Vuokralaiset

# Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**Viite:** HE 12/2018 vp pitkän korkotukilain muuttamisesta
Asiantuntijoiden kuuleminen 22.3.2018 Ympäristövaliokunnassa/ Kansanedustaja Modigin kysymykseen aiheesta ”tasausjärjestelmän räjäyttäminen”

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta vuokralaisten näkökulmasta.

Vuokralaiset VKL ry pitää tasausjärjestelmää järjestelmänä, joka nykymuodossaan mahdollistaa omistaja-taholta toimintoja, jotka tuovat nostavat asumisen kustannuksia. Lisäksi asukkaan vuokrissa maksamia korjauksiin varautumisia voi asuntojen myyntitilanteessa siirtyä kaupassa myyvän yhtiön eduksi, koska asiasta ei ole riittävää ohjeistusta.

Tasausjärjestelmän ongelmaksi voi myös muodostua lainsäädäntö, kuten nyt tekeillä oleva pitkän korko-tukilain uudistaminen. Valtion ei pitäisi omilla toimillaan asettaa ARA-vuokra-asunnoissa asuvia asukkaita eriarvoiseen tilanteeseen riippuen kiinteistön valmistumisajankohdasta.

Vuokralaiset VKL ry esittää tämän lausunnon lopuksi ehdotuksia tasausjärjestelmän kehittämiseksi.

**Taustaa**

Omakustannusperiaatteella toimivissa vuokra- ja asumisoikeustaloissa vuokralaiset maksavat kaikki asuinkiinteistönsä kulut vuokrissaan.

Alun perin oman kiinteistön kuluista vastaaminen oli vuokramääritysyksikön tehtävänä. 1990-luvun vaihteessa ilmeni ensimmäisissä aravalainoitetuissa taloissa haasteita korjausvelan ja pääomakulujen kattamisessa. Yhtenäislainojen takapainotteisen lyhennysohjelman ongelmat alkoivat näkyä.

Tuolloin Ympäristöministeriö totesi, että saman omistajan kiinteistöissä voidaan erityisesti pääomakuluja tasata. Lähtökohtana jo tuolloin oli voimakkaasti valtion riskin hallinta.

Seuraavana askeleena valtion taholta edellytettiin tasausjärjestelmän käyttöönottoa, kun kiinteistöjen omista ei saanut ohjeistusten mukaan ”jättää yksin” taloudellisiin vaikeuksiin joutunutta vuokran-määritysyksikköä. Vuokralaisten kannalta katsottuna ohjeistus tarkoitti pakkotasausten käyttöönottoa.

Vuokralaiset pakotettiin maksamaan kohteita, joiden rakentamiseen heillä ei ollut mahdollisuuksia vaikut-taa. Osa kohteista rakennettiin enemmän aluepoliittisista- ja työllisyyssyistä kuin asuntojen kysynnän vuoksi. Nyt nuo samaiset kohteet ovat juuri niitä, joissa on suurimmat ARA-asuntojen tyhjäkäyttöongelmat.

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

Vuokralaiset

Vuokralaisten näkökulmasta katsottuna tasausjärjestelmän ongelmana on se, että järjestelmä johtaa varmaan ja laajapohjaiseen vuokramaksuvelvoitteeseen. Se puolestaan mahdollistaa sen, ettei omistajan välttämättä tarvitse kehittää toimintojaan kustannustehokkaiksi erityisesti kasvukeskuksissa, joissa asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempi.

Heikomman kysyntätilanteen alueilla puolestaan tasausjärjestelmän ongelmana on kuntaliitosten mukanaan tuomat rasitteet. Jos vahvasti korjausvelkainen, joskus jopa purkukelpoinen kohde, pakkoliitetään keskuskunnan vuokrataloyhtiöön, siitä tulee taloudellinen rasite vuokralaisille tasausjärjestelmän kautta.

**Nykytilanteesta**

Voimassa olevassa pitkässä korkotukilainsäädännössä ei ole rajoituksia korjauksiin varautumisen osalta. Pitkällä korkotuella rakennetuissa kohteissa kaikilta kerätään korjauksiin varoja, jotka tasausjärjestelmän kautta käytettään kulloinkin eniten korjaustarpeessa olevan kohteen hyväksi. Tällaista varojen käytön tulisi olla.

Lyhyessä korkotuessa korjauksiin varaudutaan enintään 1,5 eur/m2.

Uudessa pitkässä korkotuessa esitetään, että korjauksiin ei saisi varautua juurikaan. Jos omistaja yhteisönostaa omille varoille tuottoa 6 %, on siitä kaksi prosenttia ohjattava korjauksiin varautumiseen.

Tasausjärjestelmässä mukana olevien kohteiden asukkaiden kannalta tilanne on erittäin epäoikeudenmukainen. Kaikkien pitkällä korkotuella lainoitettujen kohteiden asukkaat on valittu tarveharkinnan ja pienituloisuuden perusteella asukkaiksi ja heille kohdistuu vuokranmaksussa tasauksen aiheuttama rasite. On kuitenkin hyvä huomata, että pienituloisuus ei automaattisesti ole ajan myötä poistunut tarveharkinnan perusteella valituilta asukkailta ja erityisesti näihin asukkaisiin tasausjärjestelmän yksisuuntaisuus osuu kipeästi.

Vanhojen kohteiden asukkaille yllä kuvattu tasausjärjestelmä muodostuu kohtuuttomaksi rasitteeksi. Heiltä vain kerätään korjauksiin varoja, jotka voidaan käyttää myös käsiteltävänä olevan uuden pitkän korkotukilainoituksen kohteiden korjauksiin.

Vastavuoroisuuden periaate kärsii nyt voimakkaasti. Uuden lainsäädännön myötä pitkän korkotuen kohteissa ei saa varautua korjauksiin, joten niistä ei muodostu rahoituksen kannalta yhdenvertaisia vanhan kannan kanssa.

**Korjauksiin varautuminen ja tasaus**

Korjauksiin varautuminen on merkittävä osa tasausjärjestelmän toimivuutta. Lainsäätäjä ei kuitenkaan ole katsonut tarpeelliseksi säädellä korjausvarojen käyttöä, saati korva merkitä niitä.

Tilannetta yritetään nyt – valvonnan vaikeuden vuoksi – paikata kiellolla, joka estää korjauksiin varautumisen.

Kuitenkaan lainsäätäjällä ei selvästikään ole halukkuutta tai edes ajatusta rajata tai ohjata tasausjärjestelmää asukkaiden turvaksi.

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

Vuokralaiset

Kiinteistöjen omistajat velvoitetaan kertomaan tasausjärjestelmän periaatteet asukkaille läpinäkyvästi, jotta nämä voisivat ikään kuin valvoa järjestelmää. Rahavirtojen seuraaminen sen sijaan on valvovalle viranomaiselle haastavaa, joten ei liene kohtuullista vaatia suurempaa osaamista asukkailta.

**Muuta tasausjärjestelmästä**

Monet toimijat sisällyttävät korjauksiin varautumisen lisäksi tasauksen piiriin tonttien vuokrat (alueiden arvottaminen sijainnin mukaan) sekä huoneistojen/kiinteistöjen pisteytysjärjestelmät muun muassa varustetason mukaan.

Moninaisten järjestelmien valvonta on viranomaistaholle haastavaa. Onko siis tarpeellista tuoda tähän yhtälöön vielä lisää erilaisia komponentteja, joiden yksityiskohdat eivät helpota virheetöntä toimintaa tai ainakaan selvennä vuokranmääräytymisperusteita.

**Vuokralaiset VKL esittää tasausjärjestelmän kehittämiseksi seuraavaa:**

1. Tasausjärjestelmää kehitetään siten, että kaikki kohteet osallistuvat yhdenvertaisesti korjausvarojen keräämiseen
2. Lainsäätäjä selvittää mitä lainsäädännöllisiä toimenpiteitä vaatii korjausvarojen pitäyttäminen kohteessa esimerkiksi myyntitilanteessa
3. Lainsäätäjän selvittää mitä lainsäädännöllisiä toimenpiteitä vaatii korjausvarojen palauttaminen purkukohteiden asukkaille, jotka eivät pääse koskaan nauttimaan korjauksista

**Mikäli kohta 1 ei toteudu**

4. Pitkän korkotukilainan osalta tasaukset velvoitetaan jakamaan kahteen katekoriaan: a) vanhat, joissa ei ole rajoituksia korjauksiin varautumisessa ja b) uudet kohteet, joissa ei saa varautua korjauksiin.

**Lisäksi:**

5. Selvitetään taloudelliset vaikutukset, jos tasausjärjestelmistä luovutaan
6. Tehdään selvitys pitäisikö koko järjestelmä uudistaa.

Helsingissä 29.3.2018

Anne Viita
Toiminnanjohtaja
Vuokralaiset VKL ry

*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