuttaa vapautuvien asuntojen täyttämistä.

Lakiesitykseen tulisi sisällyttää siirtymämääräys siitä, miten menetellään niiden hakijoiden asukasvalinnassa, joiden järjestysnumero on saatu ennen uuden lain voimaantuloa. Vaihtoehtoina ovat kuntien ylläpitämien jono numerojärjestelmien siirto ARAAan ja toimiminen uuden lain mukaisesti tai vanhan lain soveltaminen, kun hakija on saanut numeronsa vanhan lain aikana. Kuntien jonojärjestelmien siirto ARAAan on ongelmallista, koska kuntien kirjauskäytänteet, merkintätavat ja -logiikka vaihtelevat. Monilla hakijoilla saattaa lisäksi olla useita käyttämättömiä numeroita. Parasta olisi, jos ennen uuden lain voimaan tuloa järjestysnumeron saaneeseen hakijaan sovellettaisiin vanhaa lakia asukasvalinnan osalta.

Vaatus vanhentuvien järjestysnumeroiden ilmoittamisesta hakijoille on esitettyssä muodossaan kunnan kannalta kohtuuton. Useilla hakijoilla osoite on vuosien mittaan vaihtunut, eikä siitä ole ilmoitettu kunnalle.

Kaavoituslautakunta 21.3.2017 § 48

Kaavoituslautakunta hyväksyi kaavoitusarkkitehdin esityksen.

Täytäntöönpano: toimistosihteeri Terhikki Melkas
Lisätiedot: toimistosihteeri Terhikki Melkas, puh. 040 133 6789