



10.04.2017

Kaj/3

§ 373

Lausunto ympäristöministeriölle laista asumisoikeusasunnoista sekä suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Laura Rissasen ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon laista asumisoikeusasunnoista sekä suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi:

Asumisoikeuslakiesityksen ja korkotukimallin kehittämisen keskeisestä sisällöstä

Ympäristöministeriön lakiluonnos asumisoikeusasunnoista, aso-asunnoista, on valmisteltu pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman kirjausten pohjalta. Uusi laki kumoaisi nykyisen lain asumisoikeusasunnoista (asumisoikeuslaki 650/1990). Keskeiset muutokset asumisoikeuslain uudistuksessa liittyvät asukasvalintaan, asunnonhakujärjestelmään ja asukashallinnon aseman vahvistamiseen.

Uudessa asumisoikeuslaissa ei oteta kantaa rahoitusjärjestelmään vaan pitkän korkotuen rahoitusmuodon kehittäminen tapahtuu erikseen ja sisältää niin asumisoikeus- kuin vuokra-asuntotuotannon rahoituksen. Valtion tukeman asuntotuotannon tukiehdoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetussa laissa (korkotukilaki 604/2001). Korkotukilain uudistamiseksi ympäristöminis-



teriö on pyytänyt kommentteja alustavista suuntaviivoista. Tämän lausunnon yhteydessä on otettu kantaa myös korkotukilain uudistamiseen.

Tukijärjestelmän kehittämisestä

Valtion tukema asuntotuotanto mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasumisen asuntomarkkinoiltaan kireillä kasvuseuduilla. Kohtuuhintaisuus on viime vuosina turvattu erityisesti omakustannusperiaatteen avulla, koska varsinaista korkotukea ei matalan korkotason tilanteessa ole syntynyt yhtiölle maksettavaksi. Tukijärjestelmän kehittämisen tavoitteina tulee pitää kohtuuhintaisuutta asukkaille sekä tukimuodon kiinnostavuutta, jotta uudistuotanto kiinnostaa toimijoita.

Keskeinen ero korkotuettujen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen välillä on, että vuokra-asuntojen rajoitukset päättyvät laina-ajan jälkeen, mutta asumisoikeusasunnot ovat ikuisesti rajoitusten alaisuudessa. Asumisoikeusasukkaiden oma taloudellinen panostus asumiseen tuo omat huomiotavat erityispiirteet kehittämiseen.

Asumisoikeusasunnot voivat olla joko vapaarahoitteista tai korkotukilainsäädännön nojalla tuotettua asuntotuotantoa. Pääosin toteutetut asuntohankkeet ovat olleet säänneltyjä. Asumisoikeusyhdistyksiä koskee oma erillislainsäädäntönsä (asumisoikeusyhdystyslaki 1072/94). Tätä lainsäädäntöä ei kumota tässä yhteydessä. Olennaista asumisoikeusasumisen kehittämisessä on huomioida, että puolet koko Suomen aso-asuntokannasta sijaitsee Helsingin seudulla. Hallintamuotona aso-asuminen on erityisesti kasvukeskusten kireään asuntomarkkinatilanteeseen toimiva hallintamuoto.

Asumisoikeusjärjestelmän sisällä on kahden tyyppisiä asuntoyhtiöitä. Isot, institutionaalisten toimijoiden ja kuntien omistamat yhtiöt, ovat toiminnallaan vakaita ja kasvavat erityisesti kaupunkiseuduilla. Yhdistyspohjaiset aso-toimijat luonnollisesti luovat asukkaille merkittävästi enemmän mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon. Nämä yhdistyspohjaiset, pienempinä toimijoina, ovat herkempiä esimerkiksi asuntomarkkinoiden sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksille. Yhtiöllä on lain mukaan velvollisuus lunastaa asumisoikeus takaisin kolmen kuukauden kuluessa asukkaan ilmoituksesta.

Asumisoikeusjärjestelmän asuntopoliittinen merkitys

Helsingissä asumisoikeusjärjestelmä toimii merkityksellisenä vaihtoehtona vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä. Korkean hintatason alueilla on tärkeää, että välimuodon hallintamuotoina tuotetaan uusia asumiskuluiltaan kohtuullisia asuntoja. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan sekä uusille että täydennysrakentamisalueille. Tällä hallintamuodolla luodaan polkuja yksilöllisille asumisurille.



Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen ja kehittämisen keskeisinä piirteinä tulee pitää järjestelmän läpinäkyvyyttä, kustannustehokkuutta ja kohtuuhintaisuutta.

Eri hallintamuodoilla on iso merkitys asukasrakenteeltaan tasapainoisten asuinalueiden rakentamisessa ja kehittämisessä. Kaupungilla tulee olla tiedossaan eri asuntojen hallintamuotoihin liittyvät kysyntätilanteet. Kotitalouksien kiinnostus asumisoikeusasuntoihin, kokonaisvaihtuvuuden seuraaminen, vuokratyövoimien siirtyvien asuntojen ja tyhjäkäynnin seuraaminen ovat osa kaupunkien kokonaisvaltaista asuntopolitiikkaa. Puoltaessaan asumisoikeusasuntojen rakentamista kaupungilla tulee olla asuntomarkkinakysynnästä ajankohtaista ja alueellista tietoa.

Lakiesityksen mukaan kunnalla ei olisi enää mitään roolia asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa ja hakuprosessissa, mitä ei ole tavoiteltavaa kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden ja vastuun näkökulmasta.

Järjestysnumeron, asukasvalinnan ja hakuprosessin muuttaminen

Nykyisen lainsäädännön mukaan kunnat ylläpitävät järjestysnumerorekisteriä sekä hyväksyvät asukasvalinnat ja vahvistavat luovutushinnat. Kotitaloudet hakevat asumisoikeusasuntoja suoraan omistajayhteisöiltä. Lakiluonnoksessa ehdotetaan asukasvalinnan siirtoa kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Järjestysnumerorekisterin ylläpito keskitettäisiin ARA:an ja ARA hoitaisi myös asukasvalintojen valvonnan.

Helsingin seudun kunnat ovat muodostaneet yhteisen asumisoikeuden hakualueen. Seudulla on yhteensä 25 600 asumisoikeusasuntoa, mikä on yli puolet Suomen asumisoikeusasuntokannasta. Kuntien asumisoikeuden viranomaistehtävät hoidetaan Helsingin kaupungin toimesta, Espoota lukuun ottamatta. Asumisoikeusasioita hoitaa kaksi asuntosihteerä, jotka asukkaiden hyväksymispäätösten ja luovutushintojen vahvistusten ohella hoitavat myös asiakaspalvelun. Asiakaspalvelu kohdentuu sekä asukkaisiin että omistajayhteisöihin. Yhtenäiset tulkinnot ja periaatteet takaavat kaikkien asiakkaiden tasavertaisen kohtelun.

Lakiehdotuksessa esitetty valtakunnallinen järjestysnumeron haku ARA:n kautta helpottaisi työvoiman liikkuvuutta muualta Suomesta pääkaupunkiseudulle, esimerkiksi työn vuoksi muuttavia. Pääkaupunkiseudulle muuttavien osalta kriittistä asunnon järjestymisen osalta ei yleensä ole asumisoikeusnumeron puuttuminen vaan tyypillisesti ensimmäinen asunto on vuokra-asunto. Työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen asuntokysymys on vuokra-asuntojen saatavuus hyvin saavutettavilla sijainneilla.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeusnumeroiden muuttaminen määräaikaikaisiksi on tarkoituksenmukaista, jolloin järjestel-



mä vastaisi paremmin kotitalouden kulloiseenkin todelliseen asunnon tarpeeseen. Tällä hetkellä on voimassa erittäin paljon numeroita ja samalla henkilöllä voi olla voimassa useita numeroita. Lakiehdotuksessa esitetty järjestysnumeroiden määräaikaisuus vuoden mittaisena on rakennusprojektien ja asukasvalintojen keston huomioon ottaen liian lyhyt. Uudiskohteiden rakennusprosessi ja asukasvalinnat kestävät usein 12 - 24 kk, jolloin vuoronumero ehtii vanhentua. Vuoronumeron kesto- na kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.

Asukasvalintojen hyväksymiskäytäntö toimii hyvin ja kustannustehokkaasti Helsingin seudulla. Omistajayhteisöt saavat asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset jo saman päivän aikana. Kustannustehokkuus on saavutettu palvelun laatua ja sähköisiä asiointipalveluita kehittämällä. Koska tehtävä työ hoidetaan keskitetysti ja ohjelmiston ylläpitokustannukset jaetaan suurelle lopputuotteiden määrälle, ovat kustannukset alueen kunnille varsin kohtuullisia.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asukasvalinnan siirto omistajille on ongelmallinen asukasvalintaperusteiden soveltamisen ja niiden tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alueella. Tämä vaarantaa asukkaiden ja asunnonhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun. Helsingin seudulla asukasvalintojen hajauttamista omistajille ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana ratkaisuna mm. siirrosta omistajayhteisöille aiheutuvien välittömien kustannusten johdosta. Siirto edellyttää omistajayhtiöiltä paitsi asukasvalintajärjestelmien myös päätösten arkistointi- ja raportointijärjestelmien rakentamista. Tehtävien siirto voi myös aiheuttaa lisähenkilöstön tarpeen. Syntyvät kustannukset siirtyvät asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin, jolloin jo muutoinkin asumisoikeuden haltijoiden korkeina pitämät vastikkeet nousisivat nykyisestä. Asukasvalintojen jälkivalvonnan järjestäminen olisi liki mahdotonta, koska asumisoikeussopimukset olisivat jo omistajan ja asukkaan välille solmittu.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan eri vaihtoehtojen selvittelyä tulisivat jatkaa vielä ennen lopullisen esityksen antamista. Helsingin malli voisi toimia vertailussa sekä jatkokehittämisessä hyvänä pohjana. Tarkoituksenmukaista olisi myös nykyisin toimivien, hyvien käytänteiden hyödyntäminen.

Helsingin kaupunki haluaa korostaa, että yleisen luottamuksen säilyttäminen koko asumisoikeusjärjestelmään, asumisoikeusasukkaiden valintaan ja hintapäätöksiin edellyttää tuekseen luotettavaa ja tasapuolista viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla. Valvonnan asianmukainen hoitaminen ARA:n toimesta edellyttäisi lisäresursseja ja lisäksi valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.



Omistajien ja asukkaiden yhteistoiminta

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta säädetyssä laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitus-suunnitelmaa sekä tasausperusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Esityksessä ehdotetaan lakiin 6 §:ksi otettavaksi määräys asumisoikeusyhteisön tai säätiön johdon velvollisuudesta huolellisesti toimien edistää asumisoikeuden haltijoiden etua. Voimassa olevan osakeyhtiölain mukaan yhtiön johdon tehtävänä on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Osakeyhtiölaki ei mahdollista yhtiön johdon edistävän minäkään yksittäisen ryhmän etua, vaan kokonaisvaltaisesti yhtiön etua. Vastaavasti voimassa olevan säätiölain mukaan säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Ottaen huomioon osakeyhtiö- ja säätiölain säännökset osakeyhtiön ja säätiön johdon tehtävistä, hallituksen esityksessä ehdotettu johdolle asetettu nimenomainen velvollisuus edistää yhtiön ja säätiön yhden intressiryhmän eli asumisoikeuden haltijoiden etua ylitse muiden on ongelmallinen ja ristiriidassa osakeyhtiölain ja säätiölain kanssa. Sen sijaan toimiessaan yhtiön tai säätiön edun mukaisesti, asumisoikeustaloja omistavan osakeyhtiön tai säätiön johto luonnollisesti ottanee huomioon myös asumisoikeuden haltijoiden edun pitääkseen yhtiön kilpailukykyisenä asuntomarkkinoilla.

Esityksessä ehdotetaan lakiin 45 ja 46 §:iin määräyksiä omistajayhteisön tai säätiön ja asumisoikeuden haltijoiden välisestä yhteistyöelimestä, jonka työskentelyyn osallistuisivat sekä omistajan että asumisoikeuden haltijoiden edustajat. Yhteistyöelimen kokoonpanosta ei ole sisällytetty esitykseen selkeitä määräyksiä. Äänivaltaa yhteistyöelimestä säädettäisiin kuitenkin olevan vain asumisoikeuden haltijoilla, mutta ei lainkaan omistajan edustajilla, mikä muun muassa mitätöi yhteistyöelimeksi nimetyn toimijan luonteen ”yhteistyöelimenä”. Esityksen mukaan yhteistyöelimen rooli ja asema olisikin käytännössä yhteistyöelimen sijaan osakeyhtiön tai säätiön lakisääteisen ja pakollisen hallitus-toimielimen yläpuolella. Yhteistyöelimellä olisi veto-oikeus yhtiön tai säätiön hallituksen tai jopa yhtiön yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluviin asioihin. Hallituksen esityksen perusteluosassa todetaankin suoraan, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen rajoittaa omistajien pää-



töksentekovaltaa. Tästä huolimatta yhteistyöelimen jäsenten vastuista tai velvollisuuksista ei esityksessä ole muuta mainintaa kuin että yhteistyöelin tarkastelee asioita kokonaisvaltaisen yhtiön edun näkökulmasta. Sen sijaan osakeyhtiölain ja säätiölain nojalla viimekätisen vastuun omistajayhtiön ja –säätiön asioiden hoitamisesta niin vahingonkorvaus- kuin rikosoikeudellisestikin kantaa yhtiön tai säätiön johtoon kuuluvat henkilöt henkilökohtaisesti, hallituksen jäsenet mukaan lukien. Ottaen huomioon edellä mainitun, ehdotukset omistajayhtiön tai –säätiön hallituksen yläpuolelle asettuvan ”yhteistyöelimen” muodostamisesta, tehtävistä ja päätöksentekovallasta ovat ristiriidassa osakeyhtiö- ja säätiölain määräysten kanssa ja ongelmallisia muun muassa vastuukysymysten valossa.

Osakeyhtiölaissa ja säätiölaissa on säännökset, jotka mahdollistavat hallituksen toimintaa valvovan toimielimen eli hallintoneuvoston muodostamisen. Edellä mainittujen lakien mukaan hallintoneuvostosta tulee kuitenkin määrätä yhtiön yhtiöjärjestyksessä tai säätiön säännöissä. Lisäksi hallintoneuvoston tehtäväksi ei voida antaa mitä tahansa tehtäviä, eikä esimerkiksi yhtiön ylin johto voi olla jäsenenä hallintoneuvostossa. Nyt kyseessä olevan esityksen säännösehdotukset yhteistyöelimestä eivät täytä myöskään hallintoneuvostosta osakeyhtiölaissa ja säätiölaissa annettuja määräyksiä.

Jaettuun päätöksentekovaltaan liittyviä riskejä on yritetty esityksessä vähentää rajaamalla asumisoikeuden haltijoiden päätöksenteko esityksen mukaan linjausasioihin, jotka eivät edellytä välitöntä toimenpiteiden toteutusta, edellyttämällä määränemmistöä veto-oikeuden käyttöpäätöksiltä ja sallimalla päätöksen toimeenpano toisen, yhteistyössä tehdyn valmistelun jälkeen, vaikka yhteistyöelin pysyisi edelleen veto-päätöksessään. Vaikka esityksen mukaan päätöksentekoon osallistuvien asumisoikeuden haltijoiden olisi katsottava päätöksenteossaan koko yhtiön etua ja talojen elinkaaritaloutta, ei tämä välttämättä toteudu käytännössä, kun päätöksentekovallan ja –oikeuden vasapainoksi ei ehdoteta säädettävän yhteistyöelimen jäsenten mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta tai rikosoikeudellisesta vastuusta, vaan niistä vastuun kantaisivat omistajayhteisöjen laki-, sääntö- ja yhtiöjärjestysmääräysten mukaisten toimielinten jäsenet. Yhtiön tai säätiön edun mukaisten päätösten tekeminen saattaisi myös viivästyä aiheuttaen haittaa yhtiölle sekä kaikille asumisoikeuden haltijoille. Lisäksi on haasteellista rakentaa toimielin, jolla on toiminnan laajuuden huomioiden riittävä tieto, taito ja päätöksentekoon vaadittava osaaminen ohjatakseen yhtiön pitkäjänteistä toimintaa.

Helsingin asumisoikeus Oy



Helsingin asumisoikeus Oy, Haso, on Helsingin kaupungin omistama yhtiö. Yhtiöllä on tällä hetkellä noin 3 800 asuntoa. Yhtiön asukasvaihtuvuus on pysynyt erittäin alhaisella tasolla, ollen vuonna 2016 alle viisi prosenttia ja asuntojen käyttöaste oli 99,5 %. Yhtiön kohteet ovat erittäin kysytyjä, eikä kohteita ole vuokratyössä. Yhtiöstä pois muutettaessa siirytään joko toiseen asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon. Sisäänmuuttajista monet tulevat vuokra-asunnoista tai asumisoikeusasunnoista.

Yhtiön kohteiden keskimääräinen vastike on 9,75 €/m²/kk. Yhtiön vanhin kohde on vasta 24-vuotias, joten peruskorjaukset eivät ole vielä ajankohtaisia, mutta tarkoituksenmukaiset kylpyhuoneremontit on vanhimmissa kohteissa tehty. Muutoin keskitytään huoltokorjaustyypisiin toimiin.

Yhtiön hallituksen seitsemästä jäsenistä kolme on asukkaita. Yhtiön hallitus on lisäksi nimennyt kolmihenkeisen työvaliokunnan, jonka jäsenistä kaksi on asukasedustajia. Työvaliokunta valmistelee hallituksen kokouksen asioita.

Yhtiön asuntokohteissa toimivat talohallitukset, joiden jäsenet valitsee asukaskokous. Kokous valitsee myös kohteelle puheenjohtajan tai yhteyshenkilön. Kullakin asuntokohteella on oma edustaja Hason puheenjohtajien kokouksessa. Puheenjohtajien kokous tekee ehdotuksen kaupungille asukasjäsenistä Hason hallitukseen. Hason hallituksen valitsee kaupunginhallituksen konsernijaosto. Talohallituksen tehtävänä on talokohtaisen talouden seuranta, talokohtaisen budjetin laadintaan osallistuminen, lausunnon antaminen yhtiön hallituksen budjettiesityksestä, ehdotuksen tekeminen vuosikorjauksista ja hankinnoista, korjaustoiminnan suunnitteluun, toteutukseen ja valvontaan osallistuminen, lausunnon antaminen teknisistä ja taloudellisista pitkän tähtäimen suunnitelmista, huolto- ja siivoustoiminnan palvelukuvausten laadintaan ja väestönsuojelu- ja turvallisuussuunnitteluun osallistuminen. Näiden lisäksi talohallitus edistää asukkaiden osallistumista talon hallintoon, päättää yhteisten piha-alueiden ja yhteistilojen käytön periaatteista, suunnittelee ja järjestää yhteisiä tilaisuuksia.

Yhtiön yhteistoiminta asukkaiden kanssa on nykyisin järjestelyin toteutettu tarkoituksenmukaisella tavalla eikä yhtiön näkökulmasta lakiin esitettyä yhteistyöelintä pidetä tarkoituksenmukaisena.

Helsingin kaupungin näkökulmasta on tärkeää, että asukkailla on selkeä rooli ja merkitys asumisoikeusyhtiöiden hallinnossa. Asukkaat ovat sijoittaneen omaa pääomaa asumiseensa 15 prosentin osuuden. Helsingin kaupungin omassa yhtiössä asukasyhteistyö on toiminut erittäin hyvin ja luontevasti edellä kuvatulla tavalla.



Helsingin kaupunki ei näe tarpeelliseksi eikä tarkoituksenmukaiseksi muuttaa nykyistä toimivaa järjestelmää lakiluonnoksessa olevan yhteistyöelimen kaltaiseksi.

Asumisoikeusjärjestelmän valvonta

ARA ohjaa ja valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrätymisperusteita ja niistä asukkaille annettavia tietoja. Järjestelmää, jonka tarkoituksena on ylläpitää kohtuuhintaista asumista tuleekin valvoa systemaattisesti ja huolehtia, että käyttövastikkeet pysyvät kohtuullisina. Lakiehdotukseen on sisällytetty uudenlaisia seuraamusmenettelyjä väärinkäyttötilanteita varten.

Yleinen julkisuudessa asukkaiden esittämä kritiikki järjestelmää kohtaa liittyy pääosin vastikkeiden määrätymisen perusteisiin ja mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumiseen. Aso-järjestelmä mahdollistaa osittain kulujen tasaamisen kaikkien yhtiön kohteiden välillä. Asukaskokemukset tasaamisen oikeudenmukaisuudesta vaihtelevat. Mikäli valtakunnallinen yhtiö tasaa voimakkaasti yhteisiä kustannuksia koko kannassa, nousevat erityisesti pääkaupunkiseudun kohteiden vastikkeet korkeiksi. Tähän voidaan puuttua esimerkiksi tekemällä alueelliset tasausalueet.

Pitkän korkotukimallin kehittäminen

Ympäristöministeriö on pyytänyt kommentteja muistioon suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja perusparantamista koskevan pitkän korkotukilainoituksen ehtojen uudistaminen on erittäin tarpeellinen toimenpide kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi.

Ympäristöministeriön esityksessä pitkän korkotuen kehittämiseksi on monia kannatettavia kehittämissuhteita. Esityksessä ei kuitenkaan ole pureuduttu riittävän voimakkaasti keskeisimpään syyhyn miksi pitkän korkotuen käyttö toimijoiden keskuudessa on vähentynyt. Uuteen esitykseen ei edelleenkään sisälly varsinaista korkotukea vaan ainoastaan optio mahdolliseen korkotukeen mikäli markkinakorkotasoa nousee nykyisestä tasosta. Rajoitusten ja tuen suhde jää edelleen epäkohdaksi. Korkotuettu tuotanto omaa hyviä ja kannatettavia ominaisuuksia, kuten omakustannusperiaatteen ja sen seurauksena kohtuuhintaisuuden sekä asuntojen kohdentumisen suoraan kuluttaja-asiakkaille. Asuntomarkkinoiden tasapainon vuoksi korkotuetulla tuotannolla on merkittävä rooli kasvavien kaupunkiseutujen kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa.



Yhtenä ratkaisuna voisi olla, että omavastuukorko seuraisi automaattisesti yleisen korkotason muutoksia ja olisi sidottu esim. valtiovarainministeriön peruskorkoon ja marginaaliin. Tällaisessa mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Elokuussa 2016 voimaan tulleessa uudessa 10 vuoden korkotukimallisissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallisissa huomattavasti pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä muun muassa sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja korkotukea maksetaan koko rajoitusaika. Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen osalta lainaehdot on väliaikaisesti muutettu syyskuussa 2016 alentamalla omavastuukorko 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin vuoden 2019 loppuun asti. Asumisoikeusasuntojen korkotuen rajana on edelleen 3,5 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen rajoitukset jatkuvat ikuisesti lainoitusaajan jälkeenkin. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeusasuntojen lainaehdot tulisi tasapuolistaa vuokratotalainojen kanssa.

Pitkän korkotukimallin osalta tärkeintä on siirtyä pitkäjänteisen asuntopolitiikan kehittämiseen. Valtion asuntopolitiikka on viime vuosina ollut hyvin lyhytjänteistä ja se on omalta osalta osaltaan vaikeuttanut kohtuuhintaisen asuntotuotannon säännöllistä tuotantoa. Omavastuukoron alentaminen ja käynnistysavustukset ovat oikeansuuntaisia toimenpiteitä kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon rakentamiseksi ja omistamiseksi.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että korkotukilainan lyhennysohjelma muutetaan etupainotteisemmaksi. Vuokrien ja vastikkeiden tasauksen ansiosta asialla ei ole merkittävää kohdekohtaista vaikutusta. Lisäksi on hyvä, jos lainansaaja voisi itse päättää, oman rahoitus- ja peruskorjaustilanteensa niin salliessa, milloin se tekee lainoihin lisälyhennyksiä ja käyttääkö kiinteälyhenteistä vai indeksisidonnaista lainaa.

Rakentamiseen ja peruskorjaamiseen on tarkoituksenmukaista luoda yksi korkotukilaina, jolloin päästään nykyisestä tilanteesta, jossa peruskorjauslainan ehdot ovat heikommat. Perusparannuskorkotukilainoihin liittyvä kunnan puolto voidaan poistaa epätarkoituksenmukaisena. Ainoastaan uudiskohteiden puoltamisella on kunnan kannalta asuntopoliittista merkitystä. Hankintalainaan ehdotetut lievennykset ovat tarkoituksenmukaisia.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 10
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



Ympäristöministeriö on pyytänyt 7.4.2017 mennessä Helsingin kaupungilta lausunnon hallituksen esityksestä laiksi asumisoikeusasunnoista. Samaan aikaan ympäristöministeriö julkaisi muistion Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen, jota on pyydetty kommentoimaan samassa aikataulussa. Asiasta on pyydetty lausunnot asuntolautakunnalta ja asuntotuotantotoimikunnalta. Asuntolautakunta on antanut lausunnon 16.3.2017 ja asuntotuotantotoimikunta 8.3.2017. Lausunnot on liitetty asian päätöshistoriaan. Lausuntoa on valmisteltu lisäksi yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n; Helsingin asumisoikeus Oy:n ja kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YM, lausuntopyyntö 23.2.2017
- 2 YM, esitysluonnos asumisoikeusasunnoista 23.2.2017
- 3 Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Asuntolautakunta 16.03.2017 § 12

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Lausunto



Asuntolautakunta antoi kaupunginhallitukselle ympäristöministeriön lakiluonnoksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Esityksen keskeinen sisältö

Esitys toteuttaa nykyisen hallituksen hallitusohjelman kirjausta asuminen- ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä omana itsenäisenä hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Tavoitteena on kehittää asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto. Esityksellä uudistetaan asumisoikeuslaki. Nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki 16.7.1990/650 kumotaan.

Esityksessä asukasvalintaa ja hakujärjestelmää yksinkertaistetaan ja nopeutetaan luopumalla ikuisesti voimassa olevista järjestysnumeroista. Uudet määräaikaiset järjestysnumerot ovat voimassa vuoden ja numeroiden määrä rajataan yhteen järjestysnumeroon henkilöä kohden. Järjestysnumerot haetaan ARA:n ylläpitämästä, valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Talojen omistajat hoitavat asukasvalinnan. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvataan siten, että vanhat järjestysnumerot ovat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan parannettavan asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa, mm. asukashallinnon asemaa vahvistamalla. Asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisesta edellytetään raportoitavan osana yhteisön toimintakertomusta. ARA:lle ehdotetaan laajempia valvontavaltuuksia ja uusia sanktioita, joilla turvataan luovutus,- asukasvalinta,- asukashallinto,- ja käyttövastikesäännösten noudattaminen. Lakiin esitetään myös yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Nykytilanne asukasvalinnan ja hakujärjestelmän osalta

Nykyisen lainsäädännön mukaan kunnat pitävät yllä järjestysnumerorekisteriä sekä hyväksyvät asukasvalinnat ja vahvistavat luovutushinnat. Kuluttajat hakevat asumisoikeusasuntoja omistajayhteisöiltä.

Helsingin seudun kunnat ovat muodostaneet yhteisen asumisoikeuden hakualueen. Seudulla on yhteensä 25 606 asumisoikeusasuntoa, mikä on yli puolet Suomen asumisoikeusasuntokannasta. Kuntien asumisoikeuden viranomaistehtävät on keskitetty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asunto-osastolle Espoota lukuun ottamatta. Asunto-osastolla asumisoikeusasioita hoitaa kaksi asuntosihteerä, jotka asukkaiden hyväksymispäätösten ja luovutushintojen vahvistusten ohella hoitavat myös asiakaspalvelun. Yhtenäiset tulkinnat ja periaatteet takaavat kaikkien asiakkaiden tasavertaisen kohtelun.



Helsinki laskuttaa mukana olevia kuntia toteutuneiden suoritteiden perusteella. Vuoden 2015 asunto-osaston hallintokuluihin sekä asumisoikeuden kustannuksiin perustuva suoritteiden hinta oli 8.86 €/suorite. Hintaan sisältyy ATK-järjestelmän ylläpidosta ja pienkehittämisestä aiheutuneita kuluja 1€/suorite. Asumisoikeuden suoritteita ovat annetut järjestysnumerot ja tehdyt päätökset. Viime vuonna suoritteita oli yhteensä 20 268, näistä päätöksiä 6 219 ja annettuja järjestysnumeroita 14049. Asumisoikeuden kustannukset yhteensä olivat vajaat 180 000 euroa, josta Vantaan ja Kuuma-kuntien osuus noin 80 000 euroa.

Järjestelmä toimii hyvin ja kustannustehokkaasti. Omistajayhteisöt saavat asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset jo saman päivän aikana. Kustannustehokkuus on saavutettu palvelun laadun ja sähköisiä asiointipalveluita kehittämällä. Koska tehtävä työ hoidetaan keskitetysti ja ohjelmiston ylläpitokustannukset ja jaetaan suurelle lopputuotteiden määrälle, muodostuvat kustannukset alueen kunnille varsin kohtuullisiksi.

Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille on ongelmallinen

Esityksessä ehdotetaan asukasvalinnan siirtoa kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Järjestysnumerorekisterin ylläpito keskitettäisiin ARA:an ja ARA hoitaisi myös asukasvalintojen valvonnan.

Esittelijän näkemyksen mukaan asukasvalinnan siirto omistajille on ongelmallinen asukasvalintaperusteiden soveltamisen ja niiden tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alueella. Tämä vaarantaa asukkaiden ja asunnonhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun. Helsingin seudulla asukasvalintojen hajauttamista omistajille ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana ratkaisuna mm. siirrosta omistajayhteisöille aiheutuvien välittömien kustannusten johdosta. Siirto edellyttää omistajayhtiöiltä paitsi asukasvalintajärjestelmien myös päätösten arkistointi- ja raportointijärjestelmien rakentamista. Tehtävien siirto voi myös aiheuttaa lisähenkilöstön tarpeen. Syntyvät kustannukset siirtyvät asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin, jolloin jo muutoinkin asumisoikeuden haltijoiden korkeina pitämät vastikkeet nousisivat nykyisestä.

Lakiesityksen tulisikin perustua eri toteuttamisvaihtoehtojen objektiiviseen kustannus-hyötyvertailuun. Lausunnolla olevan lakiehdotuksen perusteluista ei näitä löytynyt. Eri vaihtoehtojen selvittelyä tulisikin jatkaa vielä ennen lopullisen esityksen antamista. Helsingin malli voisi toimia vertailussa sekä jatkokehittämisessä hyvänä pohjana. Tarkoituksenmukaista olisi myös nykyisin toimivien, hyvien käytänteiden hyödyntäminen. Vaihtoehtoisia malleja esitetyle ovat esimerkiksi malli, jossa asumisoikeuden tehtävät keskitetään maakuntien keskuskaupunkeihin,



Helsinkiin, Turkuun, Tampereelle ja Ouluun, tai kuntien tehtävien keskittäminen kokonaisuudessaan ARA:n hoidettaviksi. Kaupungeista muilla, paitsi Turulla, on jo käytössään sama asumisoikeusjärjestelmä.

Asumisoikeusjärjestysnumero

Järjestysnumero valintakriteerinä on hyvä ja yksiselitteinen. Järjestysnumeroiden muuttaminen ikuisesti voimassa olevista määräaikaiksi on perusteltu. Määräaikaa mietittäessä olisi kuitenkin hyvä ottaa huomioon omistajayhteisöjen näkemys numeron riittävästä voimassaolajasta mm. uudiskohteiden hakua ajatellen. Myös numeroiden määrän rajoittamista kerrallaan yhteen voidaan pitää perusteltuna etenkin, jos asuntoa vaihtaessaan ei asumisoikeudenhaltija enää tarvitse järjestysnumeroa.

Vanhojen numeroiden päättymiseen on ehdotettu kahden vuoden siirtymäaikaa lain voimaantulosta alkaen. Se, miten siirtymäajalla on järjestysnumerorekisteriä ajateltu hoidettavan ja kunnan rooli siinä eivät käy lakiesityksestä ilmi. Siirtymäajan tulee kuitenkin olla riittävän pitkä, jotta numeronsa aiemmin hakeneet ennättävät sen hyödyntää ja uusi rekisteri ennätetään perustaa.

Asumisoikeusjärjestelmän rooli kunnan asuntopolitiikassa

Asumisoikeusasunnot muodostavat itsenäisenä hallintamuotona vaihtoehton vuokra- ja omistusasumiselle. Kuntien asuntopolitiikassa asumisoikeusjärjestelmällä on tärkeä rooli segregaaation ehkäisemisessä sekä monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen luomisessa. Helsingissä asumisoikeusjärjestelmän merkitys vaihtoehtona vuokra- ja omistusasumiselle on korostunut etenkin kireässä asuntomarkkinatilanteessa. Esittelijä pitääkin tärkeänä asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä omana hallintamuotonaan siten, että asumisoikeusasuminen säilyy edelleen hyvänä ja toimivana asumisvaihtoehtona ja kuntien asuntopoliittiset tavoitteiden saavuttaminen on tältä osin jatkossakin mahdollista.

Käsittely

16.03.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä päätti muuttaa esitystään siten, että kappaleiden (8) ja (9) välissä oleva väliotsikko "Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille" muutetaan muotoon "Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille on ongelmallinen".

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo



Lisätiedot

Merja Liski, palvelupäällikkö, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 08.03.2017 § 49

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ympäristöministeriön lakiluonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle ehdotetaan asumisoikeusasuntojärjestelmää muutettavaksi monin tavoin. Asuntotuotantotoimikunta keskittyy lausunnossaan asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta keskeisimpiin näkökohtiin. Asumisoikeusjärjestelmällä on Helsingissä tärkeä tehtävä segregaaation ehkäisemisessä ja asukas- ja hallintamuotorakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen järjestämisessä. Asumisoikeusasunnot ovat turvallinen, haluttu ja kohtuuhintainen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että järjestelmän toimivuus, omistusasumiseen rinnastettava pysyvä asumisturva ja käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteet säilytetään ja niitä kehitetään kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja toiminnan läpinäkyvyys säilyttäen.

Asukasvalintaan ja hakuprosessiin esitetään muutoksia

Lakiesitykseen sisältyviä merkittävimpiä muutoksia vaikutuksiltaan Helsingin kannalta ovat asukasvalintoihin ja hakujärjestelmään ehdotettavat uudistukset. Kun tällä hetkellä kunta ylläpitää asunnon haussa tarvittavaa järjestysnumeroa, lakiuudistus muuttaisi numeron valtakunnalliseksi ja siirtäisi järjestysnumerorekisterin pitämisen ARA:lle.

Nykyisen järjestelmän mukaisesti asumisoikeusyhtiöt ilmoittavat asunnot haettaviksi ja ottavat vastaan hakemukset, valitsevat asumisoikeuden saajat järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä sekä hyväksyvät kunnalla asunnon saannin edellytykset täyttävät hakijat. Kunta vahvistaa nykyisin mukaisesti asumisoikeusasunnon enimmäishinnan. Lakiehdotuksen mukaisesti niin asukkaiden valinta- kuin myös hintapäätökset siirtyisivät yhtiöille ja päätösten valvonta ARA:lle. Kunnalla ei näin ollen olisi lakiesityksen mukaan enää mitään roolia asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa ja hakuprosessissa, mitä ei voitane pitää tavoiteltavana kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden ja vastuun näkökulmasta.



Helsingin seudun vapaaehtoinen vastuukuntamalli toimii nykyisellään hyvin ja kustannustehokkaasti

Helsingin seudun 12 kuntaa ovat keskittäneet asumisoikeusasuntojen hakuprosessiin kunnalle kuuluvat tehtävät Helsingin kaupungille vapaaehtoisella sopimuksella. Alueella toimii tällä hetkellä yhteensä yhdeksän asumisoikeusasuntoja omistavaa yhtiötä tai yhdistystä, jotka omistavat alueella yhteensä 25 237 asumisoikeusasuntoa eli yli puolet koko Suomen asumisoikeusasunnoista.

Helsingin kaupunki vastuukuntana hoitaa järjestysnumeroiden seudullisen haun ja myöntämisen sähköisesti reaaliaikaisena. Asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset tehdään yhtiöille 24 tunnin sisällä. Asiakkaita neuvoo sama työpari kaikissa prosessin vaiheissa, jolloin mahdolliset vaativimmat tulkinnat ja linjaukset ovat periaatteiltaan yhteneväiset kaikissa kunnissa ja yhtiöissä. Seudullinen malli takaa myös kaikille asukkaille tasapuolisen viranomaiskohtelun riippumatta kunnasta tai yhtiöstä. Keskitetty järjestelmä toimii kustannustehokkaasti ja säästää kuntien ja myös yhtiöiden resursseja, mikä vaikuttaa osaltaan myös omakustannusperiaatteella määriteltäviin käytösvastikkeisiin.

Asuntotuotantotoimikunta pitää vastuukuntamallia Helsingissä saatujen kokemusten perusteella säilyttämisen ja muuallakin maassa kehittämisen arvoisena lähtökohtana. Kunnilla on jatkossakin laaja vastuu asuntopoliittisten linjausten ja toimenpiteiden toteuttamisesta alueillaan. Merkittävä osa kaikista valtion korkotukilainoilla toteutettavista kohteista rakennetaan kuntien luovuttamille, ARA-hintaisille tonteille. Yleisen luottamuksen säilyttäminen koko asumisoikeusjärjestelmään, asumisoikeusasukkaiden valintaan ja hintapäätöksiin edellyttää tuekseen luotettavaa ja tasapuolista viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla. Valvonnan asianmukainen hoitaminen ARA:n toimesta edellyttäisi lisäresursseja ja lisäksi valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.

Järjestysnumeroihin perustuvassa hakumenettelyssä kehittämisen varaa

Valtakunnallinen järjestysnumeroiden haku ARA:n kautta helpottaisi esimerkiksi työvoiman liikkuvuutta muualta Suomesta pääkaupunkiseudulle työn vuoksi muuttaville. Lakiehdotuksessa esitetty järjestysnumeroiden määräaikaisuus vuoden mittaisena on rakennusprojektien ja asukasvalintojen keston huomioon ottaen liian lyhyt. Uudiskohteiden rakennusprosessi ja asukasvalinnat kestävät usein 12-24 kk, jolloin vuoronumero ehtisi vanhentua. Vuoronumeron keston vähintään kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.



Asukasvalinnoissa käytettävien vuoronumeroiden muuttaminen määräaikaikaisiksi vähentäisi nykyisen kaltaista numeroiden hallinnointia ja pitämistä varalla ilman todellista asunnon tarvetta tai edes tarkoitusta muuttaa asumisoikeusasuntoon. Tällä hetkellä Helsingin halutuimmilla paikoilla asumisoikeusasunnon saavat käytännössä ne, jotka ovat odottaneet hyvälle paikalle valmistuvia asuntoja jopa järjestelmän alkuvuosilta lähtien. Tämä ei enää palvele alkuperäistä asumisoikeusasuntojen tarkoitusta. Riittävän pitkä, vähintään kolmen tai neljän vuoden siirtymäaika tarvitaankin turvaamaan vanhoille vuoronumeroille tasa-
puolinen kohtelu.

Kahden viikon odotusajasta luopuminen tarjouskierrosten järjestämisen välissä nopeuttaa rakennuttajan prosessia ja asumisoikeussopimusten solmimista. Se myös pienentää hakijan, asumisoikeusyhtiön ja rakennuttajan kuluja.

Asukasvalintojen siirtyminen talojen omistajille merkitsisi henkilöresurssien tarpeen kasvamista valintatyön käytännössä tekeville. Samaten lisäresurssia rakennuttamisprosessiin edellyttää asunto-osakeyhtiölain elementtien tuominen asumisoikeuslakiin.

Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

Asuntotuotantotoimikunta pitää vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja perusparantamista koskevan pitkän korkotukilainoituksen ehtojen uudistamista erittäin tarpeellisenä toimenpiteenä kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi. Elokuussa 2016 voimaan tulleessa uudessa 10 vuoden korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallissa huomattavasti pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä muun muassa sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja korkotukea maksetaan koko rajoitusaika. Myös vuokra-asuntojen osalta lainaehdot on väliaikaisesti muutettu syyskuussa 2016 alentamalla omavastuukorko 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin vuoden 2019 asti.

Asumisoikeusasuntojen lainaehdot tulisi tasapuolistaa vuokratalolainojen kanssa. Omavastuukorkoa tulisi alentaa 3,5 prosentista ja lainojen takapainotteisuus korjata. Korkotuen maksuaikaa tulisi pidentää nykyisestä. Ylikorkoiset aravalainat tulisi voida konvertoida korkotukilainoiksi. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen yhteydessä arvioitaisiin mahdollisuudet alentaa omavastuukorkoa ja kehittää tukiehtoja myös asumisoikeustalolainoissa, jotka ovat jääneet lainaehdotparannusten ulkopuolelle.

Hallituksen esityksen pääasiallinen sisältö:

Postiosoite
PL 10
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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi, asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaa-rahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan ja selkiytettävän. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta ehdotetaan luovuttavan. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat suorittaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista, eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokratiloissa annetussa laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia



ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäennösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Janne Paasimies, myyntipäällikkö, puhelin: 310 32351
janne.paasimies(a)att.hel.fi
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi