

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

30.6.2020

Ympäristöministeriölle

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI
ASUMISOIKEUSASUNNOISTA SEKÄ VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN
KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Lausuntopyyntö 20.05.2020 DNRO VN/5985/2019

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. 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 ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Lausunto

Suomen Vuokranantajat ry katsoo, 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.

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 segregaaation 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.

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 valtioneuvostojärjestelmän sekä kansantaloudellisten vaikutusten osalta puutteelliset. Vaikutusarvioinneissa tulisi lähteä koko järjestelmän tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden arvioinnista. Erilaiset järjestelmän epäsuorat kustannukset tulisi avata, kuten esimerkiksi syrjäyttämisaikutus. Jos asumisoikeusasunnoilla nähdään sosiaalipoliittisia perusteita, tulisi ne selvästi avata tutkimukseen perustuen ja luoda järjestelmään mahdollisimman selvästi näitä erityisiä ongelmia ratkaisevat mekanismit.

Lakiluonnosta tulisi muokata siten, että sen lähtökohta olisi järjestelmän purkaminen pitkän siirtymäajan puitteissa. Kokonaistaloudellisesti perustelluin tapa tulisi selvittää jatkovalmistelun yhteydessä. Se voisi olla esimerkiksi asumisoikeusasuntojen siirtäminen ensisijaisesti asujen omistukseen tai toissijaisesti tavanomaisiksi vuokratyöyhtiöiksi.

Helsingissä 30.6.2020

Suomen Vuokranantajat Ry

Sanna Hughes

Toiminnanjohtaja

Lisätietoja:

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

Valkonen Ville
Suomen Vuokranantajat ry