

Ympäristövaliokunta

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI MUIKSI LAEIKSI

Lausunnon antajasta

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) edustaa asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä. SAY:n jäsenyhteisöt omistavat yli 98 prosenttia Suomen noin 40.000 asumisoikeusasunnosta, joissa asuu yli 80.000 asukasta. Luettelo SAY:n jäsenistä on tämän lausunnon lopussa.

SAY kiittää ympäristövaliokuntaa mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä ja esittää lausuntonaan seuraavan.

Yleistä lakiesityksestä

Hallituksen ohjelman liitteen 4 (Asuntopolitiikan toimet) mukaan ”asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta”. Hallituksen ohjelman liitetaulukossa esitetään toimenpiteitä yksistään ARA-vuokra-asuntojen vuokrien alentamiseksi, ei asumisoikeusasuntojen vastikkeiden alentamiseksi. Näin ollen **hallituksen esitys ei ole hallituksen ohjelman mukainen.**

Asumisoikeuslakiin ehdotetut säännökset eivät ole tarpeellisia, koska **asumisoikeusasuminen on jo edullista sekä vapaarahoitteisten asuntojen että ARA-asuntojen vuokriin verrattuna.** ARAn tilaston mukaan asumisoikeusasunnon käyttövastike on pääkaupunkiseudulla 38 prosenttia edullisempi markkinavuokriin verrattuna. Tilastossa mukana olleista kaupungeista ainoastaan Kuopiossa ARA-vuokra on käyttövastiketta edullisempi.¹

¹ Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, Selvitys 2/2015, ARA-tuotanto 2014.

Esityksen vaikutukset

Pidämme hallituksen esityksen suurimpana puutteena sitä, että esityksen vaikutuksia on arvioitu riittämättömästi ja osin virheellisesti.

Esityksessä ei ole lainkaan arvioitu säännösten vaikutuksia valtion tukemien asuntojen tuotantoon. Käsityksemme mukaan **esitetyt rajoitukset vähentäisivät merkittävästi valtion tukemaa asuntotuotantoa**, koska samanaikaisesti ei uudisteta yleishyödyllisyysäännöksiä. Tämä johtuu siitä, että yleishyödyllisyysäännökset ja kohdekohtaiset rajoitukset muodostavat jakamattoman kokonaisuuden. Riittämättömän vaikutusarvioinnin johdosta jää huomaamatta, että **ehdotus ei tue hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä**.

Lausumme jäljempänä kunkin säännöksen mahdollisista vaikutuksista tarkemmin asianomaisessa kohdassa.

Varautumisen rajoittaminen

Peruskorjausten rahoittaminen pelkästään lainalla lisää yhteisöjen velkaa ja siten laskee niiden vakavaraisuutta, eli kykyä selviytyä taloudellisista velvoitteista pitkällä aikavälillä. Tämä kasvattaa niin yhteisön omistajien kuin niille lainaa antaneiden pankkien, asumisoikeusmaksun maksaneiden asukkaiden ja täytetakauksen myöntäneen valtion riskiä. Kasvanut riski lisää yhteisöjen rahoituskustannuksia, kun pankit korottavat sekä nykyisten lainojen (marginaalintarkistusehdot) että uusien lainojen korkomarginaaleja. Tämä ja yhteisöjen **kasvava velkataakka johtavat asumiskustannusten ja valtion korkotukimenojen kasvuun**, mitä ei ole huomioitu vaikutusarvioinnissa.

Nykyisessä järjestelmässä asumisoikeusyhteisöt eivät saa lainarahoitusta ilman valtion täytetakausta, koska asuntojen myyntirajoituksista johtuen asumisoikeustaloilla ei ole vakuusarvoa. Näin ollen **asumisoikeusyhteisöt tulevat tarvitsemaan valtion perusparannuslainaa nykyistä enemmän, ellei asumisoikeusjärjestelmää uudisteta myös rahoituksen osalta**. Perusparannuslainojen määrän kasvattaminen lisäisi valtion täytetakauksien määrää ja siten valtion takausriskiä ja maksamaa korkotukea. Tämäkin seikka puuttuu taloudellisten vaikutusten arvioinnista.

Emme katso tarpeelliseksi asettaa asumisyhteisöjen korjausvarautumiselle euro-määräistä ylärajaa, koska asumisoikeustalojen pysyvät rajoitukset yhdessä vertailuvuokrasäännöksen kanssa varmistavat sen, että kerätyt varat eivät siirry pois yleishyödyllisyyden piiristä ja että vastike ei muodostu kohtuuttomaksi. Lisäksi yhteisöjen taloudellinen asema ja kiinteistökannat ovat keskenään niin erilaisia, että **kaikille toimijoille kohtuullista varautumisen ylärajaa ei ole mahdollista määrittää**.

Edellä todetun perusteella esitämme, että korjausvarautumiselle ei aseteta euromääräistä ylärajaa.

Lupamenettely

Esityksen lupamenettely, jossa ARA voisi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa korjausvarautumisen enimmäismäärästä, ei korjaa ehdotetun rajoituksen perustavanlaatuisia ongelmia. Se on myös kestävämpi asukkaiden ja yhteisöjen oikeusturvan kannalta, koska luvan myöntäminen perustuisi ARA:n harkintaan. Menettely myös lisää byrokratiaa, viivyttäisi tarvittavia päätöksiä ja siten lisää asumiskustannuksia.

Kilpailuttaminen

Ehdotettu säännös **asettaa kunnalliset yhtiöt parempaan asemaan kuin muut yhtiöt**, koska kunnallisten yhtiöiden ei tarvitsisi kilpailuttaa kuntakonsernin sisäisiä hankintoja. Tämä on ristiriidassa sen esityksen tavoitteen kanssa, että valtakunnallisten yhtiöiden ja kunnallisten yhtiöiden ja niiden asukkaiden tulisi olla keskenään samanarvoisessa asemassa².

Kuten olemme aikaisemmin lausuneet, emme pidä tarpeellisen kilpailuttaa yleishyödyllisen konsernin sisällä tehtyjä hankintoja, koska yleishyödyllisyys-säännökset takaavat sen, että palvelut tuotetaan omakustannushintaan. Tarpeettomasta kilpailuttamisesta aiheutuu ainoastaan ylimääräisiä kustannuksia, jotka lisäävät asumiskustannuksia.

Edellä todetun perustella ehdotamme joko säännöksen poistamista tai muuttamista niin, että se koskee samassa laajuudessa myös kunnallisia yhteisöjä.

Omistajan tiedonantovelvollisuus

Asumisoikeuslaissa on 1.1.2011 lukien ollut säännökset omistajan tiedonantovelvollisuudesta käyttövastikkeista ja niiden perusteista. Tiedonantovelvollisuutta esitetään nyt tiukennettavaksi merkittävästi asumisoikeusasuntojen osalta.

Käytännön kokemukset ovat osoittaneet, että voimassa olevissa omistajan tiedonantovelvollisuutta koskeissa pykälissä säädetään asioista tarpeettoman yksityiskohtaisesti. Pykälien täydentämisen sijaan **tiedonantovelvollisuutta tulisi yksinkertaistaa poistamalla laskelmista tarpeettomia tietoja**. Tämä parantaisi laskelmien informaatioarvoa ja vähentäisi niistä aiheutuvia kustannuksia. Emme myöskään pidä perusteltuna, että asumisoikeustalon omistajilta edellytetään tiukempaa tiedonantovelvollisuutta kuin vuokratilojen omistajilta.

Pidämme ongelmallisena sitä, että hallituksen esityksen pykäläperusteluihin sisällytetään yksityiskohtaisia määräyksiä laskelmien sisällöstä. Tiedonantovelvollisuuden sisällöstä voidaan määrätä vain Eduskunnan käsittelyyn esitettävässä säädöstekstissä, ei lain perusteluissa.

² On syytä huomata, että kilpailulakia on muutettu 1.9.2013 voimaan tulleen kilpailulain (197/2012) muutoksella, jonka nimenomaisena tarkoituksena on ollut parantaa julkisen sektorin ja yksityisen sektorin elinkeinotoiminnan tasapuolista kilpailua puuttamalla kilpailua estäviin ja vääristäviin menettelytapoihin.

Lausunnon pääkohdat

- **Asumisoikeusjärjestelmää tulee uudistaa hallitusohjelman mukaisesti itsenäisenä hallintomuotona, ei yhdessä vuokra-asuntojen kanssa.**
- Esityksen vaikutusarviointi on riittämätön ja osin virheellinen.
- Korjausvarautumisen euromääräisestä enimmäisrajasta tulee luopua.
- Kunnallisilla yhtiöillä tulee olla vastaava velvollisuus kilpailuttaa konsernin sisäiset hankinnat kuin muilla yhtiöillä.
- Omistajan tiedonantovelvollisuutta tulee yksinkertaistaa.
- Esitys kasvattaisi asumiskustannuksia erityisesti pitkällä aikavälillä.
- Esitys kasvattaisi asukkaan, rahoittajien, yhteisöjen ja valtion riskiä.
- **Esitys vähentäisi merkittävästi valtion tukemaa asuntotuotantoa.**

Lopuksi

Hallituksen esityksen päätavoitteena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista ARA-asuntokannassa. Tämä sinänsä kannatettava tavoite ei toteudu ehdotetuilla säännöksillä, koska ne eivät laske asuntojen rakentamisen ja ylläpitämisen kustannuksia. Päinvastoin ehdotukset kasvattaisivat kustannuksia erityisesti pitkällä aikavälillä. Lisäksi ne vähentäisivät merkittävästi kohtuuhintaisten ARA-asuntojen tuotantoa.

Pidämme erittäin valitettavana, että esitys on valmisteltu selvittämättä riittävästi sen todellisia vaikutuksia ja hyödyntämättä toimialan osaamista. Valmistelussa ei ole myöskään huomioitu riittävästi lakiluonnoksista annettuja lausuntoja.

Esitämme, että asumisoikeuslakiin ehdotetut muutokset poistetaan hallituksen esityksestä. **Asumisoikeusjärjestelmää tulisi kehittää hallitusohjelman mukaisesti itsenäisenä hallintomuotona** yhteistyössä asukkaiden, viranomaisten, yhteisöjen ja rahoittajien kanssa siten, että asumisoikeusjärjestelmä on omalta osaltaan ratkaisemassa työvoiman liikkuvuuden ja lisääntyneen maahanmuuton asuntopoliittisia haasteita.

Espoossa 11. marraskuuta 2015

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY


Marko Pyykkönen
hallituksen puheenjohtaja


Esa Mustonen
sihteeri, OTK

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