



Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

Lausuntopyyntöne 23.2.2017 YM2/600/2017

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Ympäristöministeriö pyytää 7.4.2017 mennessä lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettava laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990). Uusi laki sisältää selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle ja lakiin on sisällytetty uutena asiana säännökset asukashallinnosta.

Espoon kaupungin näkökulmasta suurimmat muutokset uudessa lakiluonnoksessa koskevat järjestysnumeron hakemista, asumisoikeuden saajien hyväksymismenettelyä ja asumisoikeuden enimmäishinnan vahvistamista. Edellä mainittujen lisäksi lakiluonnoksessa ehdotetaan parannuksia muun muassa asumisoikeuden saajien valintakriteereihin, tappiollisten asumisoikeustalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin asukashallinnon puitteissa.

Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Järjestysnumero olisi määräaikainen ja vain yksi järjestysnumero hakijaa kohden voisi olla voimassa samanaikaisesti. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Espoon kaupunki pitää hyvänä valtakunnallisen jonotusjärjestelmän käyttöönottoa, jossa järjestysnumeron voimassaoloaika rajataan ja hakijalle sallitaan ainoastaan yksi järjestysnumero kerrallaan. Tämä korostaa hakijan aitoa asunnon tarvetta ja kuvaa asumisoikeusasuntojen todellista kysyntää. Järjestysnumeron haku reaaliaikaisena online -numerona on kannatettavaa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on sopiva taho keskitetyn valtakunnallisen jonotusjärjestelmän hoitamiseen. Jotta vältetään nykyisen kaltainen kahden luukun periaate eikä hakijan tarvitse asioida järjestysnumeron takia sekä ARA:n että talonmistajien kanssa, hakijan tulee voida tarkistaa esimerkiksi unohtunut järjestysnumero järjestelmästä joko itse tai järjestysnumeroiden pitää olla talonmistajien tiedossa. Vanhoille järjestysnumeroille ehdotettua kahden vuoden voimassaoloaika lain voimaantulon jälkeen voidaan pitää riittävänä.

Asumisoikeuden saajien hyväksymismenettely ehdotetaan lakiluonnoksessa siirrettäväksi kunnalta talojen omistajille. Myöskään enimmäishintaa ei ehdotuksen mukaan enää vahvistaisi kunta, vaan enimmäishinnan määrittäminen olisi jatkossa talonmistajan



Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00

948/2017

17.3.2017

tehtävä. Espoon kaupunki hoitaa nykyisin edellä mainitut tehtävät Espoon alueella itse. Espoon kaupungin mielestä tehtävien siirto talonmistajille sopii edellyttäen, että talonmistajilla on ammattitaitoiset ja riittävät resurssit tehtävien hoitamiseen. Tällä hetkellä toimijoilla ei ole varallisuuden arviointiin riittävästi osaamista ja osa hakemuksista odottaa hyväksymispäätöstä kunnissa sen takia, että kaikkia varallisuuden arviointiin tarvittavia liitteitä ei ole toimitettu. Tehtävien siirto talonmistajille edellyttää myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselta (ARA) riittäviä resursseja valvontaan. Kuntien tulisi jatkossa saada myös joko ARA:lta tai talojen omistajilta tietoa tyhjillään olevien ja vuokrattujen asumisoikeusasuntojen määrästä uusien asumisoikeustalohankkeiden tarpeen arviointia ja puoltamista varten.

Espoon kaupunki kannattaa ehdotusta, että asumisoikeuden luovuttaminen perheenjäsenelle tai sukulaiselle edellyttää jatkossa kahden vuoden asumisaikaa. Myös kaikkien muuttajien varallisuuden huomioonottaminen varallisuusarviointia tehtäessä on kannatettavaa.

Voimassa olevassa laissa ja ehdotetussa uudessa laissa hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen perheenjäsenellään on samalla alueella haetun asumisoikeusasunnon kanssa omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muita ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa. Lisäksi todetaan, että hakija voidaan hyväksyä asumisoikeuden saajaksi myös ehdolla, että hän asetetun enintään kuuden kuukauden määräajan kuluessa täyttää edellä mainitun tarve -ehdon. Espoon kaupunki ehdottaa, että asumisoikeuden tarve määritellään tarkemmin. Espoon kaupunki on yhdessä Helsingin kaupungin kanssa laatinut linjaukset, mitä voimassa olevassa laissa mainitulla "samalla alueella" ja "ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaavalla" omistusasunnolla tarkoitetaan. Mikäli asumisoikeuden saajien tarveharkinta siirretään talonmistajille, joutuvat talonmistajat tekemään oman vaihtelevan tulkintansa asumisoikeuden tarpeesta ellei näistä kohdista ole laissa tai muutoin määritelty edellä mainittua tarkemmin.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, kun yhtiön on välttämätöntä luopua tappiollisesta asumisoikeustalosta. Näissä tapauksissa irtisanottavalla asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asunto omakseen markkinahinnalla. Espoon kaupungin mielestä tällainen ehdotus voidaan kirjata lakiin, mutta samalla Espoon kaupunki toivoo, että tappiolliset asumisoikeustalot edellytettäisiin ensisijaisesti muutettavaksi rajoitusten alaisiksi valtion tukemiksi vuokrataloiksi ja vasta toissijaisesti vapaarahoitteisiksi vuokrataloiksi tai asunto-osakeyhtiöiksi. Lisäksi Espoon kaupunki toivoo, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pyytäisi sijaintikunnan lausunnon ennen luvan myöntämistä asumisoikeussopimusten irtisanomiseen.

Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihdettaessa ei edellytetä tarkistettavan hakijan varallisuutta voimassa olevassa laissa eikä myöskään uudessa lakiehdotuksessa. Tämä sujuvoittaa asunnonvaihtoja ja mahdollistaa sen, että asuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat sekä asumisoikeusasunnosta toiseen samassa yhtiössä asuvat voidaan asettaa etusijalle. Tällä tavoin yritetään välttää tyhjäkäyntiä ja päällekkäisiä asumiskustannuksia, mikä on kannatettavaa.



Tekninen ja ympäristötoimi

03.00.00
17.3.2017

948/2017

Espon kaupunki haluaa kuitenkin nostaa esiin kysymyksen, onko tällainen käytäntö perusteltua siitä näkökulmasta, että ara -vuokra-asunnoissa tulo- ja varallisuustietojen tarkistus myös asunnon vaihtotilanteissa tuli voimaan vuoden 2017 alussa. Asumisoikeuden saajien tarveharkinnan kriteerit ja asumisoikeustalojen rakentamiseen myönnettävä valtion tuki tulisi suhteuttaa nykyistä paremmin ara -vuokra-asuntojen asukasvalintakriteereihin ja valtion myöntämään tukeen.

Olli Isotalo
Teknisen toimen johtaja
050 593 3359
olli.isotalo@espoo.fi

Anne Savolainen
Asuntopäällikkö
040 353 3582
anne.m.savolainen@espoo.fi