3.5.2022

Eduskunta
Tarkastusvaliokunta

Viite: VNS 12/2021 vp

ASUNTOPOLIITTINEN KEHITTÄMISOHJELMA VUOSIKSI 2021–2028

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi Valtioneuvoston selonteosta asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi 2021–2028

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Asuntopoliittisen tavoitteet pääosin kannatettavia – Asuntopolitiikka oltava pitkäjänteistä, mutta joustavaa

Selonteon johdannossa todetaan, että asuntopolitiikan on oltava tavoitteellista, pitkäjänteistä ja ennakoivaa, mitä edellinen eduskunta on edellyttänyt vuonna 2018 kirjelmässään valtioneuvostolle (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp.) Selonteossa esitetyt toimenpiteet pyrkivät tuomaan ratkaisuja Asuntopoliittista kehittämisohjelmaa valmistelleen työryhmän tilannekuvassaan esiin nostamiin asuntomarkkinoiden haasteisiin.

Selonteossa hallitus asettaa valtion asuntopolitiikalle tavoitteita ja niiden toteuttamisessa noudatettavia periaatteita seuraaville kahdeksalle vuodelle. Selonteossa todetaan, että asuntopolitiikka elää ajassa, ja tarvittavia uudelleenarviointeja on tehtävä olosuhteiden muuttuessa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana tapahtumat kehitys asuntomarkkinoilla osoittaa, että selonteon linjaukset seuraaville kahdeksalle vuodelle voivat vanhentua hyvin nopeasti. Siksi on tärkeää, että aina eduskuntavaalien jälkeen muodostettavat hallitukset ovat nopeastikin valmiita arvioimaan uudelleen asuntopolitiikan tavoitteet ja periaatteet.

Korona-pandemian ja Ukrainan sodan seuraukset ulottuvat monin tavoin myös suomalaiseen asumiseen. Asuntojen kysyntä- ja tarjontamuutokset ovat olleet paikoitellen suuria viimeisen kahden vuoden aikana. Asumisen kulukehitys on nopeutunut monilla paikkakunnilla 5 – 10 prosentin vuotuiseen nousuun, onneksi kuitenkin myös maltillisemman kehityksen kuntia löytyy. Lisäksi korjausrakentamisen markkinoilla kustannukset ovat nousseet, ja tavarasta sekä tekijöistä on ollut paikoitellen pulaa. Energiamarkkinoiden myllerrys Ukrainan

sodan seurausten takia tuo tarvetta investoida nopeallakin aikataululla niin energiayhtiöissä, kaupungeissa kuin kiinteistönomistajienkin puolella.

Kohtuuhintaisuus määriteltävä

Ensimmäiseksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi esitetään, että jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen. Selonteon mukaan Julkisen vallan tehtävä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimista järjestämistä.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota, että Suomen perustuslain 2 luvun 19 pykälän 4 momentin mukaan ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” Selonteossa jostain syystä sanaa ”tukea” ei ole tässä kohtaa käytetty. Kysymys kuuluukin: eikö valtioneuvosto halua tukea omatoimisuutta?

Jos asuntopolitiikan tavoitteeksi asetetaan oikeus ”kohtuuhintaiseen” asumiseen, tulisi selonteossa edes jollakin tavalla määritellä tai kuvata mitä ”kohtuuhintaisuus” hallituksen mielestä tarkoittaa eli määritellä ”kohtuuhintaisuus”-käsite.

Kohtuuhintaisuutta käytetään varsin yleisesti mm. hallitusohjelmissa, lainsäädäntöjen perusteluissa, asuntopoliittisessa keskustelussa ja kannanotoissa. Erikoista tässä on kuitenkin se, että vain harvoin käsitettä/tavoitetta määritellään. Aihetta on käsitelty tarkemmin mm. Yhdyskuntasuunnittelu lehdessä v. 2020 julkaistussa artikkelissa ”Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus”
https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/89282/53861

Kohtuuttomille asumiskustannuksille sen sijaan on olemassa kansainvälinen määritelmä. Esimerkiksi Eurostat ja UN Habitat arvioivat asumiskustannukset kohtuuttomiksi, jos ne ylittävät 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista

Eurostat käyttää ”Housing cost overburden rate” -käsitettä ja vertailee maita osuuden ylitysosuuksilla. Vuonna 2020 Suomella osuus oli 4,1 %, kun esimerkiksi Ruotsilla lukema oli 8,3 % ja Saksalla 19,9 %. Tällä mittarilla mitattuna valtaosalle Suomen kotitalouksista asumiskustannukset eivät ole kohtuuttomat.
https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho07a&lang=en

”Kohtuuhintaisuuden” määrittely olisi tarpeen, jotta asuntopoliittiset tuet voitaisiin kohdentaa ja mitoittaa tarvittavalle tasolle. Esimerkiksi pieni- ja keskituloisten tulotasoissa on merkittävä ero, joten mm. ARA-korkotukiasunnon vuokran ”kohtuullisuus” ei ole sama näille ryhmille. Jos korkotuki mitoitetaan pienituloisuuden perusteella, se voi olla ylikompensaatiota keskituloisella ja päinvastoin.

Yksi mahdollinen vaihtoehto tuolle käsitteelle voisi olla se, että asuntopolitiikassa olisi käytössä myös yksi yleistavoite, jossa esim. 40 % asumismeno-osuuden

ylittävien ruokakuntien osuutta pyrittäisiin pitämään jonkin rajan alapuolella. Tämä olisi kokonaismittari, johon vaikuttaisivat kaikki käytettävissä olevat toimenpiteet, eikä vain yksittäiset politiikkatoimenpiteet (joiden vaikutuksia huonoimmillaan ei edes tunneta).

Asumisen tuen kohdentaminen sitä eniten tarvitseville

Kiinteistöliitto kannattaa selonteossa esitettyä tavoitetta kohdentaa asumisen tuki sitä eniten tarvitseville, ja sitä, että julkinen valta tarjoaa tukea asumiseen niille, joilla on vaikeuksia järjestää asumistaan markkinoilla.

Nykyisistä asumisen tukimuodoista yleinen asumistuki kohdentuu varmimmin ja selkeimmin tukea eniten tarvitseville eli pienituloisille ruokakunnille. Samaa ei voi todeta julkisen tuen avulla tuotetusta ja tuotettavasta ARA-asuntokannasta. Osaan ARA-asunnoista ei liity lainkaan sellaista tarveharkintaa, joka kohdentaisi asunnot tukea eniten tarvitseville, ja osassa sovellettava tarveharkinta ei toimi riittävän tehokkaasti.

Kohdentamalla ARA-asunnot tehokkaasti pienituloisille ruokakunnille voidaan alentaa yleiseen asumistukeen tarvittavia varoja ja tukea samalla julkisen talouden tasapainottamista.

Tonttitarjonta on asuntotuotannon perusta

Kysyntää vastaava tonttitarjonta on asuntorakentamisen perusta koko maassa, josta vastuu kuuluu kunnille kaavoitusmonopolin kautta.

Koska useilla alueilla kunnat ovat tärkein tonttien luovuttaja asuntotuotantoon, niiden tulee huolehtia, että tontinluovutukset eivät syrjäytä markkinaehtoisia asuntoinvestointeja.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisussa Asuntopolitiikan kehittämiskohteita (1/2017) todetaan ”Kansainvälisten tutkimustulosten perusteella julkisesti tuotetulla vuokra-asuntokannalla voi kuitenkin olla melko suuri yksityistä vuokra-asuntotarjontaa syrjäyttävä vaikutus. Syrjäyttämisvaikutuksen suuruuden voidaan arvioida riippuvan merkittäviltä osin siitä, mille asuntomarkkinasegmentille (kohderyhmälle) tarjontatuettu asuntotuotanto on suunnattu. Mikäli tuotanto kohdistuu valtaosin pienituloisille ryhmille, voidaan syrjäyttämisvaikutuksen ajatella olevan vähäisempi kuin jos tarjonta kohdistuu laajemmin myös suurempituloisille.”

Tarkastusvaliokunnan tilaamassa tutkimuksessa esitetään, että tonttivuokrien subventoinnista asumisen tukimuotona tulisi luopua, ja myös ARA-tuotantoon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Valtion tukema asuntotuotanto suhdanteiden tasaajana

Selonteossa todetaan, että valtion tukema asuntotuotanto on tärkeää kaikissa talouden suhdanteissa, mutta suhdannetilanne tulee ottaa huomioon valtion tukeman tuotannon määrässä.

Kiinteistöliiton mielestä on tärkeää, että valtion tukemaa asuntotuotantoa vähennetään nousu- ja korkeasuhdanteessa kohtuuhintaisten asuntojen saatavuustilanteesta riippumatta. Näin mahdollistetaan rakennusalan resurssien kohdentaminen vapaarahoitteiseen tuotantoon, ja rakennuskustannuksien nousun hillintä. Valtion tukemaa asuntokantaa kannattaa tuottaa silloin, kun rakentaminen on edullista, ei silloin kun sen tuottaminen on kallista.

Valtion asuntorahasto

Valtion konsernitalouteen kuuluva Valtion asuntorahasto (VAR) on nykyisin tärkein asumisen tuotantotukien maksaja, josta myönnetään valtaosa asumisen tarjontatuista. Rahaston varat ovat pääosin peräisin valtion talousarvioista myönnetyistä aravalainoista ja talousarviosta rahastoon tehdyistä rahastosiirroista (tulevien korkosubventioiden kattaminen ennakkoon).

Selonteossa todetaan, että Valtion asuntorahaston pitkän aikavälin tulevaisuuden varmistamiseksi on tarpeen selvittää rahaston mahdollisia uusia tulonhankkimiskeinoja. Näitä tulonlähteitä voivat olla esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien hankinta ja vuokraus, omarahoitusosuuksien rahoittaminen tertiäärilainoina asuntorahastosta, lainojen myöntäminen kohtuuhintaiseen omistusasuntotuotantoon sekä korjauslainojen myöntäminen vuokratalo-, asumisoikeus- ja asunto-osakeyhtiöille.

Tilinpäätöksen 31.12.2020 perusteella VARin oma pääoma on n. 5,9 miljardia euroa (ARAVA-lainasaamiset 3,2 miljardia euroa, kassavarat 2,7 miljardia euroa).

Karkeasti laskien tämä omapääoma riittää nykytasoisten VARin korkotukien, avustuksien, ja takauskorvauksien maksamiseen (n. 150 miljoonaa / vuosi) 40 vuodeksi.

Vaikka vuosittaisten avustuksien / korkotukien / takauskorvauksien määrä kasvaisi nopeasti 300 miljoonaan euroon, riittäisi pääoma kattamaan ne n. 20 vuotta, ja pelkät nykyiset kassavaratkin noin 10 vuotta.

Kiinteistöliitto pitää VARille kaavailtuja uusia (ja osin vanhoja) tulonhankkimiskeinoja tarpeettomina, ja osin jopa keinotekoisina.

Selkeä, läpinäkyvä, ratkaisu on pääomittaa rahastoa tarvittaessa rahastosiirrolla eli siirtämällä varoja valtiontalousarviosta rahastoon kattamaan rahaston vastuita. Pidemmän aikavälin kestävä ratkaisu on sulauttaa rahasto osaksi valtion tasetta ja talousarviota.

Asunto-osakeyhtiöiden korjaustoiminnan edistäminen

Asunto-osakeyhtiöillä on kasvavia vaikeuksia saada rahoitusta asuinrakennusten peruskorjauksiin johtuen asuinrakennuksen alhaisesta vakuusarvosta. Ilmiö on leviämässä väestöään menettävien seutujen lisäksi myös kaupunkien pieniin asunto-osakeyhtiöihin. EU:n 55-valmiuspaketti on osaltaan lisäämässä mm. asunto-osakeyhtiöiden korjausvelvoitteita
(erityisesti joulukuussa 2021 julkistettu esitys rakennusten energiatehokkuusdirektiiviksi, EPBD). EPBD-direktiiviin liittyvä U-kirjelmä on eduskunnan käsittelyssä.

VTT:n laskelmien mukaan direktiiviluonnoksen energiatehokkuuden vähimmäistasoista aiheutuva velvollisuus ryhtyä korjaamaan rakennusta pelkästään energiatehokkuuden vuoksi koskisi 35 prosenttia rakennuskannasta eli 515 600 rakennusta. Rakennuksista 445 600 on omakotitaloja, 24 100 rivitaloja, 24 300 kerrostaloja, 5 200 julkisia rakennuksia ja 16 400 muita velvoitteen alaisia rakennuksia.

Kiinteistöliiton arvion mukaan tämä tarkoittaisi asuntoina 445 600 omakotitalon lisäksi
n. 144 000 rivitaloasuntoa, ja n. 486 000 kerrostaloasuntoa, eli yhteensä lähes 1,1 miljoonaa asuntoa (35 % Suomen asuntokannasta). Osalla tästä asuntokannasta on jo nyt vaikeuksia järjestää korjausrahoitusta.

Vuodesta 2015 käytössä ollut asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakaus on ollut täysin toimimaton, ja siihen vuosittain varattu 100 miljoonan euron takausvaltuus on jäänyt käyttämättä. Nykyehdoilla takauksen voi saada taloyhtiö, joka ei sitä tarvitse, ja takausta ei voi saada taloyhtiö, joka sitä tarvitsisi.

Uudistustarpeet ovat varsin selkeitä. Esimerkiksi Kiinteistöliiton kesällä 2020 ympäristöministeriölle toimitetussa muistiossa tuotiin esille tärkeimmät muutoskohdat perusteluineen.

Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtojen parantamista siten, että asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksien rahoitus turvataan. Korjausrahoitusta tarvitaan myös asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen osana muita korjauksia.

Selonteon mukaan syksyllä 2021 on käynnistetty selvitys siitä, miten kotitalousvähennystä voitaisiin laajentaa myös muihin energiaremontteihin sekä taloyhtiön teettämiin remontteihin. Lisäksi selvitetään, kuinka kotitalousvähennystä voidaan kehittää niin, että vähennys kannustaa korjauspalveluihin ja korjausremontteihin, pidentää rakennusten ja materiaalien käyttöikää, parantaa energiatehokkuutta tai muulla tavoin tukee kiertotaloutta ja päästöjen vähentämistä. Selvityksen oli määrä valmistua 28.2.2022 mennessä.

Kiinteistöliitto pitää kotitalousvähennystä toimivana keinona tukea ja kannustaa osakkaita toteuttamaan energiatehokkuus- ja muita korjauksia asunto-osakeyhtiöissä.

Pellervon taloustutkimuksen ja Tampereen yliopiston tutkimus Asuinrakennusten korjaustarve 2020 – 2050 julkaistiin huhtikuun lopulla. Tutkimuksessa arvioitiin korjaustarpeita Suomen eri alueilla, ja tarkastelussa huomioitiin myös esimerkiksi väestökehitys, kiinteistökannan ikä ja rakenne sekä poistuma-arviot. Väestöä eniten menettävillä alueilla perusskenaariossa 15 prosenttia asuinrakennuksista eivät ole taloudellisesti järkevää korjata, koko maassa tämän osuuden arvioidaan olevan viisi prosenttia. Skenaariot pitkälle tulevaisuuteen ovat tietenkin epävarmoja, ja todellinen kehitys voi vaihdella parempaan tai huonompaa suuntaan. Lisäksi korjaamisen olosuhteisiin vaikuttavat mikrotasolla monet muutkin tekijät kuin rakennustekniikka. Lisää tutkimuksesta, ks. https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuinrakennusten-korjaustarve-kasvaa-tulevina-vuosina.html

Asuintalovaraus kuntoon

Osana korjausten edistämistä ja rahoittamista, asunto-osakeyhtiöiden asuintalovarausjärjestelmä on laitettava parametriensa puolesta ajan tasalle. Kiinteistöliitto on esitellyt arvionsa asiasta vuonna 2017, ja päivitystarve on nyt yhä akuutimpi, jo yksin viimeaikaisten kustannusnousujen takia.

Lakia asuintalovarauksesta sovellettiin ensimmäisen kerran v. 1986 verotuksessa, jolloin sen minimimäärä oli 20 000 markkaa (3 500 euroa). V. 1986 enimmäismäärä oli 100 markkaa asuinrakennuksen pinta-alan neliömetriä kohden, eikä alle 200 m2 suuruisesta asuinrakennuksesta ei voinut tehdä asuintalovarausta. Vuoden 1992 verotuksessa asuintalovarauksen enimmäismäärä korotettiin 100 markasta 400 markkaan (68 euroon) neliömetriltä eli nykyiseen enimmäismäärään.

Vähennyksen enimmäismäärä tulee päivittää inflaatiokehityksen mukaisesti. Rakennuskustannusindeksin muutoksen perusteella korotustarve on noin 80 prosenttia ja kuluttajahintaindeksien muutosten perusteella runsaat 60 prosenttia. Enimmäismäärä onkin korotettava 110 – 120 euroon neliömetriä kohden. Vähennystä kehittämällä parannetaan asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia varautua taloudellisesti tuleviin korjauksiin.

Kotitalouksien velkaantuminen

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden poistaminen (henkilökohtaisen asuntolainan verotuen poistuminen) yhdessä yhtiölainojen lainaehtojen parantumisen kanssa (laina-aika, korkomarginaali, viitekorkotaso) ovat ohjanneet asunnonostajia jättämään yhtiölainaosuuden maksamatta, ja maksamaan rahoitusvastiketta. Näin menetellen myös asunto-osakkeiden käyttö kotitalouden muiden lainojen vakuutena on mahdollistunut. Osalle kotitalouksien yhtiölaina on ehdoiltaan edullisempi (mm. laina-aika, korkomarginaali) kuin minkä kotitalous voisi saada henkilökohtaisena asuntolainana.

Kotitalouksien tietoisuutta asunnonhankintaan liittyvistä riskeistä tulee parantaa. Asuntokaupan ja asuntolainan myöntämisen yhteydessä kuluttajalle tulee antaa kattavat tiedot henkilökohtaiseen asuntolainan ja mahdollisen yhtiölainan riskien (korkoriski, lyhennysvapaiden päättyminen) lisäksi esimerkiksi kuntien ja tonttirahastojen vuokratonttien vuokraehdoista ja niiden vaikutuksista asumismenoihin.

Henkilökohtaisia asuntolainoja ja asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainoja tulisi koskea samanlaiset enimmäislaina-aikoja ja lyhennysvapaiden rajoittamista koskevat säädökset. Näin voidaan lisätä myös asuntorahoitusvaihtoehtojen läpinäkyvyyttä ja tehostaa kilpailua.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat tähän saakka olleet hyvin harvinaisia, kun ottaa huomioon sen, että yhtiöitä on jo yli 90 000. Viime vuosina on tullut esiin yksittäisiä tapauksia, joissa asunto-osakeyhtiö ei ole saanut järjestettyä rahoitusta kiireellisiin ja välttämättömiin korjauksiin, ja yhtiöt ovat päätyneet jättämään konkurssihakemuksen.

Asunto-osakeyhtiö eroaa tavallisesta osakeyhtiöstä mm. osakkeenomistajien vastikemaksuvelvoitteen osalta, jota osakeyhtiössä ei ole. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, oikeusministeriö käynnistää lainsäädännön muutostarpeiden kartoittamisen asunto-osakeyhtiön todennäköisesti lisääntyvien konkurssien varalta.

ASP-lainojen ehtojen parantaminen

Selonteossa esitetään nuorten omistusasumista edistävän asuntosäästö- ja tukijärjestelmän ehtojen ja rajojen selvittämistä.

Asuntosäästöpalkkiolaki (862/80) tuli voimaan aluksi määräaikaisena vuonna 1981, ja asuntosäästöpalkkiojärjestelmä säädettiin pysyväksi vuonna 1984. Yli 40 vuoden historian aikana ASP-järjestelmän ehtoja mm. säästäjäksi ryhtymistä koskevaa ikärajaa on välillä nostettu, sitten laskettu, ja taas nostettu.

Nykyinen enimmäisikäraja merkitsee sitä, että ensimmäinen omistusasunto voidaan hankkia varsin iäkkäänä eli pitkälti yli 40-vuotiaana. Tämä poikkeaa täysin järjestelmän alkuperäisestä ajatuksesta tukea nimenomaan nuoria ensiasunnon hankkijoita.

Kansalaisten asumisen omatoimisen järjestämisen tukemiseen liittyviä tuki- ja kannustinjärjestelmiä on määrätietoisesti vähennetty, esimerkiksi poistamalla asteittain asuntolainakorkojen verovähennysoikeus. Tämä on johtanut mm. siihen, että ensiasunto hankintaa yhä vanhempana.

Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon yläikäraja kokonaan. Tämä parantaisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen erilaisessa elämäntilanteissa olevien, kaiken ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen. Järjestelmän laajentaminen

koskemaan kaikenikäisiä kansalaisia lisäisi kotitalouksien ennakkosäästämistä omistusasunnon hankintaan hilliten samalla kotitalouksien ylivelkaantumista.

Valtio tukee nykyään avustuksilla, korkotuella, ja täytetakauksella ilman ikärajaa asumisoikeusasumista, ja osin myös osuuskunta-asumista. ASP-järjestelmän laajentaminen koko kansan säästö- ja kannustinjärjestelmäksi parantaisi näiden asumisen hallintamuotojen keskinäistä yhdenvertaisuutta, ja tukisi selonteossa esitettyä tavoitetta kohdella eri asumismuotoja tukipolitiikassa mahdollisimman tasapuolisesti markkinahäiriöitä välttäen.

Malliyhtiöjärjestykset

Selonteossa esitetään, että kiinteistö- ja rakennusalan, muiden kiinteistöalalla toimivien ja osakkeenomistajien ja sijoittajien yhteistyönä valmistellaan poikkihallinnollisesti asunto-osakeyhtiöiden ja niiden elinkaaren kannalta toimivia malliyhtiöjärjestyksiä. Tällaiset mallit soveltuvat parhaiten tilanteeseen, jossa yhtiöjärjestystä ollaan laatimassa uudelle perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Sen sijaan yhtiöjärjestysten päivittäminen vaatii erityistä asiantuntemusta, joten mallien tai mallilausekkeiden käyttämisessä on riskinsä.

Kiinteistöliitto tekee jo nykyäänkin yhteistyötä Rakennusteollisuus RT:n kanssa uudiskohteiden yhtiöjärjestysten osalta. Yhtiöjärjestyksien laatimiseen on olemassa myös kirjallista opastusta ja neuvontaa.

Asunto-osuuskunnista pykälät asunto-osakeyhtiölakiin

Asumisyhteisöjen hallintamuotoja ovat muun muassa omistusasuminen, vuokra-asuminen, asumisoikeusasuminen ja asunto-osuuskunta-asuminen. Selonteon mukaan eri hallintamuotoja tulee tukea mahdollisimman neutraalisti markkinavääristymien välttämiseksi. Kiinteistöliitto on linjauksesta samaa mieltä.

Selonteossa todetaan, että asunto-osuuskuntien edistäminen on edennyt erilaisten selvitysten kautta muutamiin konkreettisiin rakennushankkeisiin. Nämä yksittäiset hankkeet on saatu käynnistettyä julkisen tuen avustuksella, ei markkinaehtoisesti.

Vertailun vuoksi on hyvä muistaa, että asumisoikeusasuntojärjestelmä luotiin aikanaan asumismuodoksi omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Suomessa on noin 50 000 asumisoikeusasuntoa, jotka kaikki on rakennettu julkisen tuotantotuen avustuksella. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja ei ole rakennettu, vaikka niitä koskeva lainsäädäntö on ollut voimassa yli 30 vuotta. Asumismuodon kysyntä on perustunut julkisiin subventioihin, ei markkinaehtoiseen kysyntään.

Kiinteistöliitto kannattaa sen selvittämistä, miten osuustoiminnallisen asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää asumisyhteisöjä koskevalla uudella lainsäädännöllä tai asunto-osakeyhtiölain muutoksilla. Kiinteistöliitto ei sen sijaan tarkoituksenmukaisena edistää osuuskunta-asuntotuotantoa julkisin tukijärjestelmin (esim. valtion korkotuki tai takaus).

Oikeusministeriötä on asunto-osakeyhtiölain ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä arvioinut perustelluksi selkiyttää asunto-osuuskuntien asemaa

muuttamalla asunto- osakeyhtiölakia. Toimiva ratkaisu voisi olla laajentaa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaa kattamaan soveltuvin osin asunto-osuuskunnat (ks. esim. AOYL 28 luvun 2-3 §, asunto-osakeyhtiölain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön). Mikäli tämän ei katsota olevan toimiva ratkaisu, tulee asunto-osuuskunnista säätää erillislaki asumisoikeusasumisen tavoin.

Vuokrankorotukset

Selonteossa esitetty käsitys kasvukeskuksien ja erityisesti pääkaupunkiseudun vuokrakehityksestä on vanhentunut, eikä sitä ole päivitetty vastaamaan tuoreimpia tilastotietoja.

Viime vuosien voimakas vuokra-asuntotarjonnan kasvu pääkaupunkiseudulla yhdistettynä koronapandemian isoon negatiiviseen kysyntävaikutukseen on johtanut siihen, että Helsingin, Espoon ja Vantaan vapaarahoitteisten vuokrien nousu oli muuta maata hitaampaa. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteisten vuokrien nousu oli pääkaupunkiseudulla vain 0,3 prosenttia vuotta aikaisemmasta. Kun ensimmäisen neljänneksen kuluttajahintojen nousu oli miltei viisi prosenttia, reaalisesti vapaarahoitteiset vuokrat siten laskivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 4,5 prosenttia. Helsingissä oli myös kaupunginosia, joissa vapaarahoitteiset vuokrat laskivat nimellisesti tammi-maaliskuussa vuoden takaisesta.

Koska uudistuotannon määrä on edelleen erittäin korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla, jyrkkää käännettä markkinan suuntaan ei välttämättä tule pitkään aikaan. Näin ollen selonteon käsitys pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoista oli virheellinen.

Selonteossa käytetään ilmaisua ”ylisuuret vuokrankorotukset” sen tarkemmin täsmentämättä mitä tällä tarkoitetaan. Vuokrankorotuksien toteutustavasta ja korotusperusteista sovitaan yleensä vuokrasopimuksissa.

Hyvässä vuokratavassa (v. 2018) todetaan mm. ”Jos vuokraa on tarpeen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa korottaa muutoin kuin sopimuksessa mainitulla menettelyllä, korotuksen tulee olla kohtuullinen ja korotetun vuokran tulee vastata huoneiston vuokra-arvoa.

Korotus ei saa vuosittain ylittää 15 prosenttia muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia.”
https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2019/11/Hyv%C3%A4-vuokratapa-2018.pdf

Riidanratkaisu

Selonteossa todetaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden välisten, osakkaiden ja yhtiön välisten sekä vuokralaisten ja vuokranantajan välisten erimielisyyksien tuomioistunkäsittelyn olevan harvinaista. Tämän katsotaan johtuvan muun muassa tuomioistuinkäsittelyn hitaudesta ja oikeudenkäyntikuluriskistä.

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta selvittää tarve tuomioistuinkäsittelyä täydentäville, kustannuksiltaan edullisemmille ja nopeammille riidanratkaisumenettelyille, esimerkiksi tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle

viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovitteluelimelle. Tämä elimen toimiminen kuluttajariitalautakunnan yhteydessä voisi olla luontevaa. Kuluttajariitalautakuntahan käsittelee jo huoneenvuokrakiistoja.

Isännöitsijäntodistuksen kehittäminen ja kunnossapitotarveselvitys

Selonteossa esitetään asunto-osakeyhtiön Isännöitsijätodistuksen siten, että yhtiön varautuminen tuleviin korjaustarpeisiin tulisi paremmin esiin todistuksesta.

Kiinteistöliitto kannattaa isännöitsijätodistuksen sisällön laajentamista siten, että siinä esitetään tuleviin korjaushankkeisiin ennakolta maksetut tai kerätyt huoneistokohtaiset euromääräiset osuudet.

Sen sijaan Kiinteistöliitto suhtautuu varauksellisesti pidentää asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tarvetta yhtiökokoukselle nykyistä viittä vuotta pidemmälle ajalle. Samoin liitto suhtautuu varauksellisesti laajentaa hallituksen selvitysvelvollisuus koskemaan myös merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuuksia.

Kunnossapitotarveselvityksen ajan pidentäminen ei itsessään tuo lisäarvoa kenenkään osapuolen kannalta. Tärkeämpää on kiinnittää huomiota laadittavan selvityksen laatuun ja sisältöön. Hyvän kiinteistönpidon perustyökalujen (strategia, kuntoarvio, kuntotutkimukset) käyttö ja huolellinen raportointi on avain hyvien käytäntöjen hyödyntämiseen.

Esteettömyyden edistäminen taloyhtiöissä

Selonteossa esitetään selvitettäväksi asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeutta asunnon ulkopuolella toteutettaviin muutoksiin, jotka helpottavat liikkumisesteisten ja vammaisten henkilöiden asumista ja edistävät näihin tarkoituksiin myönnettävien avustusten yhdenvertaista käyttöä.

Kiinteistöliitto kannattaa selvitystä, ja tarvittavat uudistukset on luontevaa ratkaista osana asunto-osakeyhtiölain muutoksia.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti