

Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO

kirjaamo@ym.fi

Lausuntopyyntöne YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

## LAUSUNTO SUUNTAVIIVOISTA PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN

### Lausunnon antajasta

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit) omistaa 15 925 asumisoikeusasuntoa 31 paikkakunnalla. Määrä on noin 40 % koko Suomen asumisoikeusasuntokannasta ja asumisoikeusasukkaista. Yhtiön asunnoissa asuu noin 40 000 asukasta.

Asokodit kiittää Ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta ja esittää lausuntonaan seuraavan.

### Tiivistelmä lausunnostamme:

- Asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteistä johtuen, tulisi sille kehittää kokonaan oma rahoitusjärjestelmä.
- Lainanlyhennysohjelman tulisi muuttaa nykyistä etupainotteisemmaksi.
- Rakentamiseen otettu laina ja perusparannuslaina tulisi voida yhdistää yhdeksi uudeksi lainaksi.
- Korkotuki tulisi olla voimassa koko laina-ajan.
- Omavastuukoron alentaminen tulisi koskea myös vanhoja korkotukilainoja tai asumisoikeuskohteiden korkotukilainojen ehdot tulisi uudistaa kokonaan.
- Peruskorjausmaksun periminen asukkailta asumisoikeusmaksun lisäksi, kasvattaisi vanhan rakennuskannan luovutushinnan kohtuuttoman korkeaksi.

## **Esityksessä ei oteta huomioon asumisoikeusjärjestelmän erityispiirteitä**

Asumisoikeusjärjestelmässä asunnot ovat ikuisten rajoitusten alaisia, toisin kuin vuokra-asunnot, jotka vapautuvat rajoituksista. Lisäksi asumisoikeusyhtiöillä ei ole mahdollisuutta saada lainarahoitusta ilman valtion täytetakausta, sillä asumisoikeustaloilla ei ole vakuusarvoa. Lainsäädännöstä johtuen yhtiöillä ei edes ole mahdollisuutta hankkia muuta vakuudeksi kelpaavaa omaisuutta.

Asumisoikeuslain 16 § voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta, eikä se saa ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittävää vuokraa. Asumisoikeusjärjestelmässä yhtiötä veloitetaan lunastamaan takaisin asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna kolmen kuukauden kuluessa asunnosta luopumisesta. Yhdessä jo nämä rajoitteet aiheuttavat sen, että asumisoikeus- ja korkotuetun vuokra-asuntojärjestelmän yhtenäinen lainsäädäntö on mahdotonta.

## **Korkotukilainojen lyhennysohjelmien tulisi olla merkittävästi etupainotteisempia**

Asokodit pitää välttämättömänä muuttaa lyhennysohjelmaa etupainotteisemmaksi. Tämän hetkinen tilanne, jossa takapainotteiset lainat sekä mahdolliset korjauslainat eräänntyvät saman aikaisesti, nostaa käyttövastikkeen liian lähelle asumisoikeuslaissa määriteltyä vertailuvuokraa, eikä siten mahdollista pääomakulujen keräämistä käyttövastikkein. Asumisoikeuslain 16 § voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta, eikä se saa ylittää paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittävää vuokraa.

## **Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina**

Asokodit pitää indeksisidonnaista korkotukilainaa turhana, koska se saattaisi aiheuttaa käyttövastikkeiden ennakoidun nousun.

## **Rakentamiseen otettu laina ja perusparannuslaina tulisi voida yhdistää yhdeksi lainaksi**

Asokodit kannattaa vain yhtä lainamuotoa ja perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan.

Asokodit kannattaa vanhojen lainojen konvertointia. Samalla pitäisi huomioida, että uusien lainojen lyhennysohjelma olisi riittävän pitkä sekä korkotuki olisi riittävän suuri kohtuullisen käyttövastikkeen mahdollistamiseksi.

## **Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot**

Asokodit pitää suunniteltuja tukiehtojen muutoksia liian vähäisinä. Asumisoikeustalon korkotukilainat ovat olleet ehdoiltaan poikkeuksellisen huonot verrattuna vuokra-asuntoihin. Asumisoikeustalojen erityispiirteiden vuoksi Asokodit pitää välttämättömänä, että korkotukea maksettaisiin koko korkotukilainan ajan, eikä korkotuen tulisi alentua, kuten nykyisessä korkotukijärjestelmässä.

Asokodit pitää myös välttämättömänä mahdollisuutta vanhojen lainojen konvertoinnista uusiin ehtoihin.

## Asuntojen korjaamisen tukeminen

Asokodit vastustaa suunniteltua asukkaiden maksettavaksi osoitettua peruskorjausmaksua. Peruskorjausmaksu lisättynä asumisoikeusmaksuun sekä rakennuskustannusindeksin tarkistukseen nostaisi joillain paikkakunnilla vanhojen kohteiden luovutushinnat liian korkeaksi sekä liian lähelle tai jopa samaan tasoon, kun omistusasuntojen hinnat. Vaarana olisi, että kohteet jäisivät tyhjäksi eikä yhtiö pystyisi suoriutumaan velvoitteistaan.

Lähtökohtana tulisi olla, että korkotukilainan ehdot ovat sellaiset, että yhtiö suoriutuu velvoitteistaan tasausjärjestelmän kautta.

## Lopuksi

Korkotukilainsäädännön muutokset tulisi olla sellaisia, että se mahdollistaa kohtuuhintaisen asumisen.

Helsinki 7.4.2017

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy



Marko Pyykkönen  
toimitusjohtaja