

Eduskunnan ympäristövaliokunta

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

Kirjallinen asiantuntijalausunto

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asiantuntijalta kirjallista asiantuntijalausuntoa yllä mainitussa asiassa ympäristövaliokunnan 10.11.2020 pidettävää kokousta varten. Esitän lausuntonani kunnioittavasti seuraavaa:

ARAn määrärahojen ja toimintakyvyn varmistaminen

ARAlle vastuulle siirtyisi huomattava määrä tehtäviä. ARAlle siirtyviä tehtäviä ovat:

- valtakunnallisen järjestysnumerorekisterin kehittäminen ja ylläpito sekä tähän liittyvä kansalaisten asiakaspalvelu,
- asumisoikeuden haltijoiden valintaan liittyvät ohjaus- ja valvontatehtävät,
- asumisoikeusmaksujen määrittämisen ohjaus ja valvonta,
- asukashallintoon liittyvät ohjaus- ja valvontatehtävät,
- nykyistä laajemmat kanteluiden käsittelytehtävät sekä
- jyvitysten muuttamiseen liittyvät päätökset.

Jatkossa ARA käsittelee myös kantelut asukasvalinnasta, asumisoikeuden haltijaksi valitsemisesta, asumisoikeusmaksun vahvistamisesta, käyttövastikkeiden määräytymisestä ja kilpailuttamisesta, asukashallinnon järjestämisestä sekä rajoituksista vapauttamisesta vajaakäyttötilanteissa.

Valvonnasta vastaavan viranomaisen resurssien varmistaminen on erittäin tärkeää, jotta se kykenee toteuttamaan riittävää ja tehokasta valvontaa ja toisaalta palvelemaan kansalaisia sekä asumisoikeusyhteisöjä uusissa tehtävissä parhaalla mahdollisella tavalla.

ARAn arvion mukaan virasto tarvitsee laajentuvien tehtävien hoitamiseen pitkällä tähtäimellä yhteensä vähintään 3-3,5 htv:tä eli toimintameno-määrärahojen lisäyksen tarve on pysyvästi vähintään 210.000 – 245.000 €/vuosi. Summasta 70.000 €/vuosi on tietojärjestelmän ylläpito- ja kehittämiskustannuksia ja 140.000-175.000 €/vuosi on uusien tehtävien aiheuttamia henkilöstö- ja muita kustannuksia.

Alkuvaiheessa tarvitaan kertakustannuksiin 583.000 €, jotta siirtymäajan tehtävät ja uuden tietojärjestelmän hankinta sekä kehittäminen voidaan toteuttaa. Summa sisältää tietojärjestelmän kertakustannukset 541.000 € ja siirtymäajan tehtävät 42.000 €.

Hallituksen esityksessä ARAlle ehdotettujen määrärahojen myöntäminen on ehdottoman välttämätöntä, jotta ARA voi huolehtia uusien lakisääteisten tehtäviensä asianmukaisesta hoitamisesta. Riittävistä määrärahoista tulee huolehtia myös jatkossa.

Rajoituksista vapauttaminen ja asukkaiden asumisturva

Pidän hallituksen esityksessä esitettyjä muutoksia rajoituksista vapauttamiseen perusteltuina. Asumisoikeusasunnoille on selvästi tarvetta ja järjestelmä on onnistunut tuottamaan asukkaille kohtuuhintaista asumista. Vanhimmat asumisoikeusasunnot ovat kuitenkin saavuttaneet jo 30 vuoden iän ja alueellinen markkinatilanne on voinut muuttua olennaisella tavalla. Lakimuutokset tukisivat ennakoivaa asuntokannan kehittämistä, joka on tärkeää niin asukkaiden kuin asumisoikeusyhteisöjen ja valtionkin riskienhallinnan näkökulmasta.

Asumisoikeusasuntojen vapauttaminen rajoituksista on toistaiseksi ollut hyvin vähäistä. Rajoituksista on vapautunut tähän mennessä yhteensä vain 102 asumisoikeusasuntoa, joka vastaa 0,2 % nykyisistä asumisoikeusasunnoista.

Suomessa on noin 50 000 asumisoikeusasuntoa, joista noin 22 000 on rakennettu 1990-luvulla ja loput sen jälkeen. On todennäköistä, että niiden kohteiden määrä lisääntyy, joita ei ole taloudellisesti kannattavaa säilyttää asumisoikeuskäytössä. Rajoituksista vapauttamista voidaan arvioni mukaan joutua hakemaan 20 - 30 asumisoikeuskohteelle (noin 1,1 - 1,9 % kaikista asumisoikeuskohteista) jo vuoteen 2025 mennessä. Näissä kohteissa olisi noin 600 - 900 asumisoikeusasuntoa, jolloin irtisanominen voisi useiden vuosien aikana koskea yhteensä noin 200-300 asumisoikeussopimusta (enintään kolmasosa asunnoista). Nämä kohteet sijaitsevat useissa eri kunnissa eri puolilla maata. Arvio on hallituksen esityksessä (sivu 21) esitettyä pienempi, sillä hallituksen esityksessä esitetyt ehdot ovat ennakoarviota tiukempia. Lisäksi ARAn asuntomarkkinakatsauksen ([2/2020, julkaistu 2.11.2020](#)) mukaan niiden kuntien määrä, joissa on asumisoikeusasuntojen ylitarjontaa, on vähentynyt.

On todennäköistä, että kaikkien asumisoikeuskohteiden perusparantaminen ei ole mahdollista valtion takaamalla korkotukilainoilla. ARAn rahoittamille asumisoikeustalojen perusparannuksille tulee olla pitkäaikainen tarve ja korjausten jälkeen käyttövastikkeen ei tule nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Erityisesti väestöä menettävillä alueilla perusparannusta suunniteltaessa on tarpeen arvioida korjausten suuruutta tai tarkoituksenmukaisuutta suhteessa alueen asuntotarjontaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. ([ARAn ohjauskirje asumisoikeusasuntojen perusparannusten korkotukilainoituksesta 2.3.2020](#))

Lakiesityksessä esitetyt asumisoikeuskohteen rajoituksista vapauttamisen kriteerit ovat edelleen tiukkoja ja ne on tarkoitettu viimesijaisiksi talouden kohentamisen keinoiksi. Asumisoikeusyhteisöjen tulisi jatkossakin pyrkiä ensisijaisesti tarjoamaan asuntoja asumisoikeusasunnoiksi ja kohentamaan haastavienkin kohteiden taloustilannetta useilla eri keinoilla.

Nostan esille, että myös asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009) on keväällä 2019 muutettu siten, että yhtiökokous voi päättää yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta tai kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Katsoisin, että edellä mainittua menettelyä voitaisiin osittain verrata asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen.

Rajoituksista vapauttamisen maltillinen nopeuttaminen ja joustavoittaminen turvaisi osaltaan asumisoikeusyhteisöjen muiden asumisoikeuskohteiden taloudellista kannattavuutta ja näin ollen se olisi erityisesti asumisoikeusasukkaiden edun mukaista. Kyseessä olisi kuitenkin viimesijainen vaihtoehto. Asumisoikeuden haltijoiden asumisturva säilyisi edelleen hyvällä tasolla. Hallituksen esityksen 89 §:n mukaan asumisoikeusyhteisön olisi ryhdyttävä useisiin ennakoihin toimenpiteisiin ja esimerkiksi palautettava asumisoikeusmaksu tarkistuksineen, maksettava kohtuulliset muutto-kustannukset ja tarjottava asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalla.

Taloudellisesti kannattamattomat kohteet edustavat pientä määrää asumisoikeusasunnoista. Ennakoivalla asuntokannan kehittämiselle on kuitenkin selvästi tunnistettu olevan tarvetta, jotta syvempiä ongelmia ei pääse syntymään.

Yhteenveto

Hallituksen esityksessä on esitetty merkittäviä muutoksia asukasvalintaan, järjestysnumerojärjestelmään, asumisoikeusmaksujen vahvistamiseen, asukashallintoon ja eri viranomaisten tehtäviin. Pidän lakimuutoksia hyvinä. Uudet säännökset vahvistavat asumisoikeuden haltijoiden asemaa ja selkiyttävät viranomaisten ohjaus- ja valvontatehtäviä. Lisäksi asukasvalinta nopeutuu ja järjestysnumeroista tulee valtakunnallisia.

Jatkossa ARAn tehtävänä olisi ohjata ja valvoa asumisoikeuslain säännösten noudattamista huomattavasti nykyistä laajemmin. ARA valvoisi, että asumisoikeusyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti ja asukkaiden oikeuksia noudatettaisiin. ARA kehittäisi valtakunnallisen järjestysnumero-rekisterin, ylläpitäisi rekisteriä ja huolehtisi järjestysnumeroa hakevien kansalaisten asiakaspalvelusta.

ARAn riittävien resurssien varmistaminen on erittäin tärkeää, jotta ARA kykenee toteuttamaan riittävää ja tehokasta valvontaa ja toisaalta palvelemaan kansalaisia sekä asumisoikeusyhteisöjä uusissa tehtävissä parhaalla mahdollisella tavalla.

Asumisoikeuskohteiden käyttöasteiden kehittämistä pyrittäisiin jatkossakin tekemään ensisijaisesti keinoilla, jotka eivät johtaisi asumisoikeussopimusten irtisanomiseen. Lakiesityksessä esitetyt asumisoikeuskohteen rajoituksista

vapauttamisen kriteerit ovat tiukkoja ja ne on tarkoitettu viimesijaisiksi talouden kohentamisen keinoiksi. Rajoituksista vapauttamisen joustavoittaminen olisi poikkeuksellista, mutta turvaisi osaltaan asumisoikeus-yhteisöjen muiden asumisoikeuskohteiden taloudellista kannattavuutta ja näin ollen se olisi erityisesti asumisoikeusasukkaiden edun mukaista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Asian ARA-00.04.00-2020-28 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus