

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

HE 189/2020 vp

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle la- eiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asunto- lainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta an- netun lain muuttamisesta

ASO-lain uudistusta on valmisteltu kahden hallituksen toimeksiannosta. Esi-
tysluonnoksen sisältö valmisteltiin pääpiirteissään Sipilän hallituskaudella,
jolloin se ehti myös lausuntokierrokselle kommentoitavaksi. Rinteen-Marinin
hallitusohjelmassa lakiuudistuksen painopisteitä muutettiin mutta sisältöön
ei tuotu varsinaisesti muutoksia. Nyt lausunnolla oleva esitys on sisällöltään
lähellä edellistä, mutta monin osin täsmentynyt ja siten kokonaisuutena ke-
hittynyt.

ASO-laki edellyttää kokonaisuudistusta

Nykyinen ASO-laki on peräisin kolmenkymmenen vuoden takaa ja ajastaan
jälkeenjääneenä vaatii kokonaisuudistuksen. **Pääpiirteissään esitys on onnis-
tunut lain uudistamisessa.**

Kuntaliitto painottaa, että **uudistuksen toimeenpanossa myös ASO-yhteisö-
jen toimintakäytäntöjen tulee kehittyä, palvelun uudistua ja asiakaskoke-
muksen parantua.** Tämä edellyttää lain onnistunutta toimeenpanoa, joka
joiltakin osin edellyttää myös alemman tason säädöstä.

Kuntaliitto korostaa, että lain toimeenpano luo myös uusia mahdollisuuksia
kasvavien kaupunkiseutujen, valtiotahojen ja ASO-yhteisöjen vuorovaikutuk-
seen ja osaltaan näin asuntopolitiikan kehittämiseen.



Lakiuudistus vahvistaa asumisoikeutta erillisenä hallintamuotona

Erityisyys tulee esiin heti lain keskeisissä periaatteissa. Niihin on kirjattu huolellisuusvelvoite, jonka mukaan asumisoikeusyhteisön johdon tulee huolellisesti toimien edistää ASO-yhteisön etua. Kuntaliitto katsoo säädöksen **lisäävän asumisoikeusmaksun hyväksyttävyyttä osana yhteisön rahoitus-pohjaa ja samalla vahvistavan asumisoikeuden identiteettiä hallintamuotojen joukossa.**

ASO-järjestelmä on tärkeä kasvaville kaupunkiseuduille

Kaupunkikehittäminen edellyttää monimuotoista asuntotarjontaa. ASO-asuntojen vakaa kysyntä tukee tätä kehitystä. Erityisen merkityksen ASO-tuotanto saa hintaherkkien kaupunginosien täydennysrakentamisen (tiivistämisen) välineenä. Kaupunkikehittämisen kannalta ASO-asunnot eivät ole volyymituote vaan harkiten käytetty täsmätuote, jonka kysynnän ja tarjonnan tasapainoa on syytä seurata tarkasti myös uuden lain puitteissa.

ASO-asuntomarkkinatietoja tarvitaan kuntien suunnittelussa

ASO-asuntoja koskevat markkinatiedot ovat olleet kuntien välittömässä käytössä nykyisten viranomaistehtävien kautta. Tehtävien poistumisen myötä kuntien asuntomarkkinoita koskeva suora ASO-data jää saamatta. Reaaliaikaisen asuntomarkkinatiedon käyttö on olennainen osa kaupunkisuunnittelua, ja lain toimeenpanon yhteydessä on tärkeää, että **ARA ja kaupungit yhdessä miettivät parhaimman tavan tuottaa ja julkaista ASO-asuntojen kysyntään ja tarjontaan liittyvää paikkatietoa kaupunkisuunnittelua varten.**

ASO-asuntojen kysyntä on lisääntynyt suurilla kaupunkiseuduilla (ASO-markkinakatsaus, Hannu Ahola, ARA 2/2020). Helsingin kaupungin raporttoimat ASO-markkinatiedot kertovat puolestaan ikääntyvien (+ 55 v) kasvaneesta kiinnostuksesta tuotteeseen. Kehyskunnissa tämä on ollut voimakkainta: vuonna 2015 uusista ASO-sopimuksista tehtiin 25 % tässä ikäryhmässä, vuonna 2019 osuus oli noussut 35 prosenttiin. Erityisesti Helsingin seudun markkinatietojen seuranta tulee jatkaa nykyisellä tasolla sen siirtyessä kokonaan ARA:n vastuulle: kaupunkiseutujen keskiarvot eivät enää tänä päivänä anna kysynnästä riittävää informaatiota tontinluovutuksen tarpeisiin, koska seudun sisällä kysyntä vaihtelee alueittain merkittävästi. Virheinvestoinnit ovat riski, jota laadukkaan markkinatiedon avulla voidaan välttää. Koronaepidemian myötä lisääntynyt työn paikkariippumattomuus vaikuttanee jatkossa kaupunkiseutujen sisällä myös siihen, miten kuluttaja arvottaa asuntojen

sijaintia, ja tämä vaatii **seutujen sisäisten markkinoiden ja kysyntäerojen seurantaa.**

Rajoituksista vapauttaminen perusteltua

ASO-lain uudistus helpottaa kannattamattomien ASO-kohteiden muuttamista muuhun asuinkäyttöön. ASO-talon rajoitusten purkaminen on mahdollista vain poikkeustapauksissa ja tiukoin ehdoin.

Kuntaliitto katsoo, että lakiesityksessä on päästy riittävän pitkälle toimijoiden/osapuolten etujen yhteensovittamisessa myös rajoituksista vapauttamisen (88-90§) osalta.

Rajoituksista vapauttamista koskevasta päätöksestä tulee sijaintikunnan saada ilmoitus ARAlta. Asuntojen hallintamuoto vaikuttaa kunnan tontin-vuokrasopimuksen sisältöön, joten rajoituksista vapauttaminen vaikuttaa sopimukseen ja mahdollisesti siinä määritellyyn tontin vuokraan. Lisäksi muutokset voivat vaikuttaa lähialueen asuntorakennuttamiseen ja maankäytön suunnittelutyöhön.

ASO-järjestelmän legitimizeetti edellyttää virheetöntä asukasvalintaa

Nykylain mukaan ASO-asunnon asukasvalinta vahvistetaan kunnassa, mikä tarkoittaa sitä, että viranomainen tarkistaa ja tarvittaessa korjaa talonomistajan laskelmat enimmäishinnoista ja varallisuuden enimmäismääristä sekä esitykset asunnonvaihtoista. Talonomistajan ei siis tarvitse ottaa päätöksen oikeellisuudesta vastuuta, koska päätöksen tekee viranomainen. Tämä muuttuu uuden lain myötä. Jatkossa kukaan ei tarkista talonomistajan päätöstä satunnaisia valvojan tarkastuksia lukuun ottamatta. Asunnonhakijoiden oikeusturva ja tasapuolinen kohtelu on jatkossa talonomistajan varassa.

Kaupunkien mukaan talonomistajien päätöksenteko tarvitsee tuekseen asetustason säädöksiä (13§, 17§). **Myös ARA:n valvontakäytäntöjä tulee rakentaa tavalla, joka ohjaa ASO-yhteisöjä yhtenäiseen ja tasavertaiseen päätöksentekoon.** Asukasvalintaa hoitavien työntekijöiden ammattitaidon nostaminen ja sen ylläpitäminen edellyttää talonomistajilta nykyistä enemmän resursseja. Osaamistason nostamiseen tulee siis varautua ASO-yhteisöissä.

Asetuksenantovaltuus ja erilliset keskushallinnon opaskirjat eivät voi korvata talonomistajan osaamista. ARA voi neuvoa omistajayhtiöiden työntekijöitä tulkintojen tekemisessä, mutta vastuu päätöksistä jää aina yhtiöille.

Vastuiden kasvun tulee näkyä resurssien, käytännössä asukasvalinnasta vastaavan henkilöstön koulutustasossa.

ARA:n tulee valvojan tehtävässään käydä keskustelua ASO-yhteisöjen toimivan johdon kanssa työntekijöiden koulutustasosta ja johtamisen resursseista. Ei siis yksinomaan tarkistaa tehtyjä päätöksiä ja niiden oikeellisuutta vaan osaamisresurssia, jolla päätökset tuotetaan. **Erityisen tärkeää on valvoa, ettei ASO-yhteisöjen välille synny ajan myötä systemaattisia eroja asukasvalintakäytännöissä.**

Varallisuusrajojen määrittämiseen tarvitaan asetustason säädöksiä

ASO-järjestelmän kantava ajatus on kohdentaa asunnot niille, joiden varallisuus ei riitä oman asunnon hankkimiseen asuinalueelta, jolta he ASO-asuntoa hakevat.

Hakijan varallisuuden arvon tulee alittaa raja, joka määrittyy (tarjotun asunnon) sijainnin perusteella, vastaavaan markkinahintaiseen asuntoon vertaamalla. Voimassa olevat ASO-säädökset eivät täsmennä sijaintialueita, vaan niiden määrittelyn on tehnyt asukasvalintapäätöksistä vastaava kunnan viranomainen.

Jotta varallisuusarviot ovat samassa linjassa eri ASO-yhteisöjen tekemissä asukasvalinnoissa, tulee hakualueet ja varallisuuden arvioinnissa käytetyt hintavyöhykkeet (ml. sovellettavat viralliset hintatilastot) täsmentää alemman tason säädöksiin tai ohjein. Lakiesityksen taustamuistiossa ehdotetaan hakualueiden määrittelyä kaupunkiseuduittain. Tätä myös kunnat kannattava, ja näkevät, että asuntomarkkinoiden hintavyöhykkeiden tunnistamiseen kannattaa käyttää kaupunkiseutujen asuntomarkkina-asiantuntemusta.

Lakiuudistuksessa asumisoikeus saa oman asukashallintonsa

Omaan lukuun (5) koottu asukashallinto luo asumisoikeuden haltijoille tärkeät oikeudet osallistua talojensa ja omistajayhteisönsä hallintoon. Kuntaliitto pitää tärkeänä, että asukashallinnon säädösten toimivuutta aktiivisen vaikuttamisen ja asukasdemokratian työkaluna seurataan.

Uutuutena säädetään valtakunnallisesta yhteistyöelimestä, jonka vaikutavuutta on syytä jatkossa arvioida asukkaiden näkökulmasta, myös toteutuneiden kustannusten osalta. Suorat vaikutuskanavat digitaalisessa toimintaympäristössä haastavat tänä päivänä edustuksellista asukasdemokratiaa,

ja sen merkitys vääjäämättä muuttuu. Perinteisempien, **edustuksellisten asukashallintoelinten tulee tuottaa asukkaille konkreettisia hyötyjä, jotka vastaavat niiden aiheuttamia kustannuksia.**

Laura Hassi

Asumisen asiantuntija

Suomen Kuntaliitto