

7.4.2017

Ympäristöministeriö
kirjaamo@ym.fi
anu.gentz@ym.fi

Viite: YM2/600/2017

HE LUONNOS (23.2.2017) LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) haluaa lausua ympäristöministeriön luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 500 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Nykytila

Asumisoikeusasuntojärjestelmä luotiin Suomeen 1990-luvun alussa, kun aravavuokra-asuntoja rakennuttaneilla yhteisöillä oli vaikeuksia järjestää vuokra-asuntotuotannossa tarvittuja omarahoitusosuuksia. Järjestelmä mahdollisti myös hallintasuhteeltaan vuokra-asuntoa turvallisemman asunnon hankkimisen niille kotitalouksille, jotka eivät olleet oikeutettuja sosiaalisen tarveharkinnan perusteella jaettuihin aravavuokra-asuntoihin, ja jotka eivät pystyneet hankkimaan omistusasuntoa.

Asunnon hallintamuodoltaan asumisoikeus on selkeästi lähempänä vuokra-asumista kuin omistusasumista.

Asumisoikeusasuntoja on 25 vuodessa rakennettu noin 44 000, kun samaan aikaan uusia asuntoja on rakennettu noin 900 000. Asumisoikeusasuntojen osuus asuntojen uudistuotannosta on ollut noin 5 %. Samaan aikaan





7.4.2017

vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vain muutamia satoja eli ehkä 0,05 %.

Asumisoikeusasuntojen tuotanto on näiden lukujen perusteella perustunut yksinomaan valtion ja kuntien tuen varaan (mm. arava- ja korkotukilainat, kuntien edulliset tontit). Markkinaehtoista kysyntää asumisoikeusasumiselle ei ole syntynyt missään Suomen asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluissa.

Valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon määrää on osaltaan kasvattanut perinteisten ns. yleishyödyllisten vuokra-asuntotuottajien haluttomuus rakentaa lisää ARA-vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on pidetty ARA-vuokra-asuntoja parempina sijoituskohteina, varsinkin kun omistajayhteisöjen ei ole tarvinnut lainkaan pääomittaa asumisoikeusasuntotuotantoa. Asumisoikeusasuntojen omistusyhteisöille asumisoikeusasunnot ovat tarjonneet mahdollisuuden kasvattaa asuntojen rakennuttamiseen, hallinnointiin ja kiinteistöpitoon liittyvää liiketoimintaa alhaisella riskitasolla, kun riskit ovat keskittyneet asumisoikeuden haltijoille ja valtiolle lainojen myöntäjänä ja takaajana.

Asumisoikeusasunnoista asunto-osakeyhtiöitä

Muistiossa esitetään mahdollisuutta muuttaa vajaakäytössä oleva asumisoikeusasuntokohde valtion tukemaksi vuokrataloksi, jolloin asunnot säilyisivät käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisina eikä korkotuki- tai aravalainaa tarvitsisi maksaa takaisin. Muistiosta ei selvitä olisiko kyseessä määräaikaiset rajoitukset vai asumisoikeusasuntoihin liittyvät pysyvät rajoitukset.

Kiinteistöliiton mielestä asumisoikeusasumiseen liittyviä säädöksiä tulisi kehittää siten, että asumisoikeusasuntokohde voitaisiin muuttaa myös asunto-osakeyhtiöksi, mikäli kohteen asumisoikeuden haltijat sitä haluaisivat. Myös vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi muuttaminen tulisi mahdollistaa.

Asumisoikeusasuntoja koskevaa asumisoikeusasuntokäyttövelvoitetta tulisi lieventää siten, että maksuvaikeuksiin joutunut arava- tai korkotukilainoitettu asumisoikeuskohde voitaisiin vapauttaa rajoituksista valtion lainasaamisten tai takausvastuiden turvaamiseksi.

Asumisoikeusasunnon tarve

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity vuokra-asuntoja vastaavaa sosiaalista tarveharkintaa.

Lakiluonnoksen mukaan asumisoikeusasunnon hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen perheenjäsenellään on ”...varallisuutta siinä määrin, että hän voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai hakemaansa vastaavan asunnon käyvästä vapaasta hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa





7.4.2017

vastaavaksi.” Käytännössä tämä tarkoittaa, että asumisoikeusasunnon hakija voisi rahoittaa omilla varoillaan puolet vastaavan asunnon kauppahinnasta, eli pystyisi helposti ostamaan vapaarahoitteisen omistusasunnon. Esimerkiksi ensiasunnonostajat pystyvät yleensä rahoittamaan noin 10 % ensiasunnon hinnasta omilla varoilla.

Koska valtion tukemaan asumisoikeusasuntotuotantoon sisältyy merkittävä yhteiskunnan (valtion ja kuntien) tuki, tulee asumisoikeusasunnon tarveasunto asettaa huomattavasti lakiesitystä tiukemmaksi. Asumisoikeusasunnon saantiin oikeuttavana varallisuutena tulisi pitää enintään asunnosta suoritettavaa asumisoikeusmaksua eli 15 % asunnon arvosta.

Asumisoikeusasunnon tarvetta koskeva sääntely tulisi ulottaa koskemaan kaikkia asumisoikeusasunnon hakijoita. Kotitalouksien varallisuustilastojen mukaan yli 55-vuotiaiden ikäluokkien nettovarallisuus on kaikkein suurin, joten on outoa, että yli 55-vuotiaiden osalta tarvetta ei arvioida lainkaan.

Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa tulee etusijalle asettaa hakijat, jotka asuvat ARA-vuokra-asunnossa. Tämä parantaa ARA-vuokra-asunnossa asuvien kotitalouksien mahdollisuuksia siirtyä asumisoikeusasuntoon sekä lisää asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan sosiaalisuutta.

Osuuskunta-asuntomalli ja asumisoikeusasuminen

Lakiluonnoksessa on käsitelty osuuskunta-asuntomallin soveltuvuutta asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Uusi asumisoikeuslaki mahdollistaisi osuuskuntamallin käytön uusien asumisoikeusasuntojen tuottamisessa. Lakiesitystä viimeisteltäessä kannattaisi selvittää, tulisiko mahdollistaa myös nykyisten omistajayhteisöjen muuttaminen osuuskunniksi.

Varautuminen asumisoikeuksien lunastamiseen

Lakiluonnoksessa on käsitelty osuuskunta-asuntomallin soveltuvuutta asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Uusi asumisoikeuslaki mahdollistaisi osuuskuntamallin käytön uusien asumisoikeusasuntojen tuottamisessa. Lakiesitystä viimeisteltäessä kannattaisi selvittää, tulisiko mahdollistaa myös nykyisten omistajayhteisöjen muuttaminen osuuskunniksi.

Käyttövastikkeen määräytyminen

Lakiluonnoksessa määrätään, että ”käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi.” Tällainen määräys pakottaa vertaamaan asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita sellaisten vuokra-asuntojen vuokriin, jotka on rakennettu hyvin erilaisilla rahoitusmuodoilla ja joiden vuokra määräytyy joko markkinaehtoisesti kysynnän ja tarjonnan perusteella tai omakustannusperusteisesti (ARA-vuokra-asunnot). Lakiluonnoksessa olevat





7.4.2017

muut käyttövastikkeen määräytymistä koskevat määräykset ovat riittäviä keinoja säännellä käyttövastikkeiden tasoa.

Käyttövastikkeella katettaviin menoihin tulisi lisätä omistajalle mahdollisuus kerätä varoja, joita tarvitaan asumisoikeuksien lunastamiseen liittyvän varautumisvelvoitteen täyttämiseen. Tätä varten käyttövastikkeeseen tulisi voida sisällyttää kunkin asumisoikeuden haltijan asumisoikeusmaksun vuosittaista indeksikorotusta (rakennuskustannusindeksi muutosta) vastaava määrä.

Asukashallinnon kokouksien koollekutsuminen

Lakiluonnoksen mukaan asukashallinnon kokoukset kutsuttaisiin koolle ilmoituksella ilmoitustaululla ja huoneistoon jaettavalla kutsulla.

Suomi on nopeasti siirtymässä sähköiseen viestintään, mikä tulisi ottaa huomioon myös asumisoikeusasuntojen asukashallinnon järjestämisessä. Asukashallinnon kokoukset tulisi voida kutsua koolle myös asumisoikeuden haltijan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen lähetettävällä kutsulla ja esimerkiksi asumisoikeusyhteisön internet-sivuilla julkaistavalla ilmoituksella, jos yhteisöllä on käytössään tällaiset sivut.

Sähköiset äänestysmenettelyt, etäosallistuminen kokouksiin ja muut vastaavat menettelyt tulisi laajasti mahdollistaa asukashallinnon vaaleissa ja muussa toiminnassa.

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

