LAUSUNTO

19.3.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO ASUNTOPOLITIIKAN PITKÄJÄNTEISYYDESTÄ O 11/2024 VP

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 23.2.2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä koskevasta ympäristövaliokunnan omasta asiasta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 131 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausunto

<u>Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys</u>

KOVA on pettynyt siihen, että edellisellä eduskuntakaudella aloitettu asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden edistäminen ei jatku nykyisellä eduskuntakaudella. Viime kaudella laadittiin eduskunnan tarkastusvaliokunnan aikanaan tekemän aloitteen pohjalta Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021-2028 (VNS 12/2021 vp). Samoin viime kaudella pidennettiin maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset 12-vuotisiksi ja rullaaviksi.

KOVA totesi eduskunnan ympäristövaliokunnalle 22.2.2022 ja eduskunnan tarkastusvaliokunnalle 27.4.2022 antamissaan lausunnoissa Valtioneuvoston selonteosta asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021-2028 muun muassa sen, että jotta asuntopoliittisella kehittämisohjelmalla olisi aidosti merkitystä, KOVA pitää välttämättömänä, että kaikki eduskuntapuolueet sitoutuvat noudattamaan

eduskunnassa hyväksyttävän asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksia. Valitettavasti eduskunta ei vuonna 2022 sitoutunut yksimielisesti näihin selonteon linjauksiin.

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkäsen asettama, KTT Markus Lahtisen puheenjohtama selvitysryhmä luovutti 13.3.2024 ministerille Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla -raportin. Raportissaan selvitysryhmä totesi, että jatkossa pitkäjänteisyys ja ennustettavuuden lisääminen strategisissa kysymyksissä tulisi olla keskeinen asuntopolitiikan toimeenpanon väline.

KOVA on koko olemassaolonsa ajan kannattanut asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämistä, jotta asunto- ja kiinteistöalan toimintaympäristö olisi ennakoitavissa. Asunto- ja kiinteistöalan toimintaympäristö etenkin kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden kannalta kohtaa kuitenkin ennennäkemättömiä muutospaineita kuluvan hallituskauden (2023-2027) aikana.

KOVAn mielestä asunto- ja kiinteistöalan toimijoiden kannalta on kielteistä, jos toimintaympäristö ja harjoitettava politiikka vaihtelee merkittävästi hallituskausittain. Myös politiikan johdonmukaisuuden näkökulmasta tätä ei voida pitää tavoiteltavana kehityksenä.

KOVA pitää tärkeänä, että kuluvalla eduskuntakaudella löydettäisiin eduskuntapuolueiden kesken yhteisymmärrys keskeisistä asuntopolitiikan linjoista tulevaisuutta koskien. Olisi tärkeää, jos eduskunnan ympäristövaliokunta pystyy edistämään sitä, että eduskuntapuolueet löytävät yhteisen sävelen asuntopolitiikan keskeisistä linjoista. KOVA ymmärtää, että puolueilla voi olla erilaisia tavoitteita asuntopolitiikan suhteen. Suomen menestyksen yksi keskeinen tekijä on ollut konsensushakuisuus ja *KOVA toivoo, että eduskuntapuolueet löytäisivät yhteisymmärryksen asuntopolitiikan keskeisistä linjauksista*. Näiden keskusteluiden pohjana voi käyttää esimerkiksi Valtioneuvoston selontekoa asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosille 2021-2028.

KOVAn mielestä Suomeen on luotava pitkäjänteinen asunto-ohjelma, joka ulottuu vähintään vuoteen 2040 saakka. Ohjelmassa on pureuduttava kasvukeskusten asuntotilanteen parantamisen lisäksi muun muassa väestöltään vähenevien alueiden kysymyksiin, korjausrakentamiseen, asuntokannan ylläpitoon sekä lainaehtoihin.

Valtion asuntorahasto ja sen tulevaisuus

Mitä tulee Valtion asuntorahaston (VAR) johtokunnan 16.11.2023 antamaan tiedonantoon VAR:n taloudellisesta asemasta, KOVA yhtyy johtokunnan tiedonannon sisältöön ja siinä esitettyihin huoliin rahaston tulevaisuudesta.

KOVA on ollut huolissaan jo useita vuosia VAR:n rahoitusasemasta ja siitä, että rahaston tulovirta on ehtymässä. KOVA on samassa yhteydessä peräänkuuluttanut pikaisia toimia uusien tulonlähteiden etsimiseksi rahastolle. Valitettavasti tässä asiassa ei ole edetty.

KOVA on pitänyt erittäin tärkeänä myös sitä, että VAR säilytettäisiin valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona kokonaisuudessaan. Olemme perustelleet tätä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisena ja myös suhdannepoliittisista syistä. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen. Mikäli asuntorahasto olisi ollut budjettitalouden piirissä, edellä mainittuja toimia ei olisi kyetty rahoittamaan budjettitalouden määrärahoina silloin vallinneissa suhdannetilanteissa, joissa hallitus joutui merkittävästi sopeuttamaan valtiontaloutta.

Nykyinen hallitus on kuitenkin ottanut VAR:n budjettitalouden piiriin siltä osin, kun valtion talousarviossa otetaan kantaa niiden menojen määriin, eli toisin sanoen silloin, kun rahastosta maksetaan avustuksia tai korkotukia. Samaan aikaan hallitusohjelmassa on sovittu, että VAR:n yhdystilillä olevista varoista siirretään

muuhun käyttötarkoitukseen tällä hallituskaudella yhteensä 800 miljoonaa euroa, josta 500 miljoonaa jo kuluvana vuonna. Nämä ylimääräiset 800 miljoonan euron siirrot vaarantavat entisestään rahaston kykyä huolehtia arava- ja etenkin korkotukilainoihin liittyvistä sitoumuksista pitkällä aikavälillä.

KOVA pitää perusteltuna, että VAR siirrettäisiin kokonaisuudessaan takaisin valtion talousarvion ulkopuoliseksi rahastoksi.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että hallitus etsii VAR:lle uusia tulonlähteitä, jotka paitsi turvaavat rahaston rahoitusaseman, myös turvaavat rahaston perustehtävän, eli asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamisen pysyväisluonteisella tavalla. KOVAn mielestä rahaston varallisuus tulee käyttää erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hyväksi.

VAR tarvitsee uutta tulovirtaa, jotta sen perustehtävät voidaan rahoittaa yli ajan. KOVA pitää välttämättömänä, että ympäristöministeriö käynnistää kiireellisesti selvitystyön asuntorahaston uusien tulolähteiden löytämiseksi ja rahaston rahoitusaseman turvaamiseksi. KOVA osallistuu mielellään tähän työhön.

Rahaston tulevaisuuteen liittyy myös se, mitä avustuksia, tukia ja muita maksuja maksetaan sieltä ja mitä valtion talousarviosta. KOVA pitää välttämättömänä, että tulevaisuudessa VAR:sta maksettavat avustukset, tuet ja muut maksut kohdistetaan vain ja ainoastaan kohtuuhintaiselle asuntosektorille. Muille toimijoille, kuten asunto-osakeyhtiöille, maksettavat tuet tulisi tällöin rahoittaa valtion talousarviosta. Perustelemme esitystämme sillä, että tällöin VAR:sta maksettavat avustukset, tuet ja muut mahdolliset maksut kohdentuisivat pienituloisille ja vähävaraisille asukkaille.

KOVA on myös itse laatinut ehdotuksia VAR:n uusiksi tulonlähteiksi. KOVA on toimittanut nämä ehdotukset hallituspuolueille, ympäristöministeriölle ja Aralle vuosina 2017 ja 2019. Olemme edelleen valmiit jatkamaan keskustelua VAR:n uusista tulonlähteistä ehdotustemme pohjalta.

<u>Asumisoikeusasuminen ja sen tulevaisuus</u>

KOVA esittää, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan niin, että ARA voi ryhtyä uudelleen ottamaan vastaan uusia asumisoikeuskohteita koskevia korkotukilainahakemuksia. Samalla KOVA esittää, että asumisoikeuslainsäädäntöä muutetaan niin, että uusissa asumisoikeuskohteissa 1.1.2025 lukien ei sovellettaisi pysyvää omaisuudensuojaa, vaan kyseisiä asumisoikeuskohteita koskevat asumisoikeussopimukset voitaisiin vakavissa vajaakäyttötilanteissa irtisanoa (esitys 1 lausunnossa myöhemmin). KOVA esittää lisäksi, että asumisoikeusasuntojen kohdentumista kehitetään nykyistä vähävaraisemmille henkilöille (esitys 2 lausunnossa myöhemmin).

KOVA ei ole pitänyt asuntopoliittisesti perusteltuna hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainahakemusten vastaanottaminen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (Ara) 1.1.2024 lukien ja lopettaa uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekeminen vuoden 2024 aikana, eli toisin sanoen lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen hallitusohjelman mukaisesti. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Myöskään suhdannepoliittisesti asumisoikeustuotannon lopettaminen aikana, jossa rakennusala on ennätyksellisen suurissa vaikeuksissa, ei ole perusteltua työllisyyden eikä valtion verotulojen kannalta.

Asumisoikeusasuntoja on viime vuosina aloitettu rakentamaan keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuosittain. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan kysyntään pohjautuen, joten niille on edelleen olemassa asuntopoliittista tarvetta. KOVA toteaa myös, että huomattava osa asumisoikeusasuntoihin muuttavista henkilöistä tulee Ara-vuokra-asunnoista. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen siten vähentää vapautuvia Ara-vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen tarkoittaa myös merkittäviä valtion verotuottojen ja veroluonteisten maksujen tuottojen vähentymistä.

Jos asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lopetetaan, vähentää se Suomeen tulevaa arvonlisäystä noin 330 miljoonalla eurolla vuodessa. Laskelma on tehty oletuksella, että asuntoja rakennetaan 1 700 kappaletta vuodessa, asuntojen keskipinta-ala on 55 neliömetriä ja rakentamiskustannus noin 3 500 euroa neliömetriä kohden. Samalla tämä tarkoittaa sitä, että valtiolta jää saamatta veroja ja veroluonteisia maksuja asumisoikeusasuntotuotannon rakennuttamisesta lähes 150 miljoonaa euroa. Rakentamisen hinnasta veroja ja veroluonteisia maksuja on 46 prosenttia. Pelkästään arvonlisäverotuottojen osuus on lähes 80 miljoonaa euroa. 1 700 asunnon rakennuttamisen laskennallinen työllisyysvaikutus on noin 5 000 henkilötyövuotta. Laskennassa on käytetty oletuksena sitä, että 1 miljoona euroa luo työllisyyttä noin 15 henkilötyövuotta sisältäen alihankinnan.

Asumisoikeusjärjestelmää on arvosteltu valtion riskienhallinnan näkökulmasta siitä, että olemassa olevia asumisoikeussopimuksia ei voida irtisanoa asumisoikeuskohteen vakavissa vajaakäyttötilanteissa perustuslain mukaisen omaisuuden suojan vuoksi ilman perustuslainsäätämisjärjestystä. Tämä koskee kuitenkin vain olemassa olevia asumisoikeussopimuksia. Tämä voitaisiin korjata muuttamalla nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista (L 393/2021) siten, että asumisoikeussopimusten irtisanominen tulisi mahdolliseksi. Tämä kuitenkin koskisi vain niitä asumisoikeussopimuksia, jotka solmittaisiin lain muuttamisen jälkeen, jolloin muutokset voitaisiin KOVAn käsityksen mukaan tehdä ilman perustuslain säätämisjärjestystä. Tätä koskeva lakimuutos ehdittäisiin saamaan vireille keväällä 2024, jolloin asiaa koskeva hallituksen esitys saataisiin annettua syysistuntokauden 2024 alussa eduskunnalle. Eduskunta ehtisi käsitellä lakiesityksen syyskauden 2024 aikana ja laki voitaisiin saada voimaan esimerkiksi 1.1.2025 lukien.

Esitys 1:
KOVA esittää, että nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista muutetaan siten, että lain uudeksi 88 a §:ksi lisättäisiin edellisellä eduskuntakaudella hallituksen esityksen HE 189/2020 vp eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamista koskevan esityksen mukainen § 89:

88 a § Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn lisäksi, että:
1) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi, asumisoikeusyhteisö korvaa kohtuulliset muuttokustannukset;
2) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa sekä yhteistyöelimessä, ja asukkaiden valvoja on antanut asiasta lausuntonsa;
3) asumisoikeusyhteisö tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asunnon paikkakunnalla;
4) talon huoneistoista perittävillä käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja;
5) tilanteen syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti; sekä
6) asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin.

Jos talon omistusmuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden enemmistön tulisivat omistamaan yksityishenkilöt, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia

osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään käypään hintaan tai huoneiston Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, sen mukaan kumpi hinnoista on pienempi. Omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuus, jos se jää rasittamaan osakkeita. Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle mahdollisesti jäävän, muun kuin valtion tukeman, talon rakentamista ja perusparantamista varten myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet, ellei lunastaja ole ottanut lainaosuutta vastattavakseen osana kauppahintaa. Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen, 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus korotuksineen vähennetään maksettavasta omaksilunastushinnasta ja kuitataan maksetuksi takaisin osana asumisoikeusasuntoa koskevaa omaksilunastushintaa. Kauppasopimukseen on otettava ehto, josta kuittaus käy ilmi. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista vapauttamisen myöntämisessä sovellettavasta menettelystä ja edellytyksistä.

Lisäksi KOVA esittää, että nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista muutetaan siten, että lain uudeksi 88 b §:ksi lisättäisiin edellisellä eduskuntakaudella hallituksen esityksen HE 189/2020 vp eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamista koskevan esityksen mukainen § 90:

88 b § Menettely vapautettaessa asumisoikeustalo rajoituksista vajaakäyttötilanteissa
Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista vajaakäyttötilanteissa 88 a §:ssä säädetyn mukaisesti, jäljellä olevat asumisoikeussopimukset on mahdollista muuttaa vuokrasopimuksiksi tässä pykälässä säädetyn menettelyn mukaisesti.

Asumisoikeusmaksu tarkistuksineen palautetaan 56 §:n mukaisesti asumisoikeuden haltijalle, kun hänen asumisoikeussopimuksensa mukainen hallintaoikeus päättyy. Asumisoikeussopimus muuttuu vuokrasopimukseksi kuuden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana asumisoikeussopimuksen päättymisestä on ilmoitettu asumisoikeuden haltijalle, jollei omistajan ja asumisoikeuden haltijan kesken sovita pidemmästä ajasta. Vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa määritettäessä otetaan vuokrasuhteen kestoaikana huomioon myös asumisoikeussopimuksen kesto. Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös rajoituksista vapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta ja sopimuksen muuttuminen vuokrasopimukseksi. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

Jos talo tai asuntoja myydään ja kyseessä on alun perin valtion tukema asumisoikeustalo, myynnin on tapahduttava käypään hintaan. Myynnistä mahdollisesti saatavan voiton on jäätävä myyvälle asumisoikeusyhteisölle ja se on otettava huomioon asumisoikeusyhteisössä seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy talon tai asuntojen kauppahinnat ja tarkastaa, että asumisoikeuden haltijoiden oikeutta edellä tarkoitettuun huoneiston omaksilunastukseen ei ole loukattu ja asumisoikeuden haltijoille on tarjottu toista asuntoa 88 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä menettelytavoista muutettaessa tämän pykälän mukaisesti asumisoikeussopimuksia vuokrasopimuksiksi.

KOVA esittää, että uusi laki tulisi voimaan 1.1.2025. Lain 88 a ja 88 b §:iä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen valmistuviin asumisoikeuskohteisiin.

Esitys 2:
Asumisoikeusasuntojen kohdentumista voidaan edelleen kehittää nykyistä vähävaraisemmille henkilöille. Tällöin voitaisiin muuttaa nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista siten, että
a) asetetaan ARA-vuokra-asunnoista muuttavat etusijalle asukasvalinnassa (11 § ja 14 §),
b) lasketaan asumisoikeusasunnon tarveharkinnan varallisuusrajaa nykyisestä 50 prosentista 40 prosenttiin vastaavan asunnon ostohinnasta (13 §) ja
c) nostetaan asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksen poikkeusikäraja nykyisestä 55 vuodesta 60 vuoteen (14 §).

Nämä muutokset voitaisiin KOVAn käsityksen mukaan tehdä ilman perustuslain säätämisjärjestystä.

Edellä olevaan perustuen asumisoikeusasuntoja koskevan lain uudet 11 §, 13 § ja 14 § kuuluisivat seuraavasti:

11 § Asukasvalinnan yleiset periaatteet
Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä, kuitenkin niin, että jos asumisoikeuden hakija asuu 14 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisessa asunnossa, hänet asetetaan etusijalle asumisoikeusasuntoa hakiessa. Jos asuntoa hakee useampi 14 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen hakija, asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.

13 § Asumisoikeusasunnon tarve
Asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on:

1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai
2) varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 40 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä. Arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Arvioinnissa ei oteta huomioon varallisuutta, joka on välttämätöntä hakijan tai hänen perheenjäsenensä elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Jos varallisuuden määrässä on esitetyn selvityksen jälkeen tapahtunut merkittävä muutos, varallisuus otetaan huomioon sellaisena kuin se on asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä.

Hakija voidaan valita asumisoikeuden haltijaksi myös ehdolla, että hän asetetussa, enintään kuuden kuukauden määräajassa täyttää 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun edellytyksen. Ehto on merkittävä asumisoikeussopimukseen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin tässä pykälässä säädetyn asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista.

LAUSUNTO

19.3.2024

14 § Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä
Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita hakija, jolla ei ole 13 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusasunnon tarvetta, jos:

1) hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen;
2) hakija on täyttänyt 60 vuotta;
3) hakija vaihtaa aravalain (1189/1993) tai korkotukilain (604/2001) mukaisesta valtion tukemasta vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon;
4) haettava asumisoikeusasunto on tarkoitettu tiettyyn ryhmään kuuluville henkilöille 12 §:n 3 momentin mukaisesti ja ryhmän yksittäinen jäsen vaihtuu; tai
5) asumisoikeusasunnon tarpeessa olevia hakijoita ei asumisoikeusyhteisön määräämänä kohtuullisena hakuaikana ole.

Edellä 1 momentissa tarkoitetussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka 15 §:ssä tarkoitettu järjestysnumero on pienin.

Helsingissä 19.3.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi