

KOHTUUHINTAISTEN VUOKRA- JA ASUMISOIKEUSTALOJEN OMISTAJAT - KOVA RY:N TAVOITTEET VALTIONEUVOSTON KEHYSRIIHEEN 15.-16.4.2024

- 1) Jatketaan asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa ja samalla uudistetaan asumisoikeusjärjestelmää
- 2) Lisätään erityisryhmien investointiavustuksen määrärahavaltuutta vuodesta 2024 lukien

1) Jatketaan asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa ja samalla uudistetaan asumisoikeusjärjestelmää

Esitys: KOVA esittää, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan niin, että ARA voi ryhtyä uudelleen ottamaan vastaan uusia asumisoikeuskohteita koskevia korkotukilainahakemuksia. Samalla KOVA esittää, että asumisoikeuslainsäädäntöä muutetaan niin, että uusissa asumisoikeuskohteissa 1.1.2025 lukien ei sovellettaisi pysyvää omaisuudensuojaa, vaan kyseisiä asumisoikeuskohteita koskevat asumisoikeussopimukset voitaisiin vakavissa vajaan käyttötilanteissa irtisanoa. KOVA esittää lisäksi, että asumisoikeusasuntojen kohdentumista kehitetään nykyistä vähävaraisemmille henkilöille.

Budjettivaikutus: Esityksellä ei ole suoria valtiontaloudellisia vaikutuksia. Esitys vähentää valtion riskejä. Asumisoikeusasunnot kohdentuvat nykyistä paremmin vähävaraisemmille henkilöille.

KOVA ei ole pitänyt asuntopoliittisesti perusteltuna hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainahakemusten vastaanottaminen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA) 1.1.2024 lukien ja lopettaa uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekeminen vuoden 2024 aikana, eli toisin sanoen lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen hallitusohjelman mukaisesti. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Myöskään suhdannepoliittisesti asumisoikeustuotannon lopettaminen aikana, jossa rakennusala on ennätyksellisen suurissa vaikeuksissa, ei ole perusteltua työllisyyden eikä valtion verotulojen kannalta. Asumisoikeusasuntotuotannon jatkaminen ei lisää millään tavoin valtion menoja.

Asumisoikeusasuntoja on viime vuosina aloitettu rakentamaan keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuosittain. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan kysyntään pohjautuen, joten niille on edelleen olemassa asuntopoliittista tarvetta. KOVA toteaa myös, että huomattava osa asumisoikeusasuntoihin muuttavista henkilöistä tulee ARA-vuokra-asunnoista. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen siten vähentää vapautuvia ARA-vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen tarkoittaa myös merkittäviä valtion verotulojen ja veroluonteisten maksujen tuottojen vähentymistä.

Jos asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lopetetaan, vähentää se Suomeen tulevaa arvonlisäystä noin 330 miljoonalla eurolla vuodessa. Laskelma on tehty oletuksella, että asuntoja rakennetaan 1 700 kappaletta vuodessa, asuntojen keskipinta-ala on 55 neliometriä ja rakentamiskustannus noin 3 500 euroa neliometriä kohden. Samalla tämä tarkoittaa sitä, että valtiolta jää saamatta veroja ja veroluonteisia maksuja asumisoikeusasuntotuotannon rakennuttamisesta lähes 150 miljoonaa euroa. Rakentamisen hinnasta veroja ja veroluonteisia maksuja on 46 prosenttia. Pelkästään arvonlisäverotulojen osuus on lähes 80 miljoonaa euroa. 1 700 asunnon rakennuttamisen laskennallinen työllisyysvaikutus on noin 5 000 henkilötyövuotta. Laskennassa on käytetty oletuksena sitä, että 1 miljoona euroa luo työllisyyttä noin 15 henkilötyövuotta sisältäen alihankinnan.

Asumisoikeusjärjestelmää on arvosteltu valtion riskienhallinnan näkökulmasta siitä, että olemassa olevia asumisoikeussopimuksia ei voida irtisanoa asumisoikeuskohteen vakavissa vajaan käyttötilanteissa perustuslain mukaisen omaisuuden suojan vuoksi ilman perustuslainsäätämisyjärjestystä. Tämä koskee kuitenkin vain olemassa olevia asumisoikeussopimuksia. Tämä voitaisiin korjata muuttamalla nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista (L 393/2021) siten, että asumisoikeussopimusten irtisanominen tulisi mahdolliseksi. Tämä kuitenkin koskisi vain niitä asumisoikeussopimuksia, jotka solmittaisiin lain muuttamisen jälkeen, jolloin muutokset voitaisiin KOVA:n käsityksen mukaan tehdä ilman perustuslain



28.2.2024

säättämisjärjestystä. Tätä koskeva lakimuutos ehdittäisiin saamaan vireille keväällä 2024, jolloin asiaa koskeva hallituksen esitys saataisiin annettua syysistuntokauden 2024 alussa eduskunnalle. Eduskunta ehtisi käsitellä lakiesityksen syyskauden 2024 aikana ja laki voitaisiin saada voimaan esimerkiksi 1.1.2025 lukien.

KOVA esittää, että nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista muutetaan siten, että lain uudeksi 88 a §:ksi lisättäisiin edellisellä eduskuntakaudella hallituksen esityksen HE 189/2020 vp eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamista koskevan esityksen mukainen § 89:

88 a § Rajoituksista vapauttaminen vajaan käyttötilanteissa

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi vapauttaa asumisoikeustalon tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös, jos talon huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina ja tästä syystä talossa on jäljellä asumisoikeuden haltijoita kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista.

Rajoituksista vapauttaminen edellyttää tällöin 88 §:ssä säädetyn lisäksi, että:

- 1) asumisoikeusmaksut tarkistuksineen palautetaan 56 §:ssä säädetyn mukaisesti jäljellä oleville asumisoikeuden haltijoille ja jos asumisoikeuden haltija muuttaa toiseen asuntoon rajoituksista vapauttamisen vuoksi, asumisoikeusyhteisö korvaa kohtuulliset muuttokustannukset;*
- 2) rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja sen aiheuttamat seuraukset asumisoikeuden haltijoiden kannalta on käsitelty asukashallintomenettelyssä asumisoikeuskohteessa sekä yhteistyöelimessä, ja asukkaiden valvoja on antanut asiasta lausuntonsa;*
- 3) asumisoikeusyhteisö tarjoaa asumisoikeuden haltijalle asumisoikeus- tai vuokra-asunnon paikkakunnalla;*
- 4) talon huoneistoista perittäville käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttävii vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja;*
- 5) tilanteen syynä ei ole asumisoikeusyhteisön moitittava tahallinen tai huolimaton toiminta taikka laiminlyönti; sekä*
- 6) asumisoikeusyhteisö on ennen rajoituksista vapauttamista ryhtynyt talon taloutta tervehdyttäviin toimenpiteisiin.*

Jos talon omistusmuodoksi tulee asunto-osakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden enemmistön tulisivat omistamaan yksityishenkilöt, asumisoikeuden haltijan hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on tarjottava hänen lunastettavikseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään käypään hintaan tai huoneiston Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistaman alkuperäisen hankinta-arvon mukaiseen hintaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, sen mukaan kumpi hinnoista on pienempi. Omaksilunastushinnasta vähennetään mahdollinen huoneiston velkaosuu, jos se jää rasittamaan osakkeita. Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta yhtiölle mahdollisesti jäävän, muun kuin valtion tukeman, talon rakentamista ja perusparantamista varten myönnetyn lainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet, ellei lunastaja ole ottanut lainaosuutta vastattavakseen osana kauppahintaa. Jos asumisoikeuden haltija lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen, 56 §:n mukainen asumisoikeusmaksun palautus korotuksineen vähennetään maksettavasta omaksilunastushinnasta ja kuitataan maksetuksi takaisin osana asumisoikeusasuntoa koskevaa omaksilunastushintaa. Kauppasopimukseen on otettava ehto, josta kuittaus käy ilmi. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista vapauttamisen myöntämisessä sovellettavasta menettelystä ja edellytyksistä.

Lisäksi KOVA esittää, että nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista muutetaan siten, että lain uudeksi 88 b §:ksi lisättäisiin edellisellä eduskuntakaudella hallituksen esityksen HE 189/2020 vp eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamista koskevan esityksen mukainen § 90:



28.2.2024

*88 b § Menettely vapautettaessa asumisoikeustalo rajoituksista vajaakäyttötilanteissa
Jos asumisoikeustalo vapautetaan rajoituksista vajaakäyttötilanteissa 88 a §:ssä säädetyn mukaisesti, jäljellä olevat asumisoikeussopimukset on mahdollista muuttaa vuokrasopimuksiksi tässä pykälässä säädetyn menettelyn mukaisesti.*

Asumisoikeusmaksu tarkistuksineen palautetaan 56 §:n mukaisesti asumisoikeuden haltijalle, kun hänen asumisoikeussopimuksensa mukainen hallintaoikeus päättyy. Asumisoikeussopimus muuttuu vuokrasopimukseksi kuuden kuukauden kuluttua sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana asumisoikeussopimuksen päättymisestä on ilmoitettu asumisoikeuden haltijalle, jollei omistajan ja asumisoikeuden haltijan kesken sovita pidemmästä ajasta. Vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa määritettäessä otetaan vuokrasuhteen kestoaikana huomioon myös asumisoikeussopimuksen kesto. Asumisoikeuden haltijalle on annettava kirjallinen ilmoitus asumisoikeussopimuksen päättymisestä ja siihen on liitettävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätös rajoituksista vapauttamisesta. Ilmoituksessa on mainittava asumisoikeussopimuksen päättymisajankohta ja sopimuksen muuttuminen vuokrasopimukseksi. Ilmoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muutoin todistettavasti.

Jos talo tai asuntoja myydään ja kyseessä on alun perin valtion tukema asumisoikeustalo, myynnin on tapahduttava käypään hintaan. Myynnistä mahdollisesti saatavan voiton on jätävä myyvälle asumisoikeusyhteisölle ja se on otettava huomioon asumisoikeusyhteisössä seuraavien vuosien käyttövastikkeita määritettäessä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy talon tai asuntojen kauppahinnat ja tarkastaa, että asumisoikeuden haltijoiden oikeutta edellä tarkoitettuun huoneiston omaksilunastukseen ei ole loukattu ja asumisoikeuden haltijoille on tarjottu toista asuntoa 88 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä menettelytavoista muutettaessa tämän pykälän mukaisesti asumisoikeussopimuksia vuokrasopimuksiksi.

KOVA esittää, että uusi laki tulisi voimaan 1.1.2025. Lain 88 a ja 88 b §:iä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen valmistuviin asumisoikeuskohteisiin.

Asumisoikeusasuntojen kohdentumista voidaan edelleen kehittää nykyistä vähävaraisemmille henkilöille.

Tällöin voitaisiin muuttaa nykyistä lakia asumisoikeusasunnoista siten, että

- a) asetetaan ARA-vuokra-asunnoista muuttavat etusijalle asukasvalinnassa (11 § ja 14 §),
- b) lasketaan asumisoikeusasunnon tarveharkinnan varallisuusrajaa nykyisestä 50 prosentista 40 prosenttiin vastaavan asunnon ostohinnasta (13 §) ja
- c) nostetaan asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksen poikkeusikäraja nykyisestä 55 vuodesta 60 vuoteen (14 §).

Nämä muutokset voitaisiin KOVA:n käsityksen mukaan tehdä ilman perustuslain säätämisyjärjestystä.

Edellä olevaan perustuen asumisoikeusasuntoja koskevan lain uudet 11 §, 13 § ja 14 § kuuluisivat seuraavasti:

11 § Asukasvalinnan yleiset periaatteet

Valittaessa asukkaita valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on noudatettava, mitä tässä luvussa säädetään. Asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä, kuitenkin niin, että jos asumisoikeuden hakija asuu 14 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisessa asunnossa, hänet asetetaan etusijalle asumisoikeusasuntoa hakiessa. Jos asuntoa hakee useampi 14 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen hakija, asumisoikeusyhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat heidän 15 §:ssä tarkoitettujen järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.



13 § Asumisoikeusasunnon tarve

Asumisoikeuden haltijaksi valitseminen edellyttää hakijalta ja hänen perheeltään asumisoikeusasunnon tarvetta. Hakijalla ei katsota olevan asumisoikeusasunnon tarvetta, jos hänellä tai hänen täysi-ikäisellä perheenjäsenellään on:

- 1) hakualueella omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa; tai
- 2) varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 40 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.

Asumisoikeuden tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä. Arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin. Arvioinnissa ei oteta huomioon varallisuutta, joka on välttämätöntä hakijan tai hänen perheenjäsenensä elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Jos varallisuuden määrässä on esitetyn selvityksen jälkeen tapahtunut merkittävä muutos, varallisuus otetaan huomioon sellaisena kuin se on asumisoikeuden haltijaksi hyväksyttäessä.

Hakija voidaan valita asumisoikeuden haltijaksi myös ehdolla, että hän asetetussa, enintään kuuden kuukauden määräajassa täyttää 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun edellytyksen. Ehto on merkittävä asumisoikeussopimukseen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin tässä pykälässä säädetyn asumisoikeuden haltijan valinnassa huomioon otettavan varallisuuden arvioinnista.

14 § Poikkeukset asumisoikeusasunnon tarve-edellytyksestä

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita hakija, jolla ei ole 13 §:ssä tarkoitettua asumisoikeusasunnon tarvetta, jos:

- 1) hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen;
- 2) hakija on täyttänyt 60 vuotta;
- 3) hakija vaihtaa aravalain (1189/1993) tai korkotukilain (604/2001) mukaisesta valtion tukemasta vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon;
- 4) haettava asumisoikeusasunto on tarkoitettu tiettyyn ryhmään kuuluville henkilöille 12 §:n 3 momentin mukaisesti ja ryhmän yksittäinen jäsen vaihtuu; tai
- 5) asumisoikeusasunnon tarpeessa olevia hakijoita ei asumisoikeusyhteisön määräämänä kohtuullisena hakuaikana ole.

Edellä 1 momentissa tarkoitetussa tilanteessa asumisoikeuden haltijaksi hyväksytään se, jonka 15 §:ssä tarkoitettu järjestysnumero on pienin.



2) Lisätään erityisryhmien investointiavustuksen määrärahavaltuutta vuodesta 2024 lukien

Budjettivaikutus: KOVA esittää, että hallitus nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta lisätalousarviolla 22,00 miljoonalla eurolla TA2024 nähdessä, mom. 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon. Samalla KOVA esittää, että julkisen talouden suunnitelmassa olevia erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuksia nostetaan vuosina 2025-2027 85 miljoonaan euroon (+42,00 miljoonaa euroa) vuosittain.

Valtion talousarviossa vuodelle 2024 on varattu erityisryhmien asuntotuotantoon tarkoitettujen investointiavustusten myöntämisvaltuudeksi 63 miljoonaa euroa. Avustusvaltuus on 57 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2024, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin palveluasuntohankkeissa.

KOVA perustelee näkemystään sillä, että tällä hetkellä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA) on 1.2.2024 tilanteen mukaan käsittelyssä korkotukilainahakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista yhteensä 225 miljoonan euron edestä. Osalla näistä hankkeista (97 miljoonan euron edestä) on jo olemassa investointiavustusvaraus.

Kun erityisryhmien investointiavustuksen avustusvaltuus on 63 miljoonaa euroa vuonna 2024, tarkoittaa se sitä, että vuoden 2024 valtuus ei riitä edes niille hankkeille, joilla on jo investointiavustusvaraus (hankkeita on 97 miljoonan euron edestä). Hallituksen julkisen talouden suunnitelman (JTS) mukaisesti erityisryhmien investointiavustusvaltuuteen on varattu 43 miljoonaa euroa vuosittain vuosina 2025-2027. Avustusvaltuustaso on erittäin matala ja se tarkoittaa sitä, että budjetin ja JTS:n mukaiset avustusvaltuustasot vuosina 2024-2027 eivät riitä investointiavustuksen myöntämiseen edes kaikille jo nyt ARA:een saapuneille erityisryhmien asuntohankkeille, ottamatta edes huomioon sitä, että uusia ja tarpeellisia erityisryhmien vuokra-asuntohankkeita on koko ajan valmisteilla ja suunnittelussa niitä omistavilla yhtiöillä.

Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi uusia opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeita ei päästäisi käynnistämään korkeakoulupaikkakunnilla, vaikka hallitus on lisäämässä samaan aikaan korkeakoulujen aloituspaikkoja, ja siten opiskelija-asuntojen kysynnän odotetaan nykyisestä kasvavan. Samaan aikaan hyvinvointialueuudistuksen myötä myös palveluasuntohankkeille on edelleen kysyntää.

KOVA pitää perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso olisi koko hallituskauden ajan vähintään 85 miljoonaa euroa vuodessa.

KOVA lyhyesti

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 131 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

