

Täysistunto

Tiistai 3.11.2020 klo 14.00—20.59

14. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 189/2020 vp

Lähetekeskustelu

Ensimmäinen varapuhemies Antti Rinne: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 14. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan, jolle perustuslakivaliokunnan on annettava lausunto.

Lähetekeskusteluun varataan enintään 30 minuuttia. Asian käsittelyssä noudatetaan aikataulutettujen asioiden osalta sovittuja menettelytapoja.

Avaan keskustelun. — Esittely, ministeri Mikkonen, olkaa hyvä.

Keskustelu

18.14 **Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen** (esittelypuheenvuoro): Arvoisa puhemies! Asumisoikeusjärjestelmä tarjoaa tärkeän, kohtuuhintaisen vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle etenkin kaupunkikeskuksissa, joissa se myös tasapainottaa asuinalueiden asukasrakennetta. Suomessa on noin 50 000 asumisoikeusasuntoa ja niissä noin 100 000 asukasta. Uudistuksella halutaan varmistaa, että asumisoikeusasuminen on varteenotettava, kohtuuhintainen ja houkutteleva asumismuoto myös tulevaisuudessa. On haettu ratkaisuja, jotka ovat reiluja ja selkeitä sekä asukkaille että talon omistajille. Hallitusohjelman mukaisesti uudistuksella vahvistetaan asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuutta ja järjestelmän läpinäkyvyyttä, lisätään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja yksinkertaistetaan asukasvalintaa. Järjestelmää ei muuteta radikaalisti.

Asumisoikeusjärjestelmä luotiin 30 vuotta sitten. Jos järjestelmää ei päivitetä, vaarana on sen hidas rapautuminen, kun asuntojen kunto huononee ja asumiskustannukset kasvavat. Vuonna 2016 valmistuneen selvityksen mukaan suurimpia haasteita ovat talojen vanheneminen, korjausvelan kasvu, talojen ikuiset rajoitukset sekä toimijoiden välinen epäluottamus.

Asumisoikeusasuminen on valtion tukema asumisen muoto, sillä suurin osa asunnoista on rahoitettu asumisoikeusmaksun lisäksi arava- tai korkotukilainalla. Valtion tukeen liittyvät rajoitukset, joiden mukaisesti asuntojen on oltava vakituisena asuntona asumisoikeuskäytössä. Asumisoikeusyhteisön omistusta ja asukkaan asumisoikeutta koskevat järjestelmän periaatteet säilyvät. Lakiin lisätään mahdollisuus poiketa niistä vain erittäin tarkkaan rajatuissa poikkeustilanteissa, joissa se, ettei mitään tehtäisi, koituisi lopulta haitaksi sekä asukkaille että omistajille. Asukkaiden asumisturvan toteuttamisesta pidetään kiinni myös poikkeustilanteissa.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 138/2020 vp

Lakiesitykseen saatiin sidosryhmiltä 70 lausuntoa, joiden perusteella esitystä hiottiin. Uudistusta valmisteltiin perusteellisesti jo viime hallituskaudella, ja myös aikaisemmat selvitykset, sidosryhmäpaneelin näkemykset sekä muut kuulemiset on hyödynnetty. Asumisoikeusjärjestelmän tarkoitus on myös jatkossa tarjota varteenotettava vaihtoehto vuokralalla asumiselle ja asunnon omistamiselle: kohtuuhintaista, huoletonna asumista hyvällä asumisturvalla ja kattavilla vaikutusmahdollisuuksilla.

Lakiin sisältyy kolme suurempaa muutosta.

Ensinnäkin asukasvalintaa yksinkertaistetaan. Siinä siirryttäisiin määräaikaisiin järjestysnumeroihin ja valtakunnalliseen jonotusjärjestelmään. Jatkossa asumisoikeusyhtiöt valitsisivat asukkaat ARAn myöntämän jonotusnumeron perusteella. Tavoitteena on yksinkertaisempi, nopeampi ja asukaslähtöisempi asukkaiden valinta. Valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin pääsisivät tasapuolisesti kaikkien ikäryhmien edustajat, ja ennakkollisen järjestysnumeron hakemisen sijasta korostuisi asunnon tarve, koska järjestysnumeroa ei voisi enää hakea vuosia etukäteen odottamaan. Valtakunnallinen ja määräaikainen järjestysnumero vähentäisi hallinnollista taakkaa nykyiseen verrattuna. Uuteen menettelyyn siirryttäisiin kahden vuoden siirtymäajalla, ja nykyiset järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi ja puoli vuotta lain voimaantulosta.

ARAn roolia valvojana vahvistettaisiin, kun asukasvalinta siirtyy kunnilta asumisoikeusyhtiöille. Kunnat saisivat jatkossa ARAlta ja asumisoikeusyhteisöiltä asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelua varten tarvitsemansa tiedot. Kuntia kuultaisiin jatkossakin asumisoikeusasuntoihin liittyvissä muutostilanteissa. Ehdotus vähentää kuntien hallinnollista taakkaa, koska kuntien tehtäviä siirretään ARAlle ja asumisoikeusyhteisöille.

Toinen keskeinen muutos on se, että yhtiöille mahdollistetaan luopuminen tappiollisista taloista poikkeustilanteissa. ARA voisi myöntää yhtiölle luvan muuttaa tappiollisen ja vajaakäyttöisen talon jäljellä olevat asumisoikeussopimukset vuokrasopimuksiksi hyvin tarkkaan rajatuissa poikkeustilanteissa, joissa yhtiön rakennuksella ei enää olisi kysyntää asumisoikeustalona ja sen asumisoikeusasukkaista on jäljellä enää enintään kolmasosa. Muut ehdot yksittäistä taloa koskevalle poikkeusluvalle ovat, että tappiollisen kohteen käyttövastikkeet ja vuokrat eivät riitä kulujen kattamiseen, taloudelliset ongelmat eivät johdu yhtiön omasta toiminnasta vaan haastavasta markkinatilanteesta, ja yhtiö on jo ryhtynyt taloutta tervehdyttäviin toimiin. Näiden kaikkien ehtojen tulisi täytyä, jotta poikkeusluvan voisi saada.

Näissäkin tapauksissa asukkaiden asumisturvan tulee toteutua. Yhtiön tulisi tarjota asukkaalle toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa, asumisoikeusmaksu korotuksineen palautettaisiin ja asukkaalla olisi myös oikeus lunastaa asuntonsa itselleen talon muuttuessa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi. Asukkaalle korvattaisiin myös muuttokustannukset.

Tappiollisesta ja vajaakäyttöisestä asumisoikeustalosta luopuminen olisi sekä yhtiön että asukkaiden etu, sillä näin katkaistaisiin kulujen kertyminen ja asumiskustannusten kasvu sekä estettäisiin talousongelmien kaatumisen muiden asumisoikeustalojen ja asumisoikeusasukkaiden kannettavaksi. Vajaakäytössä olevasta talosta aiheutuvien kustannusten vähentäminen on oikein kaikkien asumisoikeusasukkaiden kannalta, koska kustannukset jaetaan yhtiössä kaikkien asukkaiden kesken. Näin myös valtion tuki kohdistuisi asumisoikeusasukkaille eikä tyhjien asuntojen ylläpitoon.

Kolmas muutos liittyy asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantamiseen ja toiminnan läpinäkyvyyden lisäämiseen. Asukkaiden asemaa vahvistettaisiin lisäämällä saatavilla olevaa tietoa sekä mahdollisuuksia vaikuttaa yhtiön asioihin. Asukashallinnolle tiedotetta-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 138/2020 vp

vien tietojen tulisi jatkossa olla sähköisesti asukkaiden saatavilla. Asukasjäsenten määrää yhtiön hallituksessa kasvatettaisiin 40 prosenttiin. Asukkaat voisivat valita valvojan tarkastamaan yhtiön toimintaa, kuten vuokranmääritystä ja hankintojen kilpailutuksia. Talo-kohtainen asukashallinto säilytettäisiin, minkä lisäksi jatkossa yhtiötason asioita, kuten korjaus- ja rahoitussuunnitelmia, hoitojärjestelmää, kilpailutuksia sekä käyttövastikkeiden tasauksen periaatteita, käsittelee myös asukkaiden ja omistajien välinen yhteistyöelin. Lisäksi perustettaisiin asumisoikeusasioita kehittävä valtakunnallinen neuvottelukunta. — Kiitos.

18.22 Ari Torniainen kesk: Arvoisa herra puhemies! Kiitos ministerille hallituksen esityksen esittelystä. Keskusta tukee omalta osaltaan asumisoikeusasuntoja koskevan lainsäädännön uudistamista. Se on tärkeää. On erittäin hyvä, että tässä hallituksen esityksessä tätä hakujärjestelmää selkeytetään ja helpotetaan.

Kuten ministeri omassa puheenvuorossaan kertoi, niin tällä hallituksen esityksellä monessa kohdin parannetaan asukkaiden asemaa ja myöskin vaikutusmahdollisuuksia monin eri tavoin: erittäin hyvä. Ja kuten ympäristöministeri kertoi, niin uudessa laissa yksinkertaistetaan ja selkeytetään asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää. Se on hyvä asia. Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutetaan sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteessa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Tärkeää on, että me varaudumme tulevaan muutokseen, mikä on esissä kuitenkin meidän asukaskannassamme koko Suomessa. Tässä hallituksen esityksessä lähdetään myöskin siitä, että asumisoikeuden haltijalla tulee olemaan jatkossa oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talo muutettaisiin asukkaiden määräysvallassa olevaksi asunto-osakeyhtiöksi. Itsekin kannatan tätä lämpimästi. Tästä on tullut erittäin monia toiveita jo pidemmän aikaa, että näin mentäisiin eteenpäin.

Kaiken kaikkiaan meillä Suomessa asumisoikeusasumisen piiriin on syntynyt jo palvelutarjontaa, jossa yhdistyvät sekä asuminen että myöskin hoivapalvelut, ja tämä on varmasti sitä tulevaisuutta, johon me olemme menossa. Itsekin omassa kotikaupungissani olen havainnut, että rakentaminen suuntautuu tähän suuntaan koko ajan, ja kyllä tosiasia on, että kun puhutaan asumisesta ja erilaisista asunnoista, niin Suomeen tarvitaan niin vuokra-, omistus- kuin asumisoikeusasuntoja sekä osaomistus- ja myöskin esimerkiksi uudistuvaa osuuskunta-asumista.

Kaiken kaikkiaan haluan omasta puolestani todeta, että keskusta haluaa omalta osaltaan edistää asuntopoliitikassa kestäväen kehityksen mukaisia ratkaisuja, kuten myöskin esimerkiksi puurakentamisen tuntuva lisäämistä. Edullisia asuntoja tarvitaan kaikkialla Suomessa. Se on myöskin tulevaisuutta. — Kiitos.

18.25 Veijo Niemi ps: Arvoisa puhemies! Pahoittelut väärästä maskimenettelystä, korjasin tilanteen. [Puhemies: Hyvä näin!]

Olisin kysynyt arvoisalta ministeriltä tuosta, kun tulee tilanne, että asumisoikeuskerrostalo onkin muuttumassa varsinaisiksi osakehuoneistoiksi. Minkälainen on se määräenemistö tai mikä on se menettely, vaatiiko se kaikkien näitten asumisoikeusosakkaiden suostumuksen, että siitä tehdään osaketalo? Miten hintapoliittisesti määritellään näiden osakkeiden hinta, ja hyvitetäänkö se aso-maksu näille aikaisemmin tämän maksun maksaneille asukkaille? — Kiitos.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 138/2020 vp

Ensimmäinen varapuhemies Antti Rinne: Onko ministerillä vastauksia? — Olkaa hyvä, pari minuuttia.

18.25 Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen: Puhemies! Tosiaan se, että näistä ARA-rajoituksista voitaisiin vapautua, on hyvin tiukkojen poikkeuksien takana, ja se voi tapahtua semmoisessa tapauksessa, että kyseisestä talosta on enää kolmasosa asukkaista jäljellä. Silloin tätä lupaa voi hakea ARA:ta, ja tosiaan siinä täytyy olla ehtona myös se, että tämän tappiollisen kohteen käyttövastikkeet ja vuokrat eivät enää riitä niitten kulu- jen kattamiseen, ja toisaalta se, että ne taloudelliset ongelmat eivät johdu yhtiön omasta toi- minnasta vaan haastavasta markkinatilanteesta ja yhtiö on jo ryhtynyt taloutta tervehdyttä- viin toimiin — ja näiden kaikkien ehtojen täytyy toteutua.

Sitten jos näitä asukkaita siellä talossa vielä on jäljellä, niin heidän asukasturvastaan pi- detään kiinni niin, että yhtiön tulee tarjota asukkaille toista asumisoikeus- tai vuokra-asun- toa, asumisoikeusmaksu korotuksineen palautetaan ja asukkaalla on myös oikeus lunastaa asunto itselleen talon muuttuessa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi, jos hän haluaa, ja asukkaalle myös korvattaisiin kohtuulliset muuttokustannukset tässä, jos tällainen tilanne syntyisi.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan, jolle perustuslakivaliokunnan on annettava lau- sunto.