

PIR/312/0802/2017

101 § Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Kh 20.3.2017

Asuntosihtööri Sipilä 13.3.2017

Ympäristöministeriö pyytää mm. Pirkkalan kunnan lausuntoa hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista. Lausunto tulee antaa 7.4.2017 mennessä.

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

Pirkkalassa asumisoikeusasuntoja on rakennettu vuodesta 1994 lähtien. Asumisoikeusasuntoja on nyt kaikkiaan 452 kpl. Asumisoikeusasunto on asunto, josta asukas maksaa sisään muuttaessaan 15 % asunnon hankinta-arvosta. Pois muuttaessaan asukas saa maksamansa osuuden takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna. Haettavan asunnon kokoa ei ole rajoitettu ja asunnonvaihto toiseen asumisoikeusasuntoon on joustavaa asumistarpeen muuttuessa.

Hakijat valitaan jonotusnumeron määräämässä järjestyksessä siten, että parhaimmassa asemassa ovat ne hakijat, joilla on pienimmät järjestysnumerot. Kunta pitää yllä juoksevaa numerojärjestelmää ja viimeisin annettu numero on tällä hetkellä 5760. Vuonna 2016 annettiin Pirkkalassa 614 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 (Pirkkalassa TA-Asumisoikeus Oy ja YH-Asumisoikeus Länsi 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 perityn asumisoikeusmaksun. Näitä hyväksymisasiota oli Pirkkalassa vuoden 2016 aikana kaikkiaan 104 kpl.

Asukkaaksi hyväksymisen perusteena on asumisoikeusasunnon tarve, mikä 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 voimaantulua kunnan sijasta Asumisen ra-

hoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Numerot olisivat voimassa vuoden antopäivästä ja haki- ja saisi vain yhden numeron. Asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt hoitaisivat asukasvalinnan järjestysnumeroperiaatteen ja laissa määritellyn tarveharkinnan perusteella.

Uuteen lakiin ehdotetaan ARAlle laajempia valvontavaltuuksia ja uusia seuraamuksia asumisoikeustalojen omistajille. Näillä turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäännösten noudattamista. Säästösten noudattamatta jättämistä seuraisi julkinen varoitus, seuraamusmaksu tai asuntojen menettäminen valtiolle. Lisäksi edellyttäisiin raportointia osana asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toimintakertomusta.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa. Asumisoikeuden haltijalla olisi näissä tapauksissa oikeus lunastaa asunto omakseen. Sopimusten irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto ja se edellyttäisi ARAn lupaa.

Esityksessä ehdotetaan myös asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin uuteen asumisoikeuslakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnossa vuokrataloista annettussa laissa.

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

Pormestari Rissasen ehdotus 13.3.2017

Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon:

Lakiesityksen eräänä tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti vähentää kuntien tehtäviä ja kustannuksia. Tavoite on hyvä, mutta sen haittapuolena on kuntalaisten palveluiden merkittävä heikkeneminen, kun asumisoikeusjärjestelmän haku- ja asukasvalintaprosessia ollaan keskittämässä ja digitalisoimassa voimakkaasti. Kaikilla ihmisillä ei ole kuitenkaan valmiuksia sähköiseen asiointiin.

Kunnan kannalta valvontavastuun poistuminen merkitsisi ajantasaisten tietojen saannin heikentymisistä. Tällä on merkitystä mm. asumisoikeusasuntojen uus- tuotannon tarpeen arvioinnissa. Parhaiten tältä ongelmalta vältyttäisiin siten, että asumisoikeusasuntojen asukasvalintojen jälkivalvonta säilytettäisiin kunnilla samaan tapaan kuin nyt menetellään vuokra-asuntojen asukasvalintojen osalta. Riittävä valvonta on senkin vuoksi tärkeää, että asumisoikeusyhtiöiden asukkaaksi hyväksymishakemuksissa on hyvin usein oikaistavia virheellisyyksiä paitsi järjestysnumeron niin myös asumisoikeusmaksun osalta. Pelkkä vuosittainen raportointi ARAan ei ole riittävää valvontaa.

Mikäli valvontavastuun säilyttäminen kunnilla ei ole mahdollista, niin Pirkkalan kunta esittää, että uuteen lakiin otetaan riittävät säännökset asumisoikeusasuntojen kysyntään liittyvien kuntien tietotarpeiden turvaamiseksi.

Lakiehdotuksessa esitetään asumisoikeusyhtiöille uusia seuraamuksia mahdollisten väärinkäytösten varalta. Julkinen varoitus seuraamuksena on kuitenkin ongelmallinen. Se saattaa leimata talon tai koko yhtiön ja siten voi vaikeuttaa vapautuvien asuntojen täyttämistä. Julkisen varoituksen poistamista lakiesityksestä olisi syytä harkita.

Lakiesityksessä ei ole selviä määräyksiä siitä, miten menetellään kahden vuoden siirtymäaikana niiden hakijoiden asukasvalinnassa, joiden järjestysnumero on saatu ennen uuden lain voimaantuloa. Tietävästi vaihtoehtoina ovat kuntien ylläpitämien jononumerojärjestelmien siirto ARAan ja sen jälkeen toimiminen uuden lain mukaisesti. Toinen vaihtoehto on, että siirtymäaikana sovelletaan vanhaa lakia ja toimintatapoja, kun kyseessä on hakija, joka on saanut numeronsa vanhan lain aikana.

Kuntien jonojärjestelmien siirto ARAan on erittäin ongelmallista. Se miten numerointi on tehty, ja millä järjestelmällä, vaihtelee kunnittain paljon. Myös kirjatun tiedon sisältö vaihtelee. On kuntia, joissa järjestysnumeroluetteloon ei ole merkitty edes hakijan henkilötunnusta. Myös se vaihtelee, miten asuntotarjouksista kieltäytymiset ja niiden johdosta annetut uudet järjestysnumerot ja jo käytetyt numerot on merkitty. Asiaa sotkee edelleen se, että monilla hakijoilla on useampi käyttämätön numero. On erittäin suuri riski sekaannuksille ja hakijan oikeusturvalle, jos jonojärjestelmää ryhtyy käyttämään henkilö, joka ei tunneta sen merkintätapoja ja logiikkaa.

Selvintä ja riskittömintä olisi, että lakiin otettaisiin siirtymäsäännös, jossa kahden vuoden siirtymäaikana hakemuksiin, joissa hakijan järjestysnumero olisi annettu ennen uuden lain voimaan tuloa, sovellettaisiin vanhaa lakia ainakin asukasvalinnan osalta.

Lakiesityksen voimaantulosäännöksessä määrätään, että kunnan on ilmoitettava ennen tämän lain soveltamista annettujen järjestysnumeroiden haltijoille järjestysnumeron vanhenemisesta, jos kunnalla on haltijan yhteystiedot.

Kunnalla on osoitetiedot kaikista hakijoista jononumerojärjestelmässään. Useimmilla hakijoista osoite on kuitenkin vuosien mittaan vaihtunut eikä siitä ole ilmoitettu kunnalle, joten kunta joutuisi tarkistamaan VRK:sta tuhansien hakijoiden osoitetiedot ja lähettämään sen jälkeen heille henkilökohtaisen kirjeen. Vaatimus on tässä muodossaan kunnan kannalta kohtuuton.

Kunnanhallituksen päätös 20.3.2017

Kunnanhallitus hyväksyi pormestarin ehdotuksen.

Lisätietoja

asuntosihteerin Juha Sipilä, puh. 050 368 3834
etunimi.sukunimi@pirkkala.fi

Lausunto

ympäristöministeriö

Otteen oikeaksi todistaa, virallisesti:
Pirkkalassa 28.03.2017
Olli Niemi, hallintojohtaja

Kuntalain 91 §:n nojalla tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

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 lähettamisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettamisestä, saanti-todistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Pöytäkirja on ollut nähtävillä **28.3.2017**
Päätös on annettu postin kuljetettavaksi
Päätös on lähetetty sähköpostilla **28.3.2017**
(nimi) vastaanottanut pöytäkirjanotteen

Tiedoksiantopäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määrä-aikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.