



15.06.2020

Asia/11

§ 366

Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

HEL 2020-006889 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.

Asumisoikeusasumisen nykytilanne Helsingissä

Helsingissä on noin 11 000 asumisoikeusasuntoa (31.12.2018), mikä on kolme prosenttia Helsingin asuntokannasta. Helsingin kaupungin omistaman asumisoikeusyhtiön Helsingin Asumisoikeus Oy:n eli HASOn omistuksessa on tästä lähes puolet, yhteensä noin 5 000 asuntoa. Asumisoikeusasuntokanta on nuorta, sillä asumisoikeusasuntojen rakentaminen tuli mahdolliseksi vasta 1990-luvun alussa lainsäädännön myötä. HASOn ensimmäinen kohde valmistui vuonna 1993.



Helsingissä asumiskustannukset ovat korkeat ja asumisoikeus tarjoaa kotitalouksille mahdollisuuden asua kohtuuhintaisesti ja turvallisesti asumismuodossa, joka sijoittuu hallintamuotona vuokra- ja omistus-asumisen väliin. Asumisoikeus on asuntopoliittisesti erittäin tärkeä välimuodon asumismuoto Helsingissä ja sen merkitys on ollut kasvussa. Voimassa olevan Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) mukaan tavoitteena on, että välimuodon asuntotuotantoa, mukaan lukien asumisoikeus, rakennetaan vuosittain 30 prosenttia kaikesta asuntotuotannosta. Helsingin kaupungin Asuntotuotannon tavoitteena on rakentaa 750 välimuodon asuntoa (asumisoikeus-, Hitas- ja osaomistus-asuntotuotanto) vuosittain.

Vuosina 2016-2019 on valmistunut keskimäärin 540 asumisoikeus-asuntoa vuodessa. Välimuodon asuntoja on valmistunut keskimäärin 10 prosenttia asuntotuotannosta vuosittain. HASOn omistukseen on valmistunut yli 60 prosenttia vuosina 2016-2019 Helsinkiin rakennetuista asumisoikeusasunnoista. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on suurta. Esimerkiksi HASOn jonossa on jatkuvasti yli 4 000 hakijaa, joten lähes aina kaikille asunnoille löytyy jonon kautta ottaja. Vapaita asuntoja ei käytännössä ole.

Erityisesti yksityiselle maalle on ollut vaikeuksia saada maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä asumisoikeusasumista. Jotta asumisoikeudesta saataisiin kiinnostavampi vaihtoehto rakennuttajille ja yksityisille maanomistajille, tulisi ARA:n hyväksyä nykyistä korkeampi maanvuokrahinta.

HASOn omistukseen tulevat asumisoikeusasunnot rakennuttaa kaupungin oma asuntotuotanto. Asuntotuotanto vastaa myös suunnitteilla ja rakenteilla olevien sekä valmistuvien kohteiden markkinoinnista ja hakemisesta. Uudiskohteet siirtyvät HASOn hallintaan vasta, kun asukkaat ovat muuttaneet sisään asuntoihin.

Kaupungin asuntopalvelut vastaa Espoota lukuun ottamatta koko Helsingin seudun (Helsinki, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Mäntsälä, Porvoo, Sipoo, Tuusula ja Vihti) yhteisen hakualueen asumisoikeusasioiden viranomaistehtävistä omakustannuseriaatteella. Käytäntö on toiminut hyvin ja kustannustehokkaasti. Asumisoikeusasioita hoitaa kaksi asuntosihteerä, jotka asumisoikeudenhaltijoiden hyväksymispäätösten ja enimmäishintojen vahvistusten ohella hoitavat myös asiakaspalvelun. Asiakaspalvelu kohdentuu sekä hakijoihin että omistajayhteisöihin. Yhtenäiset tulkinnat ja periaatteet takaavat kaikkien asiakkaiden tasavertaisen kohtelun.

Asukasvalinnan ja hakujärjestelmän muuttaminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Lakiehdotuksen 2 luvun 11 §:ssä, asukasvalinnan yleiset periaatteet, todetaan voimassa olevan lain mukaisesti, että asumisoikeusasunnot osoitetaan asunnon tarpeessa oleville hakijoille heidän järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä. Edelleen 13 §:ssä, asumisoikeusasunnon tarve, todetaan, että asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa tai varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä. Tarpeen määrittely on Helsingin kaupungin asuntopalveluiden kokemuksen perusteella tarkkuutta vaativa tehtävä. Jokaisen asukasvalintapäätöksen kohdalla määritellään ensin haettavan asunnon varallisuusraja hakuhetkellä ja selvitetään hakijan varallisuus. Onkin erittäin tärkeää, että valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnista. Tämä on perusteltua etenkin siksi, että asunnon tarpeen arviointi olisi yhdenmukaista hakijoihin nähden eri asumisoikeusyhteisöjen välillä.

55 vuoden ikäraja poikkeuksena asumisoikeusasunnon tarpeen arvioinnissa (14 §) kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena asumisen polkujen joustavuuden turvaamiseksi eri elämänvaiheissa. 55 vuotta täytäneillä on usein asunto-omaisuutta, jonka vapautumisen edistäminen nuoremmille sukupolville on tärkeää asuntojen tarkoituksenmukaisen kierron varmistamiseksi. Myös asumisoikeusasuntojen keskinäisten vaihtojen mahdollistaminen ilman asunnon tarpeen arviointia on samasta syystä tavoiteltavaa.

Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero jatkossa kunnan sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä (15 §). Lakiesityksessä todetaan lisäksi, että asukasvalinnassa kertyviä tietoja voidaan luovuttaa myös kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten. Uuden lain myötä kunnan rooli asumisoikeusasioiden viranomaistehtävissä poistuu käytännössä kokonaan. Kunnan kosketuspinta asumisoikeusasioihin vähenee ja muun muassa kunnan reaaliaikaisesti käytössä ollut markkinatieto asumisoikeusasuntojen paikallisesta kysynnästä häviää uudistuksen myötä. Uudistuksessa onkin erittäin tärkeää varmistaa ARA:n uuden rakennettavan tietojärjestelmän kattavuus ja dynaamisuus kunnan suuntaan. Riittävään ja oikea-aikaiseen raportointi-



mahdollisuuteen on järjestelmää rakennettaessa kiinnitettävä huomiota. Kunnat tulee ottaa mukaan järjestelmän kehittämistyöhön, jotta tiedot palvelisivat jatkossa kuntien kehittämistä ja suunnittelua mahdollisimman hyvin. Kunnilla on vastuu asuinalueiden kehittämisestä ja muun muassa tontinluovutuksessa ja maankäyttösopimuksia tehdessä kuntien tulee tunnistaa asumisoikeuden kysyntä juuri kyseisellä alueella. Kunnilla on oltava oikeus saada tietoja esimerkiksi siitä, kuinka paljon asumisoikeusasuntoja on vuokralla kullakin toimijalla ja missä kohteissa, koska tämä tieto vaikuttaa keskeisesti asuinalueiden suunnitteluun ja siihen, minne asumisoikeusasuntoja kannattaa sijoittaa. Lakiin tulisi kirjata selkeästi, että ARA:lle kertyviä tietoja luovutetaan myös kunnalle asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten. Asetuksella tästä voidaan säätää lisäksi tarkemmin. ARA:n tulee varmistaa järjestelmän rakentamiseen ja tietojen konvertointiin olemassa olevista järjestelmistä riittävät resurssit. Järjestelmien tulee olla täysin kunnossa lain tullessa voimaan vuoden 2022 alusta. Myös siirtymäaikana järjestelmän toimivuus on turvattava.

Lakiehdotuksen 15 §:ssä todetaan, että järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on hyväksynyt hänelle tarjotun asunnon. On erittäin kannatettavaa, että asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määrääkäsia nykyisen ikuisuuden sijaan. Tämä mahdollistaa nuorten aikuisten pääsyn asumisoikeusasuntoihin myös uusilla esim. merenranta-alueilla, joiden asumisoikeuskohteet ovat houkuttelevia. Nykyinen asumisoikeuden järjestysnumerokäytäntö suosii iäkkäämpiä hakijoita, jotka ovat hakeneet järjestysnumeron vuosia sitten. Helsingissä vuonna 2019 asumisoikeuden järjestysnumeron hakijoista 42 prosenttia oli 18–34 -vuotiaita, mutta 2019 asumisoikeusasuntoihin hyväksytyistä vain 20 prosenttia oli 18–34 -vuotiaita. Järjestysnumeroiden määrääkäsaisuus on oikeudenmukaisempi myös vastikään maahan/kaupunkiin muuttaneita kohtaan. Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakija voi hakea uuden numeron.

Määrääkäsaisuus asettaa kuitenkin haasteita prosessille ja tätä on erillisen asetuksen kautta selkiytettävä. Esimerkiksi kahden vuoden määrääkäsajan loppupuolella voi eteen tulla tilanteita, jossa hakuhetkellä asiakkaalla on mahdollisesti pienin numero, mutta kun asuntoa hänelle tarjotaan, ei hänellä enää ole numeroa, vaan se on vanhentunut.

Asumisoikeuden hakija voi jatkossa saada vain yhden järjestysnumeron. Jos asumisoikeutta hakee yhdessä useampi kuin yksi hakija, he saavat yhden järjestysnumeron. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luopuminen on erittäin kannatettavaa, jotta voidaan turvata asuntoa juuri sillä hetkellä tarvitsevien tilanne. Nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin uuden lain myötä siten, että vanhat



järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen. Kahden vuoden siirtymäaikaa voi pitää oikeudenmukaisena ja tarkoituksenmukaisena.

Edelleen 15 §:ssä todetaan, että asumisoikeusyhteisön on tarkistettava hakijan ilmoittaman järjestysnumeron oikeellisuus Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämästä rekisteristä ja merkittävä se käytetyksi, kun hakija on vastaanottanut asumisoikeuden, johon kyseinen järjestysnumero oikeuttaa. Kun myöskään asukasvalintaa ei enää jatkossa hyväksytettäisi kunnalla, tulee talojen omistajayhteisöille varmistaa mahdollisimman yhtenäiset käytännöt asukasvalintaan asetuksen avulla. Muutoin vaarana on, että asukasvalinta on kirjavaa.

Asumisoikeusasuntojen omistajien ohella myös asuntoa jonottavan on oltava uuden lain myötä valveutunut ja tietoinen muun muassa järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisestä kahden vuoden määräajan kuluttua. Siirtymäaika uuden lain myötä asettaa myös omat haasteensa, ja tiedottamisen sekä neuvonnan tarve tulee merkittävästi kasvamaan. Helsingin kaupunki edellyttää, että asuntojen omistajille sekä asukkaille laaditaan selkeät ohjeet uudesta järjestelmästä hyvissä ajoin. Lakiluonnos jättää nykyisellään monia yksityiskohtia sovellettavaksi eri tavoin tulkinnasta riippuen. ARA:n tulee varata tiedottamista ja neuvontaa varten riittävät resurssit.

Asumisoikeuden tarjoamista ja hakemista koskevassa 16 §:ssä todetaan muun muassa, että asumisoikeusyhteisön on julistettava asumisoikeudet julkisesti ja yleisesti haettaviksi. Tämä on jo nyt käytäntö uusien asumisoikeusasuntojen osalta kaupungin asuntotuotannolla ja vanhojen asuntojen osalta asuntojen omistajalla HASOlla. Edelleen uutena toimintatapana todetaan, että asumisoikeusyhteisön tulee antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tieto ilmoituksestaan ottaa vastaan asumisoikeuden haltijaksi haluavien hakemuksia. Aiemmasta kahden viikon odotusajasta tarjouskierrosten järjestämisessä on luovuttu, jotta uusi asumisoikeussopimus voidaan tehdä nopeasti. Asumisoikeusyhteisön tulee selkeästi ilmoittaa hakijalle jo hakemusta jätettäessä, missä ajassa hakijan tulee vastata mahdolliseen asumisoikeuden tarjoamiseen. Myös tätä lainkohtaa tulee tarkentaa asetuksella erilaisen tulkintojen välttämiseksi.

Asumisoikeusyhteisö eli talojen omistajat hoitaisivat jatkossa asukasvalinnan (17 §). Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antaman järjestysnumeron perusteella niistä hakijoista, jotka täyttävät 12–14 §:ssä säädetyt edellytykset. Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat mm. asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat. Kun asukasvalin-



taa ei myöskään enää jatkossa hyväksytettäisi kunnalla, tulee talojen omistajayhteisöille varmistaa mahdollisimman yhtenäiset käytännöt asukasvalintaan asetuksen avulla. Muutoin vaarana on, että asukasvalinta on kirjavaa.

Yhteenvetona asukasvalinnasta ja hakujärjestelmästä valtion tukemisessa asumisoikeusasunnoissa on todettava, että asetuksilla pitää tarkentaa ainakin asumisoikeusasunnon tarpeen arviointia (13 §), asumisoikeuden tarjoamista ja hakumenettelyä (16 §) ja asumisoikeuden haltijan valintaa (17 §). Uudistusta tehtäessä on myös varmistettava, etteivät asumisoikeusyhteisöjen lisääntyvät tehtävät kohtuuttomasti korota asukkaiden käyttövastikkeita.

Asukashallinnon aseman vahvistaminen

On hyvä, että asumisoikeusasuntojen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaan asumiseensa vahvistetaan. Esityksen 4 §:ssä ehdotetaan, että yhteisön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeusyhteisön etua. Tämä kirjaus on tarkoituksenmukainen.

Lain 44 §:ään ehdotetaan otettavaksi säännös asukashallinnon kohdekohtaisista oikeuksista. Esityksestä ei käy ilmi tarkemmin, mitä esimerkiksi osallistumisoikeudella tarkoitetaan tai kuinka tämä osallistumisoikeus käytännössä olisi mahdollista toteuttaa. Osallistumisoikeuden osalta tarvitaan selkeämpiä määrittelyjä mahdollisten epäselvyytilanteiden välttämiseksi.

Lain 45 §:ään ehdotetaan säännöstä talonomistajan ja asumisoikeuden haltijoiden välisestä yhteistyöelimestä. Ehdotuksen mukaan äänivaltaa yhteistyöelimestä käyttävät yhteistyöelimeen valitut asumisoikeuden haltijat. Äänivaltaa ei ole talonomistajien edustajilla, mikä antaa harhaanjohtavan kuvan yhteistyöelimeksi nimetyn toimijan luonteesta ”yhteistyöelimenä”.

Ehdotetussa säännöksessä yhteistyöelimellä on oikeus antaa suosituksia ja ohjeita asioissa, joissa yhteistyöelimelle ei kuulu päätäntävaltaa. Esityksessä ei käy ilmi, mitä suosituksilla ja ohjeilla tarkoitetaan, eikä niiden eroa määritellä. Yhteistyöelimellä ei pidä olla oikeutta ohjeistaa yhtiötä.

Yhteistyöelimellä on oikeus saada käsittelemänsä asia asumisoikeusyhteisön hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi. Ei ole tarkoituksenmukaista, että yhteistyöelin saa kaikki käsittelemänsä asiat hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi. Tätä olisi syytä rajata niin, että hallitukselle tehtävät esitykset koskevat merkittäviä asioita.



Yhteistyöelin voi päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta yhteistyöelintä, vaan sille kuuluvat tehtävät tai osan tehtävistä hoitaa asukaskokous, omistajayhteisön hallitus tai 52 §:ssä tarkoitettu vastaava toimielin taikka asukastoimikunnan sijaan valittava luottamushenkilö. Tarkoituksenmukaista olisi, että omistajayhteisön hallituksen tai 52 §:ssä tarkoitettun vastaavan toimielimen sijaan omistajayhteisö voisi hoitaa tarvittavat tehtävät.

Esityksessä ehdotetun 46 §:n 1 momentin 3 kohdan osalta, että asukashallinnolle on tärkeää turvata oikeus tehdä esityksiä hoitojärjestelmästä sekä isännöinnin ja huoltotehtävien sisällöstä, mutta ei ole tarkoituksenmukaista, että asukashallinnolla on oikeus ottaa kantaa siihen, miten kyseiset toimet tulisi järjestää.

Esityksessä ehdotetun 46 §:n 1 mom. 4 ja 5 kohdan mukaan asukashallinnolla on koko asumisoikeusyhteisöä koskevissa asioissa oikeus mm. osallistua kilpailutuksiin ja neuvotteluihin. Ehdotus asukashallinnon osallistumisesta kilpailutuksiin ja neuvotteluihin ei ole kannatettava. HASOn osalta kyse on julkisesta hankintayksiköstä ja hankintalaki asettaa tiukkoja menettelytapamääräyksiä hankinnan toteuttamiselle sekä mahdollisille neuvotteluille. Asukashallinnon osallistuminen kilpailutuksiin ja neuvotteluihin vaarantaisi mm. tarjoajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Vastuu hankintalain säännösten noudattamisesta on hankinnasta päättävällä taholla, jolla tulisi näin ollen olla myös valta päättää itsenäisesti kilpailutuksen toteuttamisesta ja siihen liittyvistä kysymyksistä. Hankintoja saatetaan myös tehdä osana laajempaa yhteishankintaa, jolloin asukashallinnon osallistuminen kilpailutukseen ei olisi käytännössä mahdollista. Ehdotetut kohdat jättävät myös epäselväksi, millä tavoin asukashallinto osallistuisi kilpailutuksiin ja neuvotteluihin. Ehdotus hämärtää hankintojen toteuttamiseen liittyviä vastuusuhteita.

On tärkeää, että asukashallintoa kuullaan, mutta liian laajojen osallistumis- ja neuvotteluoikeuksien antaminen ei kuitenkaan ole välttämättä tarkoituksenmukaista. Asukashallintoa voitaisiin kuulla hankintaprosessin valmistelussa, mutta heidän osallistumisestaan kilpailutuksien neuvotteluihin tai sopimuksien valmisteluihin ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Yhtiö viime kädessä vastaa kokonaisvaltaisesta kehittämisestä ja kiinteistöjen arvon säilymisestä. Muutenkin osallistumis- ja neuvotteluoikeuksien laajuus ja tarkoitus jäävät epäselväksi. Jos asukashallinnolla on oikeus neuvotella, esityksessä ei tule tarkemmin esille, minkä tahon kanssa neuvotteluja käydään.

Ehdotettu tiedonsaantioikeus sekä tiedottamisvelvollisuus (50 §) on määritetty varsin laajaksi. Tämä voi johtaa siihen, että talonomistajan



on annettava kaikki taloa ja yhteisöä koskevat tiedot, jotta seuraamusmaksulta varmasti vältytään.

On kannatettavaa, että asukaskokouksilla on oikeus nimetä asumisoikeuden haltijoiden edustajia asumisoikeusyhtiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen (52 §). Edustuksen on oltava vähintään 40 prosenttia toimielimen jäsenistä ja aina vähintään kaksi henkilöä. Jos toimielintä ei ole, on henkilön, jonka tehtäviin tässä laissa tarkoitetun asumisoikeustalon hoitoa, kunnossapitoa tai talousarvion valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevat asiat kuuluvat, hoidettava nämä asiat yhteistyössä asukashallintoelinten kanssa. Kaupungin kokonaan omistaman HASOn hallituksessa on nykyisellään jo kolmen asukkaan edustus, mikä on 43 prosenttia toimielimen jäsenistä.

Esitetyn valtakunnallisen asumisoikeusasioiden neuvottelukunnan (54 §) perustaminen on sinänsä kannatettava ajatus, mutta sen toiminta on oltava tarkoituksenmukaista, sillä neuvottelukunnan kuluista vastaavat sen jäseninä olevat asumisoikeusyhteisöt, joten kuluista vastaa viime kädessä asukas käyttövastikkeessaan. Neuvottelukunnan tehtäväksi on määritelty asumisoikeusjärjestelmän toiminnan seuraaminen, aloitteiden tekeminen ja lausuntojen antaminen sekä asumisoikeusasumista koskevien asioiden kehittäminen. Neuvottelukunnassa esitetään olevan vähintään kahdeksan ja enintään viisitoista jäsentä. Neuvottelukunnassa on jäsenenä enintään yksi asumisoikeuden haltijoiden edustaja ja yksi omistajatahon edustaja kustakin asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeusyhdistyksen edustajan valitsee yhdistyksen kokous. Neuvottelukuntaan voivat osallistua ympäristöministeriön, ARA:n ja Valtiokonttorin edustajat.

Rajoituksista vapautuminen

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista. Asumisoikeuden haltijalla olisi myös oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talosta muodostuisi asukkaiden määräysvallassa oleva asunto-osakeyhtiö (89 §).

Edellä mainitut hallintamuotojen muutokset rajoitusaikana eivät ole todennäköisiä Helsingissä, jossa asumisoikeusasuntojen kysyntä on lähes poikkeuksetta suurempaa kuin tarjonta. Silti mahdollisissa hallintamuodon muutostilanteissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee pyytää kunnalta lausunto. Kunnalla on maapolitiikan harjoittajana paras näkemys siitä, mikä hallintamuoto kullekin alueelle on tar-



koituksenmukaista. Lähtökohtaisesti kunta tontinluovutuksessaan ja maankäyttösopimuksia tehdessään arvioi kunkin alueen hallintamuotojakauman mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi alueen kehittämisen ja kunnan kokonaisvaltaisen asuntopolitiikan kannalta.

Valvonta

Valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Yhteisöjen tulee raportoida tämän tavoitteen toteutumisesta osana yhteisön toimintakertomusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen annetaan nykyistä laajemmat valvontavaltuudet ja käyttöön otetaan uusi seuraamusmaksu, jolla turvataan lain säännösten noudattamista. Kaupunginhallitus toteaa, että jotta valvonta olisi mahdollista tulee lain muotoilujen monitulkintaisuutta vähentää asetuksin ja ohjein. Toimijoiden valvonta on tärkeää varsinkin siirtymävaiheessa ja ARA:lla tulee olla riittävät keinot puuttua säädösten vastaiseen toimintaan. Esityksessä ehdotetun 106 §:n mukaan seuraamusmaksua ei saa kattaa käyttövastikkeilla. Tämä on ongelmallista koska asumisoikeusyhteisöillä ei ole käytännössä muita tulonlähteitä kuin asukkailta kerättävät maksut.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt 15.7.2020 mennessä Helsingin kaupungilta lausunnon hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Edellisen kerran Helsingin kaupunginhallitus lausui asumisoikeuslakiluonnoksesta ja suuntaviivoista pitkän karkotukimallin kehittämiseksi keväällä 2017. Kaupungin silloin esittämiä muutosehdotuksia asumisoikeuslakiin on osin hyvin huomioitu lain edelleen valmistelussa. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia esitetään muutettavaksi tässä yhteydessä vain sitä osin kuin se on tarpeellista asumisoikeuslain muuttuessa, eikä Helsingin kaupungilla ole siitä lausuttavaa.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeusasunnoista, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki (asumisoikeuslaki 650/1990). Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin (korkotukilaki 604/2001) tehdään esityksen tavoitteita tukeva muutos sekä täsmennys. Asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet säilyisivät uudessa laissa ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkiytettäisiin ja ajantasaistettaisiin. Laki koskisi sekä valtion tukemia että vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja. Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Sanna Marinin



hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta.

Uudessa laissa tavoitteena on yksinkertaistaa ja selkiyttää asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää. Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin. Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi myös oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talosta muodostuisi asukkaiden määräysvallassa oleva asunto-osakeyhtiö. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi eli ARA:lle annettaisiin nykyistä laajemmat valvontavaltuudet ja lisäksi kunnilta siirtyä viranomastehtäviä sekä seurantaa ja raportointia asuntopolitiikan tueksi. Lisäksi ehdotetaan järjestelmän toimivuutta ja valtion tuen kohdentumista parantavia muutoksia.

Esitys liittyy valtion vuoden 2021 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2022.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotannon, Asuntopalveluiden, kaupunginkanslian oikeuspalveluiden sekä Helsingin Asumisoikeus Oy:n kanssa. Lisäksi valmistelua on koordinoitu Helsingin seudun kuntien kanssa. Helsingin Asumisoikeus Oy antaa lisäksi oman lausuntonsa lakiluonnoksesta yhtiön näkökulmasta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti