

12.4.2024

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/4682/2023

LAUSUNTO HE-LUONNOKSESTA VALTION TUKEMIEN VUOKRA- JA ASUMISOIKEUSASUNTOJEN ASUKASVALINTAA KOSKEVIEN SÄÄNNÖSTEN 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 pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä hallituksen esityksestä

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan valtion tukemien asuntojen (ARA-vuokra-asunto) asukasvalintaa koskevien säännösten tarkentamista. Vuoden oleskelulupavaatimuksesta luovuttaisiin tilapäistä suojelua saaneilta, kunnan asukkaan etusijaisuus poistettaisiin, ja oleskelulupasäännöstöä täydennettäisiin. Lisäksi esitetään, että vuoden oleskelulupavaatimuksesta säädettäisiin poikkeusmahdollisuus pitkäaikaisen asunnontarpeen perusteella. Uudistuksen taustalla on erityisesti ukrainalaisten pakolaisten myötä syntynyt kasvanut asuntotarve Suomessa asuville ulkomaalaisilla.

Esityksellä yhdenmukaistettaisiin ja selkeytettäisiin asukasvalintaa koskevaa lainsäädäntöä ja lisättäisiin asunnonhakijoiden yhdenvertaisuutta. Päämääränä on, että tilapäistä suojelua saavat henkilöt voisivat tulla valituksi valtion tukemien asuntojen asukasvalinnassa nykyistä joustavammin. Uudistuksen myötä asunnot voivat kohdentua

12.4.2024

paremmin niitä eniten tarvitseville: esimerkiksi hakijalle, jota uhkaisi muuten asunnottomuus.

Hallituksen esityksessä esitetyt muutokset koskivat korkotuettuja ja aravalainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää esitettyjä säädösmuutoksia pääosin kannatettavina. Esitettyjen muutoksia tavoitteena on ARA-vuokra-asuntojen hakijoiden yhdenvertaisuuden parantaminen asukasvalintavaiheessa. Tärkeää on turvata Ukrainan sodan pakolaisten asumisen järjestäminen. Tilapäisen suojelun perusteella myönnettävien oleskelulupien aiheuttamien tulkintaongelmien poistaminen asukasvalintatilanteessa on perusteltua esitysluonnoksessa esitetyllä tavalla eli luopumalla vuoden oleskelulupavaatimuksesta tilapäistä suojelua saaneilta. Samoin on syytä säätää poikkeusmahdollisuus vuoden oleskelulupavaatimuksesta pitkäaikaisen asunnontarpeen perusteella.

Kiinteistöliitto suhtautuu kuitenkin varauksellisesti edellä kuvattujen muutoksien ulottamiseen koskemaan ARA-vuokra-asuntojen lisäksi asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasunnot on tarkoitettu pitkäaikaiseen ja pysyvään asumisoikeusasumiseen, ei määräaikaiseen asumiseen. Asumisoikeuden saaminen edellyttää mm. 15 prosentin asumisoikeusmaksun suorittamista asumisoikeutta hankittaessa. Voidaan arvioida, että henkilöillä tai ruokakunnilla, joille tämän maksun suorittaminen on mahdollista, on mahdollista järjestää asumisensa ilman julkisesti tuettua asumisoikeusasuntoa.

Hallituksen esitysluonnoksessa arvioidaan uudistuksen vaikutukset ARA-vuokra-asuntoja omistaviin yhteisöihin vähäisiksi. Kiinteistöliitto yhtyy arvioon, että joissain tapauksissa lisääntyneet lyhytaikaiset vuokrasuhteet voivat lisätä asuntojen tyhjäkäyttöä. Samalla on kuitenkin huomioitava, että Ukrainasta paenneiden majoittaminen on parantanut ARAVA-vuokra-asuntojen käyttöastetta etenkin kasvukeskusten ulkopuolella.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että valtion tukemat asunnot kohdentuvat tehokkaasti niitä eniten tarvitseville, ja että niissä asuvat eniten tukea tarvitsevat.

Kiinteistöliitto katsoo, että kunnan asukkaan etusijasta asukasvalinnasta voidaan luopua, sillä asukasvalinnan tulee perustua asunnon todelliseen tarpeeseen.

Kunnan asukkaan etusijan poistaminen asukasvalinnassa parantaisi muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia saada valtion tukema

12.4.2024

ARA-vuokra-asunto ja lisäksi yhdenvertaisuutta asunnonhakijoiden kesken. Kuntalaisen etusijan poistaminen tehostaisi myös ARA-vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, asuntoihin liittyvän julkisen tuen kohdentumista eniten tarvitseville ja työvoiman liikkuvuutta.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot/korkotuki-vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. (Aravarajoituslaki ja Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki)

Tässä yhteydessä tulisi vielä arvioida, voitaisiinko nyt tavoitteena oleva "...ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen" poistaa lainsäädännöstä.

Yhdessä "vuokratalon monipuolinen asukasrakenne" -tavoitteen kanssa tämä voi todellisuudessa estää "vuokra-asuntoa eniten tarvitsevien ruokakuntien" asunnonsaannin. Lisäksi asukasvalintapäätöstä tekevällä ei välttämättä ole käytettävissään täsmällisiä tietoja vuokratalon saatikka asuinalueen asukasrakenteesta. Näin mm. siksi, että ARA-vuokra-asuntojen keskinäisiä vaihtoja ja muuttoliikettä ei lainkaan valvota, mikä voi jo sinällään johtaa yksipuoliseen tai sosiaalisesti epätasapainoiseen asukasrakenteeseen.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö