Ympäristövaliokunta

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

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan on erityisen tärkeää saada voimassaolevan asumisoikeuslain ilmeiset puutteet korjattua. Esimerkiksi nykyinen asumisoikeusnumerojärjestelmä eriarvoistaa hakijoita, eikä oikeudenmukaisella tavalla varmista asuntojen kohdentumista asunnon tarpeen mukaan. Helsingin uusiin kaupunginosiin ei ole toistaiseksi päässyt niiden voimakkaan suosion vuoksi alle 13 vuotta vanhalla asumisoikeusnumerolla.

Helsingin kaupunki haluaisi kuitenkin kiinnittää huomion joihinkin kohtiin tässä käsittelyssä olevassa lakiuudistuksessa sekä osoittaa kohtia, joihin tulisi palata vielä asetusvalmistelun yhteydessä.

Lakiuudistuksessa tehdään muutoksia nykyisiin asukasvalintamenettelyihin. Pykälän 13 mukaan kotitaloudella voisi olla ”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”. Perustelutekstissä on mainittu, että yhdenmukaisten asukasvalintakäytäntöjen varmistamiseksi eri asumisoikeusyhteisöissä, olisi tarpeen säätää mahdollisuudesta antaa tarkentavia säännöksiä asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista valtioneuvoston asetuksella. Asetuksella voitaisiin säätää esimerkiksi kunta- tai aluekohtaisista varallisuusrajoista. Hakualue voisi määräytyä eri tavoin riippuen seutukunnasta. Esimerkiksi pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen) muodostaisi yhden hakualueen.

Osalla Helsingin asuinalueista asuntojen hintataso on muuta pääkaupunkiseutua merkittävästi korkeampi ja lisäksi Helsinki jakautuu neljään eri kalleusalueeseen. Siten nyt ehdotettu hakualue varallisuuden määrittelyn pohjana ei ole Helsingin osalta toimiva. Nykyisin Helsinki käyttää varallisuusrajan selvittämiseen Tilastokeskuksen neljännesvuosittain julkaisemia taulukoita omistusasuntojen velattomista neliöhinnoista kalleusalueittain.

Varallisuusrajoista on välttämätöntä säätää erikseen valtioneuvoston asetuksella ja tällöin tulisi huolehtia riittävän selkeiden ja yksityiskohtaisten, mutta alueelliset asuntomarkkinat huomioivien varallisuusrajojen asettaminen. Asumisoikeusasuntoa harkitsevien näkökulmasta on tärkeää, että rajat ovat selkeästi ymmärrettävissä ja hakijoiden

itsensä arvioitavissa. Koska asukasvalinnat siirtyvät toimijoiden vastuulle on välttämätöntä, että varallisuusrajat määritettäisiin yksinkertaisemmin ja selkeämmin, kuin vaikka ARA-vuokra-asuntojen osalta on tehty.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan myös hakijoiden yhdenvertainen kohtelu tulee taata asetuksella. Helsinki on jo lausunnossa todennut, että nykyinen seudullinen järjestelmä on taannut hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun. Valtioneuvoston asetuksella tulee säätää tarkemmin varallisuusarvioinnista, hakumenettelystä, asunnon tarjoamisesta ja asumisoikeuden haltijan valinnasta**.** Uudessa järjestelmässä on tarkoituksena, että asumisoikeusasunnon hakemiseen tarvittavasta järjestysnumerosta peritään kohtuullinen maksu. Tästä ei kuitenkaan ole mainintaa itse laissa. Asunnonhakijoiden näkökulmasta on tärkeää, että asiasta on selkeät säädökset ja hakijoita informoidaan riittävissä ajoin.

Asumisoikeusasuntojen rajoituksista vapautuminen tulee lakiesityksen myötä mahdolliseksi. Rajoituksista vapauttamisen yhteydessä on välttämätöntä, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pyytää lausunnon kohteen sijaintikunnalta, kuten nyt tehdään ara-vuokra-asuntojen osalta. Tämän kautta kuntien näkemys tulee ARA:n tietoon ja samalla kunnat saavat oman asuntopolitiikkansa harjoittamisen näkökulmasta tarpeellisen tiedon asuntokannassa tapahtuvista muutoksista. Lakitekstissä on mainittu toimijana vain viranomainen, mutta oletettavasti sillä tarkoitetaan ARA:a.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, että asumisoikeusyhteisöjen asukashallintoa kehitetään. Ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, että yhteistyöelin saa systemaattisesti kaikki käsittelemänsä asiat hallituksen tai sitä vastaavan toimielimen käsiteltäväksi vaan tässä tulee yhtiöllä olla mahdollisuus käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Tätä olisi syytä rajata niin, että hallitukselle tehtävät esitykset koskevat merkittäviä asioita. Lakiluonnoksessa oli maininta, että yhteistyöelimen jäsenelle asetetaan vastaava salassapitovelvollisuus kuin on yhteisön hallituksen jäsenellä, mutta nyt tästä hallituksen esityksestä tuo määräys on poistettu. On tarkoituksenmukaista, että määräys salassapitovelvollisuudesta tulee palauttaa lakitekstiin.

Ehdotettu säännös asukashallinnon osallistumisesta kilpailutusten valmisteluun saattaisi joissain tilanteissa vaarantaa hankintalaissa edellytetyn tarjoajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Hankintalain 66 §:n mukaisesti hankintayksikön on varmistettava, ettei ehdokkaan, tarjoajan tai tarjoajaan liittyvän yrityksen osallistuminen hankinnan valmisteluun vääristä kilpailua. Lakiehdotus jättää avoimeksi sen, millä tavoin tämä varmistetaan tilanteessa, jossa asukashallinnon edustajalla olisi jokin liityntä mahdolliseen tarjoajaan.

Ehdotus jättää avoimeksi myös sen, mikä vaikutus valmisteluun osallistumiselle on hankintoja koskevaan päätöksentekoon. 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 kilpailutuksen valmisteluun ei välttämättä kaikissa kilpailutuksissa olisi mahdollista.

Seuraamusmaksun osalta noudatettava uhkasakkomenettely katsottaneen hyväksi menettelyksi, koska tällöin asumisoikeusyhteisö voi määräajassa oikaista menettelyä. Seuraamusmaksun osalta 107 §:n 1 mom. 4 kohta on hyvä lisäys. Kohdan mukaan asumisoikeusyhteisö voi saada seuraamusmaksun, jos laiminlyö olennaisesti antaa asukashallinnolle merkittäviä tietoja 50 §:ssä säädetysti. Tätä mainintaa ei aikaisemmassa luonnoksessa ollut. Seuraamusmaksun rajaus koskee näin ollen vain merkittäviä tietoja, mikä osaltaan huojentaa asumisoikeusyhteisön vastuuta. Ehdotettu seuraamusmaksu on kuitenkin määrältään kohtuuton ja täysin epäsuhdassa niin sanktion kohteena olevien tekojen moitittavuuteen ja haitallisuuteen kuin hallinnolliseen seuraamusjärjestelmään.

Tässä asumisoikeusjärjestelmän muutostilanteessa kuntien vastuulta siirtyy merkittävä määrä tehtäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että tämä muutos suunnitellaan ja toteutetaan huolellisesti ja täsmällisesti yhteistyössä kuntien kanssa. Valtion tulee myös huolehtia, että tämän muutokset aiheuttamiin lisätehtäviin ja tietojärjestelmiin varaudutaan ARA:ssa oikea-aikaisesta. Asumisoikeusjärjestelmästä saatavien ja kunnille toimitettavien tilastotietojen ja raporttien tulee olla riittävät kuntien tarpeisiin ja tämä tiedonsaanti on turvattava. Tiedonsaanti tulisi valmistella yhteistyössä kuntien kanssa.

Helsingin kaupunki haluaa vielä lopuksi korostaa, että siirtymäajan toiminta mukaan lukien viestintä tulee suunnitella ja ohjeistaa tarkasti yhteistyössä kuntien kanssa sekä varmistaa ARAn riittävä neuvonta ja ohjaus heti uuden toimintaympäristön käyttöönoton alusta asti.