10.11.2020 5665/2020

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Ympäristövaliokunta/ HE 189/2020 vp

Asiantuntijalausunto asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Espoon kaupungilta asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 189/2020).

Espoon kaupungin näkökulmasta suurimmat muutokset asumisoikeusasuntoja koskevassa lakiesityksessä liittyvät valtion tukemien asumisoikeusasuntojen järjestysnumeron hakemiseen, asumisoikeuden saajien hyväksymiseen ja asumisoikeuden enimmäishinnan vahvistamiseen. Espoon kaupunki hoitaa tällä hetkellä omalla alueella olevien asumisoikeuden saajien hyväksymisen ja asumisoikeuden enimmäishintojen vahvistamisen, mutta on mukana Helsingin seudulla vuoden 2015 alusta lähtien käytössä olleessa 13 kunnan muodostamassa yhteisessä hakualueessa. Espoon kaupungin käytössä on Helsingin kanssa yhteinen asumisoikeusjärjestelmä, jossa ylläpidetään järjestysnumeroja, asumisoikeusasuntojen enimmäishintoja ja asumisoikeuden saajien tietoja. Asumisoikeusasunnon järjestysnumeron hakeminen tapahtuu yhteisellä hakualueella pääosin sähköisesti.

Lakiesityksen ehdotukset järjestysnumeron määräaikaisuudesta, yhdestä kerrallaan voimassa olevasta järjestysnumerosta per hakija ja valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä ovat kaikki kannatettavia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on sopiva taho valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin ylläpitämiseen. Nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden aseman turvaaminen siten, että vanhat järjestysnumerot ovat voimassa 31.8.2023 saakka ja vanhojen järjestysnumerojen haltijat voivat 1.1.2023 lähtien hakea ehdotetun lain mukaisen määräaikaisen, yhden järjestysnumeron, kuten uudetkin asumisoikeuden hakijat, on riittävä.

Asumisoikeuden saajien hyväksymismenettely ja enimmäishinnan vahvistaminen ehdotetaan lakiesityksessä siirrettäväksi kunnilta talonomistajille. Asukasvalinnan siirto talonomistajille sopii edellyttäen, että talonomistajilla on ammattitaitoiset ja riittävät resurssit tehtävien hoitamiseen ja asumisoikeuden saajien valintaperusteet ovat selvät. Tällä hetkellä kaikilla asumisoikeusasuntohakemuksia käsittelevillä henkilöillä ei ole varallisuuden arviointiin riittävästi osaamista ja osa hakemuksista odottaa kunnassa hyväksymispäätöstä sen takia, että kaikkia varallisuuden arviointiin liittyviä liitteitä ei ole toimitettu. Tehtävien siirto talonomistajille edellyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta riittäviä resursseja valvontaan, jotta asumisoikeuden hakijat voivat luottaa talonomistajien lainmukaisiin asukasvalintoihin ja vältetään asumisoikeuden hakijoiden tekemät kantelut.

Lakiesityksen muutos verrattuna nykyiseen tilanteeseen, että asumisoikeuden hakijoiden varallisuutta laskettaessa otetaan jatkossa huomioon kaikkien asuntoon muuttavien 18 vuotta täyttäneiden yhteenlaskettu varallisuus, on kannatettava.

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Ympäristövaliokunta/ HE 189/2020 vp

Lakiesityksessä kuten voimassa olevassa laissa 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. Lakiesitykseen (13 §) tulee lisätä, että tästä lakiesityksen kohdasta voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella siltä osin, mitä sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavalla asunnolla tarkoitetaan. Nykyisen lain voimassa ollessa Helsinki ja Espoo ovat sopineet, että sijainti tarkoittaa 13 kunnan hakualuetta (markkina-alue) ja asunnon koko otetaan huomioon huoneluvun perusteella riippumatta asunnon pinta-alasta. Varustetasossa otetaan huomioon hissin puuttuminen tai asunnon kerrosluku, mikäli hakija on osoittanut tarvitsevansa hissin tai pystyvänsä asumaan vain yksikerroksisessa asunnossa.

Lakiesitykseen kirjatut täsmennykset, että asumisoikeuden haltijan tulee asua huoneistossa vähintään kaksi vuotta ennen kuin hän voi luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen, sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa, taikka suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen, ja että järjestysnumeroa ei voisi luovuttaa eteenpäin, ovat kannatettavia. Myös lakiesityksen ehdotus, että saman asumisoikeuskohteen asukkaat, rajoituksista vapautettavasta talosta muuttavat ja asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat eivät tarvitsisi järjestysnumeroa, sujuvoittaa asukasvalintaa ja on kannatettava.

Lakiesityksen kohdassa asumisoikeuden tarjoamisesta ja hakemisesta (16 §) edellytetään, että talonomistaja ilmoittaa asumisoikeusasunnot yleisesti ja julkisesti haettaviksi, mutta voimassa olevan lain mukainen asumisoikeuden hakijalle annettu kahden viikon vähimmäisaika tarjottuun asumisoikeuteen vastaamisesta on poistettu. Tällä on haluttu sujuvoittaa ja yksinkertaistaa asukasvalintaa. Asukasvalinnan sujuvoittaminen on tärkeää, mutta hakijalle on annettava riittävä aika tarjottuun asumisoikeuteen vastaamiseen ilman, että hakija menettää tarjotun asumisoikeuden sen takia, ettei pysty välittömästi vastaamaan puhelimeen tai sähköpostiin. Tarjoukseen vastaamisen vähimmäisaika tulee täsmentää valtioneuvoston asetuksella.

Toimiva asumisoikeusjärjestelmä ja riittävä asumisoikeusasuntojen tarjonta ovat kunnille tärkeitä monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaamiseksi ja asuinalueiden ja -kortteleiden eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi. Lakiesitykseen kirjattu ehdotus, että kunnille luovutettaisiin asukasvalinnan yhteydessä kertyviä tietoja asuntopoliittisia tietotarpeita ja maankäytön suunnittelua varten on tärkeä.

Lakiesitykseen lisätyt kohdat, joilla parannetaan asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ja vahvistetaan asukashallinnon asemaa sekä yhtä asumisoikeuskohdetta koskevissa, että asumisoikeusyhteisön koko asumisoikeustalokantaa koskevissa asioissa ovat kannatettavia. Asukasedustajat tulee valita yhteistyöelimiin demokraattisesti.

10.11.2020 5665/2020

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Ympäristövaliokunta/ HE 189/2020 vp

Lakiesitykseen sisältyy uusi säännös, minkä mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voisi vapauttaa asumisoikeustalon rajoituksista vajaakäyttötilanteissa. Tappiollisten asumisoikeustalojen rajoituksista vapauttaminen viimesijaisena keinona siten, että säilytetään asumisoikeuden haltijoiden asumisturva, on kannatettava. Tällaisiin kuntiin, joissa asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista vajaakäyttötilanteen vuoksi, ei tulisi lainoittaa uusia asumisoikeustaloja kuin perustelluista syistä. Koska asuintalojen hallintamuotojen muuttamisella on vaikutuksia asuinalueiden kehitykseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen olisi hyvä ennen päätöksen tekemistä kuulla talon sijaintikuntaa.

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