11.11.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, HE 189/2020 vp

Eduskunnan ympäristövaliokunnan käsittelyssä on otsikossa mainittu hallituksen esitys. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi asumisoikeusasunnoista annettu laki. Keskeiset periaatteet säilyisivät ennallaan, mutta lain rakennetta ja säännösten sisältöä selkiytettäisiin ja ajantasaistettaisiin. Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan muutettavan siten, että järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaisia, ja järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, joka ylläpitäisi valtakunnallista rekisteriä. Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa. Lisäksi asumisoikeusasukkaiden haltijoiden vaikutusmahdollisuuksia parannettaisiin.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

Yleistä

Valtiovarainministeriö on perinteisesti suhtautunut hyvin kriittisesti asumisoikeusasuntojärjestelmään tiivistetysti kahdesta syystä:

1) Asukasvalinta ei sisällä varallisuusrajojen ohella sosiaalista tarveharkintaa, eikä valtion tuki tällöin kohdentuisi sitä aidosti tarvitseville. Edellytys 15 % omarahoitusosuudesta sulkee käytännössä pienituloiset järjestelmän ulkopuolelle.
2) Asumisoikeusasuntojärjestelmään sisältyy useita riskitekijöitä:
    a. Omistajalla ei ole omaa riskiä, koska asumisoikeusmaksu ja valtion takaama korkotukilaina kattavat koko rahoituksen. (Tällä hetkellä vastaava piirre on myös monissa niissä valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, jotka saavat käynnistysavustuksen.) Omarahoitusosuus kannustaa tarkempaan riskienhallintaan.

b. Asumisoikeustaloyhteisön on lunastettava asumisoikeusmaksu indeksillä tarkistettuna. Lunastusvelvollisuus luo riskin sellaisessa tilanteessa, jossa talosta lyhyellä aikavälillä lähtisi useita asukkaita, eikä yhteisön taloudellinen tilanne kestäisi niiden kaikkien lunastamista yhtäaikaisesti.

c. Kohteet ovat ns. ikuisten rajoitusten alaisia. Tämä tarkoittaa sitä, että niillä ei ole vakuusarvoa, eivätkä yhteisöt voi saada valtiosta riippumatonta peruskorjauslainaa. Kiinteistöt eivät ole ikuisia, joten rajoitusten ikuisuus on ongelmallista. Se johtaa myös riskitilanteisiin mahdollisissa asuntojen vajaakäyttötilanteissa. Asukkaiden riskin lisäksi viimeisen riskin kantaa valtio.

Edellä mainituista ongelmista käsittelyssä olevassa hallituksen esityksessä korjattaisiin viimeksi mainittua ongelmaa. Valtiovarainministeriö pitää siihen esitettyä muutosta keskeisimpänä osana hallituksen esitystä. Asumisoikeusjärjestelmään liittyvästä yleisestä kritiikistä huolimatta valtiovarainministeriö kannattaa järjestelmän ja rajoituksista vapauttamisen muuttamista riskienhallinnan kehittämiseksi. Siksi valtiovarainministeriö keskittyy lausunnossaan siihen.

Rajoituksista vapauttaminen eräissä vajaakäyttötilanteissa

Hallituksen esityksen keskeisin parannus siis liittyy rajoituksista vapauttamismahdollisuuteen tappiollisen asumisoikeustalon vajaakäyttötilanteissa. Tappiollisen ja vajaakäytössä olevan asumisoikeustalon vapauttaminen sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja asuntojen muuttaminen esimerkiksi vuokra-asunnoiksi hallituksen esityksessä kuvatuilla, varsin tiukoilla, edellytyksillä olisi perusteltua taloudellisten tappioiden minimoimiseksi niin kyseessä olevan asumisoikeusyhteisön, asukkaiden kuin asuntojen rahoitukseen osallistuneen valtionkin näkökulmasta. Nykyiset ikuiset rajoitukset ovat asumisoikeusasuntoihin liittyvä suurin riskitekijä, ja on tärkeää, että niistä luopuminen mahdollistetaan. Yhtiön ajautuminen konkurssiin ei olisi valtion, yhtiön eikä myöskään asukkaiden etu. Mahdollisessa konkurssitilanteessa myös asukas menettäisi todennäköisesti kaiken.

Lisäksi ikuiset rajoitukset estävät tällä hetkellä valtiosta riippumattoman lainarahoituksen saamisen vakuusarvojen puuttumisen vuoksi, mistä syystä asumisoikeusyhteisöt ovat valtion takaaman peruskorjausrahoituksen varassa. Nähtäväksi jää, riittääkö nyt ehdotettava parannus yhteisöjen lainansaantimahdollisuuksien parantamiseen. Esityksen vaikutuksia on tältäkin osin tarpeen seurata tarkasti. Asumisoikeustalot ovat tulossa ja osin jo tulleet peruskorjausikään, mistä syystä muutos olisi hyvin ajankohtainen.

Vaikka ikuisista rajoituksista voitaisiin ehdotuksen mukaan luopua eräissä poikkeustilanteissa, on järjestelmässä edelleen riski, joka syntyy mm. lunastamisvelvollisuudesta. Sekä riskien minimoimiseksi että asuntomarkkinatilanteen hallitsemiseksi on ensisijaisen tärkeää, että asumisoikeusasuntoja rakennetaan ainoastaan suurimman kysynnän alueilla kasvukeskuksissa.

Vaikutukset julkiseen talouteen ja tehtävänjakoon

Hallituksen esityksen mukaisesti merkittävä määrä asumisoikeusjärjestelmään liittyviä kuntien tehtäviä siirtyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vastuulle: asukasvalinnassa käytettävien järjestysnumeroiden antaminen ja niitä koskevan rekisterin ylläpito, asumisoikeuden enimmäishintojen määrittäminen sekä asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta päättäminen. Näitä tehtäväsiirtoja voidaan pitää asumisoikeusjärjestelmän toiminnan kannalta perusteltuina ja siirroilla myös vähennettäisiin kuntien tehtäviä hallitusohjelman mukaisesti. Talousarvioesitykseen sisältyy 0,4 milj. euron lisäys yllä mainittujen tehtävien hoitamiseksi ja niihin valmistautumiseksi. Seuraavien vuosien tehtävien edellyttämää määrärahatarvetta arvioidaan julkisen talouden suunnitelman yhteydessä vuosien 2022-2025 osalta.

Esityksessä arvioidaan kunnissa asumisoikeusasuntojen asukasvalintatehtäviin sidottujen ja ARAn lisäresurssitarpeen erotuksena syntyvän julkiseen talouteen kohdistuvan säästön olevan noin 10-11 henkilötyövuotta. Tämä syntyisi siirtämällä asukasvalinta kunnilta asumisoikeusyhteisöille ja samalla lisäämällä ARAn tehtäviä. Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että järjestysnumerosta perittäisiin perusteluissa mainitulla tavalla maksu. Maksulla voitaisiin kattaa järjestelmän ylläpidosta ja siihen tarvittavasta henkilötyövoimasta aiheutuvat kustannukset. Jotta maksu voidaan asettaa maksuperustelain nojalla, sen on oltava vastikkeellista, eikä maksun suuruus voi ylittää aiheutuvia kustannuksia.

Armi Liinamaa
budjettineuvos
Valtiovarainministeriö, budjettiosasto