SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

11.11.2020

Ympäristövaliokunta
Eduskunta

HE 189/2020 vp

Lausunto

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien järjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat yli 300 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 440 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa asiantuntijatietoa vuokrauksesta, asuntomarkkinoista ja asuntosijoittamisesta sekä valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Lausunto yleisesti asumisoikeusjärjestelmästä

Perusnäkemyksenä katsomme, että koko asumisoikeusjärjestelmän tarkoituksenmukaisuus tulisi arvioida asuntopoliittisen ja taloustieteellisen tutkimustiedon perusteella. Mikäli järjestelmää ei selvästi voida asuntomarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta pitää kokonaistaloudellisesti hyödyllisenä, tulisi siitä luopua pitkän siirtymäajan kuluessa.

On perusteltua olettaa, että asumisoikeusjärjestelmälle ei ole enää sellaista tarvetta kuin järjestelmää luotaessa 1980-luvulla. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen saatavuus on vuokrasääntelystä luopumisen myötä kasvanut merkittävästi. Lisäksi omistusasuntolainojen saatavuus on helpottunut ja korkotaso laskenut ja vakautunut. Ara-tuettu vuokra-asuntojärjestelmä on laaja, samoin asumistukijärjestelmä. Viime kädessä toimeentulotuki turvaa asumisen.

Asumisoikeusasuntoja on järjestelmän olemassaolon aikana rakennettu vain noin 49 000, kun uusia asuntoja on rakennettu yhteensä noin miljoona. Osuus tuotannosta on siis ollut vain noin 5 % ja perustunut pääosin valtion ja kuntien arava- ja korkotukeen sekä markkinahintaa edullisemmin luovutettuihin tontteihin. Markkinaehtoista kysyntää asumisoikeusasunnoille ei ole syntynyt missään suhdannetilanteessa.

Erilaisten julkisesti tuettujen asuntomarkkinoihin liittyvien järjestelmien tulisi perustua selvästi osoitettuun markkinapuutteeseen tai poikkeuksellisen vahvaa sosiaalipoliittiseen perusteeseen. Julkista tukea tulee osoittaa markkinoita täydentävään asuntotarjontaan esimerkiksi erityisryhmille, jotka eivät muuten löydä asuntoa. Yleinen asumisen tukeminen tulee toteuttaa asumistuen kautta, joka on tutkimustiedon valossa tehokkain, läpinäkyvin ja neutraalein tukimalli. Pelkästään asuinalueiden segregaation torjuntaan ei myöskään tarvita useita erilaisia tuotantotuen muotoja, vaan sitä voidaan torjua esimerkiksi kuntien laajalla maapolitiikan keinovalikoimalla.

Jos erilaisia julkisesti tuettuja asumisjärjestelmiä on useita, on riskinä monimutkainen, läpinäkymätön ja vaikeasti hallittava kokonaisuus, jossa julkinen tuki ei todennäköisesti kohdennu sitä eniten tarvitseville. Myös järjestelmän ylläpitoon kuluu resursseja.

Lakiluonnoksen perustelujen mukaan ”asumisoikeusasuntojen kohderyhmää ovat ihmiset, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa, mutta jotka eivät välttämättä pääse ara-vuokra-asuntoihin.” Tämä ei riitä perusteeksi kokonaan erilliselle järjestelmälle, koska kumpaakin mainittua tavoitetta voidaan tavoitella muilla politiikkatoimilla. Omistusasumisen hintaan ja saatavuuteen voidaan vaikuttaa monin tavoin, esimerkiksi verotuksella, rahoitusmarkkinalainsäädännöllä ja rakentamisen sääntelyllä. Sekä vuokra- että omistusasuntomarkkinoilla on paljon erilaisia vaihtoehtoja saatavilla. Laaja ara-tuettu vuokra-asuntokanta riittää paikkaamaan mahdollisia asuntomarkkinoiden puutteita.

Suomen asunto-osakeyhtiömalli on toimiva ja selkeä, ja mahdollistaa joustavasti erilaista ja eri hintaista asumista. Asunto-osakeyhtiöt ovat jo yleishyödyllisiä ja voittoa tavoittelemattomia.

Lisäksi Suomen Vuokranantajat ry katsoo, että lakiesityksen vaikutusarviot ovat erityisesti EU-oikeuden valtiontukijärjestelmän sekä kansantaloudellisten vaikutusten osalta puutteelliset. Vaikutusarvioinneissa tulisi lähteä koko järjestelmän tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden arvioinnista. Erilaiset järjestelmän epäsuorat kustannukset tulisi avata, kuten esimerkiksi syrjäyttämisvaikutus. Jos asumisoikeusasunnoilla nähdään sosiaalipoliittisia perusteita, tulisi ne selvästi avata tutkimukseen perustuen ja luoda järjestelmään mahdollisimman selvästi näitä erityisiä ongelmia ratkaisevat mekanismit.

Tällä hetkellä käsillä olevan tiedon valossa lähtökohdan tulisi olla asumisoikeusjärjestelmän purkaminen pitkän siirtymäajan puitteissa. Kokonaistaloudellisesti perustelluin tapa tulisi selvittää jatkovalmistelun yhteydessä. Se voisi olla esimerkiksi asumisoikeusasuntojen siirtäminen ensisijaisesti asujien omistukseen tai toissijaisesti tavanomaisiksi vuokrataloyhtiöiksi.

Lausunto lakiluonnoksen yksityiskohdista

Mikäli lähtökohta on nykyjärjestelmän jatkaminen, hallituksen esitys sisältää monia muutoksia järjestelmän toimivuuden parantamiseksi.

Esitystä voisi parantaa seuraavilla yksityiskohtaisilla muutoksilla.

13 § (asumisoikeusasunnon tarve) mukaan hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, mikäli hänellä on varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi. Tätä rajaa tulisi laskea 15 prosenttiin eli asumisoikeusmaksun suuruiseksi. Se vastaisi myös omistusasunnon hankkijan yleisiä vaatimuksia. Omistusasunnon saa tyypillisesti 10-15 prosentin omarahoitusosuudella, ensiasunnon ostajat jopa 5 % omarahoitusosuudella. Käytännössä kotitalous, joka pystyy rahoittamaan 50 % hakemansa asunnon hinnasta, pystyy hankkimaan omistusasunnon myös vapailta markkinoilta. Julkisesti tuettuja asuntoja tulisi tarjota lähtökohtaisesti vain niille, jotka eivät saa asuntoa markkinoilta ilman tukea, koska muuten tukea kohdistuu muille kuin sen tarvitsijoille.

14 § (poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä) mukaan asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita hakija, jolla ei ole 13 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen tai hakija on täyttänyt 55 vuotta. Nämä kummatkin ehdot ovat perusteettomia ja tulisi poistaa. Asukasvalinnassa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon tarveharkintaa. Varallisuus on keskittynyt varttuneemmille ikäluokille, minkä vuoksi ikäkriteeri on erityisen perusteeton.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

17 § (asumisoikeuden haltijan valinta) mukaan valinta perustuu pääosin järjestysnumerolle. Etusijalle tulisi kuitenkin asettaa hakijat, jotka asuvat ara-vuokra-asunnossa. Tämä parantaisi ara-asunnossa asuvien kotitalouksien mahdollisuuksia siirtyä asumisoikeusasuntoon sekä lisäisi asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan tarveharkintaa.

30 § (huoneiston hallinnan luovutus) mukaan asumisoikeuden haltija saa vuokrata asunnon ulos kahdeksi vuodeksi tietyin edellytyksin ja 74 § (asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö) mukaan asuinhuoneiston saa vuokrata, mikäli asumisoikeusasujia ei löydy. Kummassakaan tapauksessa ei kuitenkaan säädetä vuokran tasosta. Asumisoikeusasuntoja poikkeustapauksessa vuokrattaessa vuokran tulisi olla omakustannusperusteinen, jotta julkisen tuen hyöty kohdentuu asukkaalle. 74 § osalta omakustannusperuste myös kannustaa markkinoimaan asumisoikeusasuntoja paremmin. 74 § mukaisessa ulosvuokrauksessa pitäisi myös soveltaa samoja asukasvalintasäädöksiä kuin ara-vuokra-asuntokannassa.

Helsingissä 11.11.2020

Suomen Vuokranantajat Ry

Ville Valkonen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö

Lisätietoja:

ville.valkonen@vuokranantajat.fi, p. 044 56 72 201