Vuokralaiset

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

Viite: Lausuntopyyntönne 13.3.2018, HE 12/2018 vp

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta vuokralaisten näkökulmasta. Omakustannusperitaatteella toimivissa vuokra- ja asumisoikeustaloissa vuokralaiset maksavat kaikki asuinkiineistönsä kulut vuokrissaan.

Nykyinen korkotuki järjetelmä vuokratalojen rahoittamisessa on ollut ja on muutosesitysten jälkeenkin epäsuhteinen valtion tuen ja kohteille asetettujen rajoitusten osalta. Korkotuen tulisi olla rajoitusaikojen mukainen.

Esityksestä

Vuokralaiset ry pitää hyvänä korkotukilainsäädännön esityst takaisinmaksuehtojen muuttamista nykyistä etupainottteisemmaksi. Lainojen lyhennysaikataulun varhentaminen keventää pääomakulujen rastitetta tulevien peruskorjausten kannalta. Nykyisessä jaksotuksessa peruskorjaustarpeen saapuessa on vielä maksettava rakennusaikaisia lainoja.

Pitkä korkotukimalli on vuokralaisten kannalta edullinen ja turvallinen malli rahoittaa pitkäaikaiseen käyttöön tuotettuja vuokra-asuntoja. Pitkällä korkotuella rakennetut asunnot ovat merkittävässä roolissa kasvukeskuksissa puhuttaessa kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta. Näkemyksemme mukaan pitkän korkotuen kehittämiselle on edelleen tarvetta nyt tehtävien muutosten lisäksi.

Myönteistä kannaltamme on myös korkotukilainoituksen enimmäislainaosuuden määritteleminen 95 prosetnniin sekä rakennus- että perusparannuslainoissa.

Korkotuen omavastuu on esityksessä asetettu 2,5 prosenttiin. Nykyisellä matalalla – ja aiemmin vielä matalammalla – korkotasolla ei viime vuosina ole ollut merkitystä asukkaiden maksamien vuokrien osalta. Kuitenkin näemme korkon omavastuu osuuden määrittämisen tärkeänä asumiskustannusten ennakoitavuuden näkökulmasta.

Korjauksiin varautumisen kiellosta

Vuokralaiset ry pitää pitkäaikaisten vuokralaisten kannalta korjauksiin varautumisen kieltoa kohtuuttomana, jos lainsäädännössä ei samalla puututa tasaujärjetelmiin.

Käytännössä kaikilla vuokratalojen omistajilla on käytössä tasausjärjestelmät. Tasausjärjestelmässä kaikki vuorkalaiset keräävät korjauksiin varoja vuokrsissaan. Kerättyjen varojen osalta on

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

tavoiteena korjata jokaista kohdetta vuorollaan, jolloin hyöty kohdistuu kaikkien osalle vuorollaan.

Lakiin esitetetty kielto johtaa tilanteeseen, jossa nykyinen ns. vanha kanta varautuu korjauksiin, mutta uusien kohteiden osalta varautuminen on kielletty. Vuokranantajat siis kohdistavat kerättyjä varoja myös niihin kohteisiin omarahoituksen osalta, jotka eivät ole voineet varoja kerätä.

Tilanne asettaa vuokralaiset epätasa-arvoiseen asemaan keskenään ja vähentää vanhempien talojen kiinnostavuutta asukkaiden silmissä.

Esitettyä esitystä emme voi hyväksyä tässä muodossa.

Vuokralaiset ry nostaa asian osalta seuraavat näkemykset keskuteluun:

- **korjauksiin ei varauduta:**

- kohde korjataan lainarahalla → korkotason noustessa rahoituskulut nousevat ja tämä johta nouseviin asumiskustannuksiin.
- helpottaa viranomaistoimintaa; ei vaadi valvontaa → onko vuokralaisten etu?
- saavatko kaikki kohteet lainoitusta rahalaitoksista? Onko riittävästi vakuuksia? → asunto-osakeyhtiöissä heikoimilla on jo ongelmia peruskorjausten rahoituksessa.

korjauksiin varaudutaan:

+ tavoitteena ennakoitavat asumiskustannukset,

- kohde myydään ja asukkaiden säästämät varat voivat jäädä myyvän yhtiön hallintaan.
- kohde puretaan; mihin kulkeutuvat varat ja kuka niistä hyötyy?
- viranomaiset kokevat valvonnan vaikeana
- lainsäädännöllä pitää varmistua kerättyjen varojen kulkeminen myyntitilanteessa kiinteistön mukana.

Lopuksi

Näkemyksemme mukaan asuntopolitiikaa pitäisi kehittää palveluna, jota tukee sekä maankäyttö- ja rakennuslain uudistus ja liikkumisesta palveluna.

Anne Viita
Toiminnanjohtaja

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi