



Asumisoikeuslain uudistus

Anu Karjalainen
Eduskunnan ympäristövaliokunta 10.11.2020

Asumisoikeusasunnot

- Asumisoikeusasuntoja on rakennettu vuodesta 1990 lähtien
- Noin 50 000 asumisoikeusasuntoa 48 kunnassa, arviolta 2 000 asumisoikeusasuntoa lainoitetaan vuonna 2020
- $\frac{3}{4}$ asunnoista omistaa yleishyödyllinen asumisoikeusyhtiö, $\frac{1}{4}$ kuntatoimijoilla, yhdistyksissä vain 1 % asunnoista
- PKS:llä käyttövastikkeet ovat 45 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat, muualla 15-25 %
- Lähes kaikissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet ovat myös alle ARA-vuokratason
- Asumisoikeusasuntojen kysynnässä on suuria alueellisia eroja. Markkinatilanne on kireää vain Helsingissä.
- Tyhjiä asuntoja alle prosentti, vuokrattuja 4 %, omistajalle lunastettuja 5 %
- Lunastettuja suhteellisesti eniten: Vaasassa 34 %, Kouvolassa 32 %, Haminassa 30 %



Keskeistä aso-järjestelmässä

- Tavoitteena on tarjota kohtuuhintainen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle (kynnys omistusasuntoon, työvoiman liikkuvuus, vuokra-asumisen kalleus, pääoman vapauttaminen omistusasunnosta)
- Asuinalueiden tasapainottaja: Rakennetaan segregaaation vähentämiseksi vuokra- ja omistusvaltaisille alueille, kunnat pitävät tärkeänä välimuotona asuntopolitiikan toteuttamisessa
- Asumisturva: omistaja ei voi päättää aso-sopimusta omistajasta riippuvasta syystä
- Lunastusturva: asumisoikeusmaksun (15 prosenttia) palautus indeksikorotuksella, aso-haltijalla ei hyötyä arvonnoususta eikä vastuuta myynnistä, vaatii yhtiöltä vakavaraisuutta
- Vuokraa vastaava omakustannusperusteinen käyttövastike, joka ei saa ylittää yleistä vuokratasoa



Tausta lakihankkeelle

- Valmistelu aloitettiin jo edellisen hallituskauden aikana
- Pohjana riskienhallintaselvitys, yhteishallintaselvitys
- Laajat kuulemiset edellisellä hallituskaudella, suuntaviivat, lausuntokierros molemmilla hallituskausilla
- Palaute otettu huomioon esityksessä mahdollisuuksien mukaan
- Perusristiriita säilynyt asukaslähtöisyydestä, silti suosittu järjestelmä ja toisaalta ammattimaista kiinteistönpitoa arvostetaan



Keskeiset ehdotukset

- Koko aso-laki uusiksi, perusteena selkeys
- Järjestysnumero keskitetyksi ja määräaikaiseksi, asukasvalinta nopeammaksi
- Asukashallintoa kehitetään osakeyhtiömuodon puitteissa
- Rajoituksista vapauttaminen poikkeustapauksissa nähdään tärkeäksi riskienhallinnan kannalta
 - Ikuisiin rajoituksiin tarvitaan joustoja, jotta vajaakäytössä olevista taloista voidaan luopua
 - Riskit vaarantavat myös asumisoikeusmaksuja ja vajaakäytössä olevien talojen kulut tulevat kaikkien asukkaiden maksettaviksi
 - Vajaakäytössä olevista taloista olisi voitava luopua siinä vaiheessa, kun muu käyttötarkoitus on löydettävissä
- Käyttövastikkeen ylärajaa säätelevän pykälän täsmennys: Käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin vastaavasta asunnosta yleensä perittävä vuokra (voimassa oleva laki: ei saa ylittää)



Tappiolliset asumisoikeustalot

- Muut asukkaat maksavat tappiollisen talon kustannukset, eikä talosta voida luopua, jos yksikin asumisoikeusasukas on jäljellä
- Rajoituksista vapauttamisessa tärkeintä on jäljellä olevien asukkaiden asumisturva
- Asumisturvaan on kiinnitetty esityksessä huomiota:
 - Asumisoikeusasukkaille olisi tarjottava toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa
 - Asumisoikeussopimukset muuttuisivat vuokrasopimuksiksi
 - Asukkaalla olisi tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi muutettaessa omaksilunastusmahdollisuus käypään hintaan tai rakennuskustannushintaan, kumpi on matalampi
 - Asumisoikeusmaksu palautettaisiin normaalisti ja myös kohtuulliset muuttokustannukset korvattaisiin



Rajoituksista vapauttaminen

- ARA voisi myöntää luvan muuttaa jäljellä olevat asumisoikeussopimukset vuokrasopimuksiksi poikkeustilanteissa, jossa talolle ei ole kysyntää asumisoikeustalona
- Edellytykset:
- Kolmasosa tai vähemmän huoneistoista asumisoikeuskäytössä
- Kohde on tappiollinen – käyttövastikkeilla ja vuokrilla ei pystytä kattamaan hyväksyttäviä kuluja
- Ei omistajan myötävaikutusta vaikeuksiin ja omistaja on ryhtynyt taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin
- Asia käsitellään asukashallinnossa



Asukasvalinta

- Ikuisesta järjestysnumerosta siirryttäisiin kaksi vuotta voimassa olevaan järjestysnumeroon
- Yksi järjestysnumero heti online
- Numeroa ei voisi luovuttaa eteenpäin eikä uudistaa (paitsi kohtuulliset mukautukset)
- Järjestysnumeroa haettaisiin ARA:n valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä
- Varallisuusarviointi säilyisi entisellään (alle 55-vuotiaat)
- Yhtiöt hoitaisivat asukasvalinnan, kunnan vahvistuksesta luovuttaisiin
- ARA valvoisi asukasvalintaa



Siirtyminen uuteen asukasvalintaan

- Asukasvalinta muuttuisi ja uusia järjestysnumeroita alettaisiin antaa 1.1.2023
- Siirtymäaika vanhoilla pysyvillä numeroilla olisi 2,5 vuotta (1.1.2021-31.8.2023)
- Siirtymäaikana asumisoikeusasuntoon säästänyt tai muuten jonottava voisi hakea tarvitsemaansa asuntoa
- Kuntien tiedonsaanti turvattaisiin uudesta ARAn järjestelmästä saatavilla tiedoilla



Asukkaiden tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuudet

- Säännökset asukashallinnosta siirrettäisiin aso-lakiin (nyt yhteishallintolaissa yhdessä vuokratalojen kanssa)
- Asukkaiden tiedonsaantioikeuksia parannettaisiin, tiedot tulisi olla asukkaiden saatavilla sähköisesti
- Hallituksen jäsenistä vähintään 2/5 asukasedustajia (vähintään 2 ja 40 %)
- Asukkaiden oma tilintarkastaja/valvoja, joka tarkastaisi esim. käyttövastikkeen määrittämisen ja kilpailutukset -> läpinäkyvyys
- Yhtiöissä olisi oltava asukkaiden ja omistajan neuvotteleva yhteistyöelin
- Perustetaan asumisoikeusasioiden valtakunnallinen neuvottelukunta
- Yhtiön toiminnan tarkoitus kirjattaisiin aso-lakiin (hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin, aso-yhteisön etu) ja yhtiöiltä edellytettäisiin siitä raportointia



Muita ehdotuksia

- ARA:n valvontaa vahvistettaisiin ja Valtiokonttorille tulisi mahdollisuus määrätä seuraamusmaksu asukasvalinta-, käyttövastikkeen määritys-, tiedonantovelvollisuutta ja rajoituksista vapauttamista koskevien säännösten vastaisesta toiminnasta
- ARA:lle uhkasakon käyttömahdollisuus (nykyisin Aluehallintovirastolla)
- Jyvityksen muuttaminen mahdolliseksi
- Häiriöiden tai maksurästien takia hädetyille 2 vuoden karenssi
- Sukulaisille luovutuksiin 2 vuoden asumisaikavaatimus
- Remonteista ilmoittaminen ja hyvitykset asukkaalle (kuten huoneenvuokralaissa)
- Asumisoikeustalokorkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi mahdolliseksi silloin kun talo vapautetaan aso-rajoituksista



Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

- Budjettilaki 1.1.2021 voimaan -> järjestysnumerorekisterin kehittäminen
- Asukashallinto 1.1.2022
- Asukasvalinta 1.1.2023, kuntien järjestysnumerot voimassa 31.8.2023 asti

