SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

LAUSUNTO
5.11.2018

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä (HE 208/2018 vp) eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta
Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat yli 98 prosenttia Suomen lähes 50.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu n. 140.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

SAY kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteaa asiantuntijalausuntonaan seuraavan.

Näkemyksemme hallituksen esityksestä

Kannatamme esityksen tavoitteita ja tavoitteiden saavuttamiseksi ehdotettuja lainsäädännöllisiä muutoksia. Mielestämme ehdotus tulee toteutuessaan edistämään tavoitteensa mukaisesti valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen talouden tervehdyttämistä ja ennaltaehkäisemään niiden taloudellisia vaikeuksia ennaltaehkäisten samalla valtion taloudellisten riskien toteutumista.

Hallituksen esityksen perusteluista jää epäselväksi, miksi korkeakorkoisiin aravalainoihin katsotaan tarpeelliseksi asettaa esitetty kiinteä 1,39 prosentin vähimmäiskorko, joka on korkea vallitseviin markkinakorkoihin verrattuna. Mikäli aravalainoille on tarpeen asettaa vähimmäiskorko, tulisi se mielestämme määritellä kiinteän korkoprosentin sijaan muuttuvakorkoisena.

Pidämme harmillisena sitä, että rajoitusakordia, purkuakordia ja purkamisavustusta ei voida kohdistaa uudistuksen jälkeenkään asumisoikeusyhteisöihin. Tämä johtunee asumisoikeuslain määräyksistä, joiden mukaan käyttötarkoituksen muuttaminen ja rajoituksista vapauttaminen ei ole mahdollista.

Vaikka pääosa asumisoikeusasunnoista sijaitseekin kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä, on niitä 90-luvun alussa rakennettu jonkin verran alueille, jotka saattavat muuttua kaupungistumiskehityksen ja elinkeinoelämän muutosten aikaansaamana muuttotappioalueiksi. Tässä tilanteessa asumisoikeusasuntoihin kohdentuvat seuraukset eivät poikkea vuokra-asuntojen tyhjilleen jäämisestä johtuvista seurauksista mitenkään. Sen vuoksi asumisoikeusyhteisöillä tulisi olla vuokrataloyhteisöjen kanssa yhtenäiset mahdollisuudet ryhtyä taloutensa tervehdyttämiseen tähtääviin toimiin.

Koska asumisoikeustalot ovat pääasiassa isojen kunnallisten tai valtakunnallisten yhteisöjen omistuksessa, tarvitaan huomattavan monta kriisikohdetta ennen kuin yhteisötason taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä. Yhteisötason tarkastelun lisäksi olisi toivottavaa tarkastella tilannetta myös lainoituskohteittain. Näin vältyttäisiin siltä, että

taantuvien paikkakuntien kohteiden ongelmista aiheutuu kustannuspainetta käyttövastikkeisiin kasvukeskuksissa, missä asumiskustannusten korkea taso on yleisesti tunnettu haaste.

Olisi erittäin suotavaa, että asumisoikeuslakia muutettaisiin siten, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen olisi mahdollinen tilanteissa, joissa se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä niin asumisoikeusasukkaille, yhteisölle kuin valtiollekin.

Lisätietoja: puheenjohtaja Maarit Toverilta, +358 500 103 888 tai maarit.toveri@avainasumisoikeus.fi

Espoossa 5. marraskuu 2018

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

Maarit Toveri
hallituksen puheenjohtaja

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenet:

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
AVAIN Asumisoikeus Oy
AVO-Asumisoikeus Oy
ES-Laatuasumisoikeus Oy
Helsingin Asumisoikeus Oy
Oy Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab
Setlementtiasumisoikeus Oy
TA-Asumisoikeus Oy
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
YH-Asumisoikeus Länsi Oy