

12.8.2019

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

VN/4979/2019

Hallituksen esitys laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Suomen Kiinteistöliitto ry haluaa lausua otsikossa mainitussa asiassa.

Samalla Suomen Kiinteistöliitto ry pyytää, että ympäristöministeriö lähettäisi liitolle lausuntopyyynnön kaikista asumiseen, rakentamiseen, ja maankäyttöön liittyvistä säädöshankkeista.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratuloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteistöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä n. 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Esityksestä

Lausunnolla olevassa ehdotetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:ää muutettavaksi siten, että alimman tukiluokan mukaisten avustusten enimmäismäärä nostetaan 10 prosentista 15 prosenttiin asuntohankkeen hyväksyttävistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Alimman tukiluokan mukaisilla avustuksilla tuetaan etupäässä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista. Esityksen tarkoituksena on lisätä opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantoa.

Alimman tukiluokan mukaisia avustuksia voidaan myöntää asuntohankkeille, joiden asukkaiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet.

Alimman tukiluokan avustuksilla rahoitetaan etupäässä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa. Lisäksi näitä avustuksia voidaan myöntää sellaisille seniorivuokratuloille, joissa ei ole tarvetta erityisille tilaratkaisuille.

Kiinteistöliitto kannattaa opiskelija- ja nuorisoasuntojen osalta alimman tukiluokan mukaisten avustusten enimmäismäärän nostamista 10 prosentista

12.8.2019

15 prosenttiin asuntohankkeen hyväksyttävistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista.

Valtion ja kuntien tuella rakennettujen opiskelija- ja nuorisoasuntojen asukasvalintaan liittyy toimiva ja tehokas asukasvalintaprosessi, vaikka ARA-asuntojen asukasvalinnalle ei ole säädöksissä määrättyjä tulo rajoja. Näiden asuntojen omistajat varmistavat mm. määräaikaisilla vuokrasopimuksilla, opiskelupaikkaoikeudella ja ikärajoilla asuntojen säilymisen sellaisten asunnonhakijoiden käytössä, joilla niiden tarve on suurin, ja jotka eivät yleensä pysty järjestämään asumistaan muilta asuntomarkkinoilta.

Avustuksen kasvattaminen voisi jossain määrin vähentää vuokraltaan edullisimpien opiskelija-asuntojen kokonaistarjontaa, jos se lisäisi ns. soluasuntojen muuttamista yksiöiksi alueilla, joilla soluasuntokohteita ei ole vajaakäytössä. Avustusta ei tulisi myöntää sellaisten soluasuntokohteiden peruskorjaamiseen yksiöiksi, joiden vuokraamisessa ei ole ollut ongelmia.

Esitysluonnoksen sisältämä lakiesitys lisäisi valtion tuotantotuen avulla tapahtuvaa kilpailua nuorista vuokralaisista vuokra-asuntomarkkinoilla.

EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston annettussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä komission SGEI-päätös). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjautettava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti. Tuet on notifioitava Euroopan Unionille.

Opiskelija- ja nuorisoasuntoja omistavien yhteisöjen omat asukasvalintaperiaatteet ja vuokrauskäytännöt varmistavat yleensä hyvin, että ne eivät kilpaile valtion tuen (mm. investointiavustus, korkotukilainan maksuton valtion täytetäkaus, korkotuki omavastuun ylittävältä koron osalta) avulla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija