

14.11.2024

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta

Asia: HE 126/2024 vp

**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA  
JA ELÄKKEENSAAJAN ASUMISTUESTA ANNETTUIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

**Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Siirtymäsäännöksissä huomioitava opiskelijoiden pidempiaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset**

Hallituksen esityksessä eduskunnalle (HE 126/2024 vp) ehdotetaan muutettaviksi yleisestä asumistuesta annettua lakia ja eläkkeensaajan asumistuesta annettua lakia. Esitys liittyy eduskunnan käsittelyssä olevaan hallituksen esitykseen (HE 160/2024 vp), jossa ehdotetaan muutettavaksi opintotukilakia ja yleisestä asumistuesta annettua lakia.

Opiskelijat (lapsettomat opiskeljaruokakunnat) on tarkoitus siirtää yleisen asumistuen piiristä opintotuen asumislisälle. Muutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.8.2025.

Hallituksen esityksien HE 126/2024 vp ja HE 160/2024 vp tulisi ottaa huomioon niiden soveltuvuus pidempiaikaisiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin (yli yksi vuosi), joita vuokralaisella ei ole oikeutta irtisanoa kesken sopimuskauden. Asumistuen alentuminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa vuokralainen ei pysty siirtymään edullisempaan asuntoon eikä maksamaan nykyisen asunnon vuokraa.

Erityisesti vuokra-asunnossa asuvat opiskelijat eivät ole määräaikaista vuokrasopimusta tehdessään voineet olettaa, että opiskelijat siirrettäisiin takaisin opintotukilain perusteella maksettavan asumislisän piiriin.

Kiinteistöliiton mielestä opiskelijoiden (lapsettomien opiskeljaruokakuntien), jotka ovat tehneet määräaikaisen vuokrasopimuksen ennen lakiesityksien antamista, ja joiden määräaikainen vuokrasopimus päättyy 1.8.2025 jälkeen,

14.11.2024

tulisi olla oikeutettuja yleiseen asumistukeen määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

#### Asumisoikeusasunnoissa asuvien tarvetta asumistukeen tulisi arvioida

Yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 7 §:n mukaan asumistukea maksetaan vuokra-, ja asumisoikeus-, osaomistus- ja omistusasuntoihin. Omistusasuntoihin maksettava tuki lakkaa 1.1.2025. Yleistä asumistukea maksettiin asumisoikeusasunnoissa asuville vuonna 2023 noin 27 miljoonaa euroa.

Kiinteistöliitto katsoo, että myös asumisoikeus- ja osaomistusasunnossa asuville maksettava asumistuki tulisi ottaa tarkasteluun mahdollisena säästökohteena vuokra-asunnossa asuvien asumistuen rinnalla, tai kohdentaa asumisoikeusasunnoissa asuville maksettavat tukivarat vuokra-asunnoissa asuvien asumistukeen.

Asumisoikeusasunnon käyttövastike sisältää hoitomenojen lisäksi lainan korkokulut ja lyhennyksen. Asumisoikeusasuntojen osalta asumistukea voisi myöntää rajattuna käyttövastikkeen hoitomeno-osuuteen, ei pääomakuluihin (lyhennys, korko). Kansainvälisesti vertaillen mahdollisuus saada asumistukea asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin on harvinainen poikkeus.

Valtion korkotukilainoilla rakennetuissa asumisoikeus- ja osaomistusasunnoissa asuvat hyötyvät mm. valtion maksamasta korkotuesta, joten tarve maksaa lisäksi yleistä asumistukea tulisi arvioida tämän lakiesityksen osana.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jukka Kero  
pääekonomisti