

**Lausunnon antaminen luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista**

105/61.616/2017

KAUPHALL 03.04.2017 § 105

Asuntosihtööri Maarit Collander

Ympäristöministeriö on kirjelmällään 23.2.2017 pyytänyt lausuntoa mm. Ylöjärven kaupungilta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista. Lausunto on pyydetty toimittamaan 7.4.2017 mennessä.

Luonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki nykyisen, asumisoikeusasunnoista annetun lain tilalle. Hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä asumisen hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Uudistuksen tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas asumisen hallintamuoto.

Uudella lailla on tarkoitus yksinkertaistaa ja selkeyttää nykyistä asumisoikeusasuntojen hakujärjestelmää ja asukasvalintaa. Uutena asiana lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta, tarkoituksena parantaa asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa.

Asumisoikeusjärjestelmä luotiin 1990-luvun alussa, asunnot ovat pääsääntöisesti valtion lainoittamia. Asumisoikeus on vaihtoehto asunnon vuokraamiselle tai omistamiselle. Se on asumismuoto, jossa asukkaalle myönnetään asumisoikeus rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Asumisoikeuden haltija lunastaa asumisoikeuden maksamalla omistajayhtiölle 15 % asunnon hankintahinnasta ja asunnosta luopuessaan saa sijoittamansa asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Omistusasumiseen rinnastettavaa on pysyvä asumisturva. Vuokra-asumisen piirteitä ovat vuokraan rinnastettava kuukausittainen käyttövastike sekä se, että asuntoa ei ole mahdollista lunastaa omaksi.

Ylöjärvellä asumisoikeusasuntojen omistus jakaantuu kolmelle yhtiölle. AVO-Asumisoikeus Oy, 64 kpl, TA-Asumisoikeus Oy, 47 kpl ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy, 268 kpl. Asuntoja on yhteensä 379 kpl. Viimeisin asumisoikeuskohde on valmistunut vuonna 2012. Vuoden 2016 aikana Ylöjärven alueelle anottiin 293 järjestysnumeroa ja asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttiin 58 hakijaa.

Nykytilanteessa asumisoikeusasuntoa hakeva henkilö toimittaa aluksi järjestysnumerohakemuksen asuntojen sijaintikuntaan. Hän voi hakea useampaa numeroa vastaisen asunnonvaihtotarpeen varalle. Saman päivän aikana tulleiden hakijoiden järjestysnumerot arvotaan. Kunnalta järjestysnumeron saatuaan henkilö hakeutuu omistajayhtiön asumisoikeusasuntojonoon. Omistajayhtiö tarjoaa vapautuvaa asuntoa pienimmän järjestysnumero omaavalle, asunnon tarpeessa olevalle hakijalle. Asiakkaan vastattua asuntotarjoukseen myönteisesti, kunta saa omistajayhtiöltä päätösehdotuksen, hyväksyy asukasvalinnan sekä vahvistaa asumisoikeusmaksun. Asunnon tarve-ehto ei koske 55 vuotta täytäneitä hakijoita. Järjestysnumerot ovat pääsääntöisesti voimassa niin kauan, kunnes numeron haltija on nimetty asumisoikeuden haltijaksi. Järjestysnumeron voimassaoloaika ei ole säädetty.

#### Keskeiset muutosehdotukset

Uuden hallituksen esitysluonnoksen mukaan asukasvalinnassa käytettävät järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista, voimassa yhden vuoden kerrallaan. Järjestysnumeroa haettaisiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn ylläpitämästä, valtakunnallisesta järjestelmästä. Useamman samanaikaisen järjestysnumeron mahdollisuudesta luovuttaisiin.

Vanhat jonot siirrettäisiin lain voimaan tullessa ARAlle ja se tarkistaisi numerot näistä jonoista kahden vuoden siirtymäajan puitteissa. Vaihtoehtoisesti kunnat toimisivat siirtymäaikana kuten aiemminkin ja rinnalla ARA sekä omistajayhtiöt toimisivat uuden lain mukaisesti. Omistajayhtiöt hoitaisivat asukasvalinnan ARAn antaman vuoronumeron perusteella. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa esim. pitämällä nykyinen järjestysnumero edelleen käytettävänä vaihtoasuntoa haettaessa. Vanhoille jonottajille varattaisiin uuteen järjestelmään siirryttäessä kohtuullinen siirtymäaika. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Asumisoikeusoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi vahvistamalla asukashallintoa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista yhteistyöelintä.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituk-

sista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista, eikä asunnoista olisi kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Vasta viimeinen vaihtoehto olisi asumisoikeussopimuksen irtisanominen ja se edellyttäisi lupaa ARAlta.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan ARAlle tulisi käytettäväkseen laajemmat valvontavaltuudet ja uusia seuraamuksia (julkinen varoitus, seuraamusmaksu ja asuntojen menettäminen valtiolle), joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäennösten noudattaminen omistajayhtiöissä. Ympäristöministeriön mukaan uusi laki tulisi voimaan aikaisintaan vuoden 2018 alkaessa, todennäköisemmin kuitenkin vasta 1.9.2018 tai vuoden 2019 alusta alkaen.

#### Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lakimuutos nopeuttaa asunnon saantia. Pohdittava on, vaarantuuko hakijoiden tasapuolinen kohtelu, kun päätöksen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä tekee kunnan sijasta omistajayhtiö.

Uudessa laissa varallisuutena otetaan huomioon kaikkien asuntoon muuttavien perheenjäsenten varallisuus, tämä parantaa järjestelmän tarkoituksenmukaisuutta (lakiesitys, 2 luku 13 §). Järjestysnumeron saaminen nopeutuu. Jonossa ovat hakijat, joilla on todellinen tarve asunnolle, kun jonotusnumero on voimassa vain yhden vuoden ajan (lakiesitys, 2 luku 15 §). Järjestysnumerot tulisi saada valtakunnalliseen rekisteriin reaaliaikaiseen tietokantaan siten, etteivät tiedot laahaisi perässä.

Asumisoikeussopimukset saadaan nopeammin tehdyiksi, jos nykyisestä kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten yhteydessä luovutaan ja omistajayhtiöt hoitavat asukasvalinnan sekä tekevät hyväksymispäätökset (lakiesitys, 2 luku 16 §). Yhteistyöelimen kautta asukasedemokratia lisääntyy, kun vain toimintaan saadaan mukaan riittävä asukasedustus ja enemmistön mielipiteet saadaan kuuluville (luonnos hallituksen esitykseksi, 6 luku).

Asumisoikeuden haltija ei voi luovuttaa perheenjäsenelle asumisoikeuttaan ennen kuin asuntoa on käytetty omana asuntona kaksi vuotta, tämä karsii väärinkäytöksiä (luonnos hallituksen esitykseksi, 7 luku 56 §).

ARAn keinovalikoimaan lisättävä julkinen varoitus saattaa vaikeuttaa omistajayhtiön talojen markkinointia ja tyhjäkäynnin kautta aiheuttaa ongelmia nykyisille asukkaille (luonnos hallituksen esitykseksi, 15 luku).

Nykytilanteessa hakijan kieltäytyttyä kolmannesta tarjouksesta, järjestysnumero ei ole enää käytettävissä. Vanhan lain mukaisia säädöksiä tarjotusta asumisoikeusasunnosta kieltäytymisestä ei luonnoksessa hallituksen esitykseksi ole mainittu.

Yleisperusteluissa todetaan, että talossa vuokralaisena olevalla olisi etuoikeus tulla valituksi asumisoikeuden haltijaksi, tämän kirjauksen tarkoitus oli epäselvä. Hakijoiden tasapuolinen kohtelu pitää toteutua.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tarpeen arvioinnissa korkotuen puoltolausunnot käsiteltäisiin edelleen kunnissa, vaikka asukasvalinnat siirtyisivät omistajayhtiöille ja ARA valvoisi asukasvalintaa. Riittävä tieto kunnille omistajayhtiöiden asuntotilanteesta, puoltolausunnon antamiseksi tai antamatta jättämiseksi, on turvattava.

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 välttämättä ilmoitettu kaupungille, joten kaupunki joutuisi tarkistamaan väestörekisterikeskuksen tiedoista kaikkien hakijoiden osoitetiedot ja lähettämään sen jälkeen heille henkilökohtaisen kirjeen. Vaatimusta voidaan tässä muodossaan pitää kaupungin kannalta haasteellisenä.

Kuntien jonojärjestelmien siirto ARAan voi olla ongelmallista. Se miten numerointi on tehty, ja millä järjestelmällä, vaihtelee kunnittain paljon. Myös kirjatun tiedon sisältö vaihtelee. On kuntia, joissa järjestysnumeroluetteloon ei ole merkitty 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. Riskiä sekaannuksille ja hakijan oikeusturvalle voidaan pitää merkittävänä, jos jonojärjestelmää ryhtyy käyttämään henkilö, joka ei tunne 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.

Oheismateriaali - lausuntopyyntö sekä luonnos lakiesityksestä

Lisätietoja Maarit Collander, p. 03 565 29604, maarit.collander@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa  
Kaupunginhallitus päättää antaa asiasta selosteosan mukaisen lausunnon.

Päätös Hyväksyttiin.

-----

Otteen oikeaksi todistaa:

Ylöjärvellä 6.4.2017



Antti Pieviläinen  
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu Ympäristöministeriö  
Collander Maarit  
Piiparinen Pauli

