VUOKRALAISET

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: HE 189/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Vuokralaiset VKL ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

Lausujasta:

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille.

Yleistä

Asumisoikeusjärjestelmänä on 30 vuotias ja asettuu omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimaastoon. Asumissoikeusasuntoja ei alun perinkään ollut tarkoitus koskaan saada lunastaa asukkaan omaksi. .Vuokralaiset ry katsoo, että hallituksen esityksen (189/2020) mukaisesti lain asumisoikeusasunnoista sekä vuokralainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamiselle on perusteita. Lain asumisoikeusasunnoista muuttaminen niin, että asukasvalintaa selkeytetään ja yksinkertaistetaan, on pidemmällä tähtäimellä tarpeellinen muutos. Lisäksi tappiollisten asumisoikeustalojen rajoituksista luopumisen mahdollisuus on tarpeellinen muutos erityisesti alueilla, joilla väestö vähenee.

Pidämme Vuokralaiset ry:ssä hyvänä tavoitetta varmistaa asumisoikeusasuntojen kohtuuhintaisuus ja houkuttelevaisuus myös tulevaisuudessa.

Asukasvalinnasta

Olemme kriittisiä:

Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Kannamme huolta ARA:n resurssien riittävyydestä.

Asukasvalintaa koskevat päätökset ehdotetaan siirrettäväksi kunnalta asumisoikeusyhteisöille. Perusteena käytetään kuntien toiminnan hitautta mm. loma-aikoina.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
toimisto@vuokralaiset.fi
www.vuokralaiset.fi

VUOKRALAISET

Vuokralaiset ry:ssä muistutamme, että yhteisöjen pitää myös varmistaa loma-aikoina päätösten teon sujuvuus ja henkilöstön sijaistaminen, jotta esitys toteutuisi toivotusti.

Nostaako asukasvalinnan siirtäminen kunnalta yhteisöille asukkailta perittävien vastikkeiden määrää, kun yhtiöiden työmäärä lisääntyy**?**

Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaisia ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovuttaisiin. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa 2,5 vuotta. Pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa ei vaihtuvuus ole riittävää, jotta hakija voisi turvallisesti luottaa saavansa asunnon haluamastaan kohteesta noin lyhyessä ajassa.

Näemme hyvänä:

Uusi jonotusjärjestelmä on kustannustehokas, kun järjestysnumerot voidaan antaa sähköpostitse, edellyttäen että järjestelmä rakennetaan toimivaksi ja sujuvaksi. Hyvää esityksessä lisäksi se, että arvontaa koskevasta säännöksestä ehdotetaan luovuttavan.

Keskinäisissä vaihdoissa ja samassa asumisoikeuskohteessa asuntoa vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa ilman järjestysnumeroa.

Omistajan oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä (19 §)

Esitetty pykälä vastaa sisällöltään pitkälti Aran oheistusta asukasvalinnasta. On yhteisön ja naapureiden kannalta edistystä, ettei yhtiöillä ole automaattista velvoitetta valita asukkaaksi henkilöä, joka on kohteesta jo aiemmin häädetty tai jonka asumisoikeussopimus on purettu häiritsevän elämän takia.

Asumisoikeustalon vapauttaminen rajoituksista vajaakäyttötilanteissa

Olemme kriittisiä:

Vapautuksen myöntäisi ARA. Esityksen mukaan ARA:n on ilmoitettava asumisoikeustalon sijaintikunnalle ja myös julkisesti pidettävä saatavilla tieto siitä, mitkä talot ja niissä sijaitsevien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet se on vapauttanut sekä tieto siitä, onko vapautus ehdollinen ja onko ehtojen täyttymiselle asetettu määräaika.

Ilmoitus on vähäisin toimenpide, jota voi kunnan asuntopoliittisen ohjauksen näkökulmasta pitää mahdollisena. Toki kyseenalaistamme ARA:n markkinatietoisuuden ”paremmuuden” verrattuna kunnan asuntovirkamiehiin. Lakiesitys antaa ymmärtää ettei kunnallisella tasolla ole osaamista/ymmärrystä asuntomarkkinatilanteesta.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
toimisto@vuokralaiset.fi
www.vuokralaiset.fi

VUOKRALAISET

Näemme hyvänä:

Esityksessä on asetettu tiukat ehdot, joiden perusteella rajoituksista on mahdollista vapautua. Lisäksi päätöstä ei ole asumisoikeusyhteisö tehdä yksin. Vapautuminen vaatii sekä asukkaiden että Aran kanssa asian käsittelyä.

Asumisoikeussopimukset voitaisiin muuttaa vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa:

- asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja
- asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista.

Lisäksi esityksessä edellytetään, että:

- vajaakäyttö ei johdu omistajan toiminnasta,
- omistaja on ryhtynyt kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin ja
- käyttövastikkeilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa hoito- ja pääomamenoja.

Merkittävässä vajaakäytössä olevan kohteen kulut rasittavat kaikkia asukkaita yhteisöjen käytössä olevien tasausjärjestelmien myötä.

Asukkaiden ja asukashallinnon asema vapautumisessa:

Pidämme hyvänä

Lakiesityksen mukaan Rajoituksista vapautettaessa asukashallinnon asema olisi turvattu. Vapautuksen hakeminen, sekä sen seuraukset tulee käsitellä asukashallintomenettelyssä ja yhteistyöelimessä. Lisäksi asukkaiden valvoja antaisi asiasta lausunnon.

Jos talo vapautettaisiin rajoituksista, asumisoikeuden haltijalle pitäisi tarjota toista asumisoikeusasuntoa tai vuokra-asuntoa.

Asukkaan luopuessa asumisoikeudesta maksettaisiin asumisoikeusmaksu korotuksineen takaisin.

Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talo muutettaisiin asukkaiden määräysvallassa olevaksi asunto-osakeyhtiöksi

Olemme kriittisiä:

Esityksestä ei käy yksiselitteisesti ilmi, miten ARA valvoo asukashallinnon toteutumista mahdollisen vapautumisen yhteydessä.

Asukashallinnosta ja yhteishallinnosta:

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
toimisto@vuokralaiset.fi
www.vuokralaiset.fi

VUOKRALAISET

Esityksen mukaan asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset siirrettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin. Koska yhteishallintolakia uudistetaan vasta asumisoikeuslainsäädännän jälkeen, on muutosesitys ajoitettu väärin.

Positiivisena voitaneen pitää sitä, että esitykseen on kirjattu 47 §:n mahdollisuus pitää monimuotoisia kokouksia, joihin voidaan etäosallistua. Muilta osin pidämme välttämättömänä kehittää yhteishallintolakia ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantamista ensin ja pitää kyseiset pykälät erillään asumisoikeuslainsäädännöstä.

44 § Asukashallinnon oikeudet asumisoikeuskohteessa

kohta 7) päättää yhteisten askartelu- ja kerhohuoneiden ja vastaavien tilojen käytöstä sekä talkoiden ja muiden vastaavien yhteisten tilaisuuksien järjestämisestä;

Aiheuttanee tulevaisuudessa ongelmia, kun kaavoituksessa määritellään yhteisiä asukastiloja vuokra- , asumisoikeus- ja asunto-osakeyhtiötaloille. -> Kenen määräysvallassa on tilan käyttö?

Asumisoikeusmaksun palautus (56 §)

Pidämme ongelmallisena ja riitaa aiheuttavana sitä, että indeksitarkistuksen ajankohta jää hallituksen esityksessä avoimeksi.

Asumisoikeusyhteisö alkaa tarjota asuntoa eteenpäin heti saatuaan luovutusilmoituksen edelliseltä asumisoikeuden haltijalta. Asunnon hakijoiden tulisi saada tarkka tieto asunnon hinnasta mukaan lukien indeksikorotus, vaikka edellisen asukkaan sopimus on vielä voimassa. Luopujalle asumisoikeudesta maksettava palautus ja seuraavalta asumisoikeuden haltijalta perittävä hinta olisivat saman suuruiset.

indeksin tarkistushetki tulee määrätä yksiselitteisesti laissa.

Helsingissä 10.11.2020

Vuokralaiset ry

Anne Viita
toiminnanjohtaja

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
toimisto@vuokralaiset.fi
www.vuokralaiset.fi

VUOKRALAISET

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
toimisto@vuokralaiset.fi
www.vuokralaiset.fi