

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

**Tampereen kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle
asumisoikeuslainsäädännön uudistuksesta****TRE:3351/10.04.01/2020****Lisätietoja päätöksestä**

Suunnittelija Tiia Joki, puh. 040 576 8684, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä, puh. 040 800 7391, etunimi.sukunimi@tampere.fi ja asuntorahoitussihteeri Tarja Lampinen, puh. 040 717 7686, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Ympäristöministeriölle annetaan lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta liitteenä oleva lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle asumisoikeuslainsäädännön uudistuksesta.

Perustelut

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja lakiesityksestä, jolla vahvistetaan asumisoikeusjärjestelmän kohtuuhintaisuutta ja asukkaiden asemaa sekä yksinkertaistetaan asukasvalintaa. Tavoitteena on varmistaa, että asumisoikeusasuminen on toimiva ja houkutteleva asumismuoto myös tulevaisuudessa. Asumisoikeusjärjestelmän uudistusta valmisteltiin kattavasti viime hallituskaudella, mutta esitys päätettiin tuolloin jättää antamatta eduskunnalle. Asumisoikeusjärjestelmän asukasvalintaan, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin ja järjestelmän läpinäkyvyyteen on toivottu muutoksia jo pitkään. Edellisen kerran lakia muutettiin sisällöllisesti vuonna 2010, jolloin muun muassa tiukennettiin omistajan tiedonantovelvollisuuksia. Asukasvalinnan uudistaminen päätettiin selvittää myöhemmin. Asumisoikeustalojen lainaehdot koskevat muutostarpeet käsiteltiin osana korkotukiuudistusta ja ne tulivat voimaan 1.7.2018.

Uudessa laissa asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovuttaisiin. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARAn) ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan eikä kunnan hyväksyntää tarvittaisi. Asuntoa keskenään ja samassa asumisoikeuskohteessa vaihtavien mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista. Hallintamuodon muutos olisi mahdollista vain, jos talosta aiheutuu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

enemmän kustannuksia kuin käyttövastikkeilla pystytään kattamaan, vaikeudet eivät ole omistajan aiheuttamia ja asia käsitellään asukashallinnossa. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talosta muodostuisi asukkaiden määräysvallassa oleva asunto-osakeyhtiö. Asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Luopuessaan asumisoikeudesta asumisoikeusmaksu indeksillä ja parannuksilla korotettuna maksettaisiin asukkaalle lain mukaan takaisin. Asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi olisi vasta viimesijainen vaihtoehto asumisoikeusyhteisön talouden kohentamiseksi, ja se edellyttäisi ARAn lupaa. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä. Rajoituksista vapautettavan valtion tukeman asumisoikeustalon voisi jatkossa muuttaa korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa parannettaisiin ja asukashallinnon asemaa vahvistettaisiin. Asumisoikeuden haltijoiden edustusta asumisoikeusyhteisön hallituksessa ehdotetaan vahvistettavaksi. Asukkaiden valitsema valvoja voisi tarkastaa yhtiön taloutta asumisoikeuden haltijoiden kiinnostuksen kohteiden, kuten käyttövastikkeen määräytymisperusteiden ja hankintojen kilpailutusten osalta. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan välistä yhteistyöelintä. Asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen välistä yhteistyötä varten perustettaisiin valtakunnallinen neuvottelukunta.

Valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Yhteisöjen tulisi raportoida tämän tavoitteen toteutumisesta osana yhteisön toimintakertomusta. ARAlle annettaisiin nykyistä laajemmat valvontavaltuudet. Käyttöön otettaisiin uusi seuraamusmaksu. Lisäksi ehdotetaan järjestelmän toimivuutta ja valtion tuen kohdentumista parantavia muutoksia.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Auli Heinävä, Tarja Lampinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot

Liitteet:

1 Kaupungin lausunto asumisoikeuslain uudistus

Allekirjoitus

Apulaispormestari Jaakko Stenhäll

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävänä 18.6.2020

www.tampere.fi

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköpostilla 15.6.2020.

Muutoksenhakuviranomainen

Muutoksenhakukielto.

Tampere

15.06.2020

Tiia Joki

Suunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§ 2

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)