

15.9.2017

Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto/  
Lähiympäristö ja asuminen  
PL 35, 00023 Valtioneuvosto  
kirjaamo@ym.fi

Dnro: YM002:00/2017 ja YM2/052/2017

## **ASUKKAIDEN SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLI**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua selvityshenkilö Hannu Rossilahden selvitysraportista Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalliksi. Selvitystyön taustalla on Pellervon taloustutkimuksen (PTT) selvitys uudesta yhteisöllisen rakentamisen ja asumisen asunto-osuuskuntamallista.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 12 000 yksityistä vuokranantajaa.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### **1. Yleistä**

Selvityshenkilön laatimassa raportissa (Luvut 1-4) on ansiokas ja mielenkiintoinen katsaus Suomen asuntomarkkinoiden kehitykseen, toimijoihin, tukijärjestelmiin ja ongelmiin.

Raportin kaikissa osissa käytetään käsitettä ”kohtuuhintaisuus” vaivautumatta määrittelemään, mitä sillä raportissa kussakin yhteydessä tarkoitetaan. Tämän käsitelmäärittelyn puuttuminen vaikeuttaa esitetyn osuuskuntamallin toimivuuden ja tarpeen arviointia sekä vertaamista muihin keinoihin tavoitella ”kohtuuhintaista” asumista.

Kiinteistöliiton mielestä nykyinen asuntojen tuotantotukijärjestelmä ei ole oikea eikä tehokas keino alentaa yleisesti pienituloisten kansalaisten



**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)



15.9.2017

asumismenoja. Tuotantotukea on edelleen tarkoituksenmukaista hyödyntää niille erityisryhmille suunnattujen asuntojen rakentamisessa, joita ei synny markkinaehtoisesti (esimerkiksi opiskelija-asunnot). Markkinaehtoisesti rakennettavat vuokra-asunnot hajaantuvat laajasti osaksi muuta asuntokantaa ehkäisten hallinta- ja asukasrakenteeltaan yksipuolisten asuntokohteiden tai asuntoalueiden muodostumista.

Suomessa ja monessa muussa maassa päälinjana asumisen tuessa on ollut siirtyminen tarveharkintaiseen kulutustukeen (esim. yleinen asumistuki tai vastaava). Samalla tuotantotukia ja yleisiä verotukia on joko vähennetty tai poistettu kokonaan.

## 2. Suhde asunto-osakeyhtiöjärjestelmään

Suomessa osuuskunta-asuminen on ollut aika ajoin esillä mahdollisena asuntojen hallintamuotona.

Osuuskuntamalli oli esillä 1960 -luvulla asuntopolitiikkaa pohtineissa komiteoissa (mm. ARAVAN uudistamista pohtinut komitea vuonna 1965, ja osuuskunta-asumista ja siinä ilmenneitä epäkohtia pohtinut komitea vuonna 1966.)

Aravan uudistamiskomitea esitti koko vuokra-asuntosektorin uudelleen järjestämistä asunto-osuuskuntien pohjalta, ainoastaan kunnalliset vuokra-asunnot olisivat säilyneet perinteisinä vuokra-asuntoina.

Osuuskunta-asumista pohtinut komitea rinnasti mietinnössään sekä asunto-osuuskunnat että asunto-osakeyhtiöt osuustoiminnallisiksi yhteisöiksi sillä perusteella, että molempien tehtävänä oli tukea asukkaiden taloudenpitoa. Molemmat olivat myös taloudellista voittoa tavoittelemattomia yhteisöjä.

Asunto-osuuskuntiin komitea otti kielteisen kannan. Komitean mielestä ei ollut välttämätöntä, että vähävaraisten asunnontarvetta tyydyttämään perustettu asumisyhteisö muodostettiin nimenomaan osuuskunnaksi, kun samat edut voitiin valtion tukipolitiikan avulla saavuttaa asunto-osakeyhtiöissä. Sama asenne välittyi myös vuoden 1976 Valtakunnallisesta asunto-ohjelmasta.

Pääsyynä osuuskuntamallin vähäiseen suosioon Suomessa verrattuna esimerkiksi Ruotsiin voikin pitää asunto-osakeyhtiöjärjestelmäämme, joka on vastannut niihin tarpeisiin, joihin osuuskuntamallia on kaavailtu ratkaisuksi.

(Lisätietoja historiallisesta kehityksestä Kansan osake -kirjasta <https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/kansanosake> )

## 3. Asunto-osuuskunnille oma erityislaki



Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)



15.9.2017

Suomessa ei ole erillistä sääntelyä asunto-osuuskunnille: niitä sääntelee yleislakina osuuskuntalaki.

PTT:n mukaan osuuskuntamallin heikkoon suosioon on vaikuttanut sitä koskevan lainsäädännön puuttuminen, mallin heikko tunnettavuus ja tästä johtuva vaikeus saada rahoitusta.

Kiinteistöliitto esittää, että Suomessa selvitetään tarve erillisen asunto-osuuskuntia sääntelevän säädöspohjan kehittämiseksi. Tavoitteena tulisi olla, että sillä olisi oma säädöspohja, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiöillä ja asumisoikeusyhteisöillä.

Markkinaehtoista osuuskunta-asumista voisi harkita tuettavan tasavertaisesti asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Tukimuotoja voisivat olla nuorten ASP-järjestelmään liittyvä veroton lisäkorko, asuntolainojen korkovähennysoikeus sekä ensiasunnon osuuskunnasta ostavan varainsiirtoverovapaus.

#### 4. Asumisoikeusasunnoista osuuskuntiin

Selvityshenkilön mukaan ”esitys suuntaa huomion siihen asunnontarvitsijakuntaan, joka varallisuutensa tai tulojensa puolesta ei saa valtion tukemaa sosiaalista vuokra-asuntoa eikä kykene itse järjestämään omaa omistusasuntoa markkinoilta, tai jolle vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulevat kalliiksi ja jotka voisivat hintavan vuokra-asumisen sijaan olla potentiaalisia osuuskunta-asujia maksaen asumisestaan saman verran tai vähemmän kuin vuokralla asuen.”

ARA-asuntoihin pääkaupunkiseudulla sovellettavat tulorajat ovat niin korkeat, että niihin mahtuvat ruokakunnat pystyisivät yleensä hankkimaan myös vapaarahoitteisen omistus- tai vuokra-asunnon. Asumiskustannuksien kohtuullistamiseksi ruokakunnilla on mahdollisuus saada myös tarveharkintaista asumistukea. Muualla Suomessa ei ole lainkaan tulorajoja, joten ne eivät ole este ARA-vuokra-asunnon saamiselle.

Asunto-osuuskuntamalli muodostuisi perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimaastoon asumisoikeusjärjestelmän tavoin.

Asumisoikeusjärjestelmässä asumisoikeuden haltija maksaa 15 % asumisoikeusmaksun asumisoikeusasunnon hankkiessaan. Maksu on hyvin lähellä kaavailtua osuismaksua. Luopuessaan asunnosta asukas voi saada takaisin maksamansa asumisoikeusmaksun enintään indeksillä korotettuna, kuten osuuskuntamallissakin.

Suomessa oli vuoden 2016 alussa 43 500 asumisoikeusasuntoa 47 kunnassa eli 1,5 % koko asuntokannasta. Lähes kaikki asumisoikeus-asunnot on rakennettu julkisella tuella. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja ei ole juurikaan rakennettu, vaikka niitä varten on oma lainsäädäntö.





15.9.2017

Asumisoikeusasuntoja koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1990. Neljännesvuosisadan aikana toteutunut asumisoikeusasuntokanna kasvu osoittaa, että asumisoikeusasumiselle erillisenä asuntojen hallintamuotona ei ole kysyntää, jos siihen ei liity julkista (valtion tai kunnan) tukea.

Asunto-osuuskuntamalli voisi jatkossa olla asumisoikeusasumisen kehitetty versio ja korvata nykyisen asumisoikeusjärjestelmän. Jos tähän päädytään, tulisi myös selvittää mahdollisuus muuttaa nykyiset asumisoikeusasunnot osuuskunta-asunnoiksi.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asunto-osuuskuntamallilla toteuttavien kohteiden asukkaiden valintaan on liityttävä sosiaalinen tarveharkinta (mukaan lukien tulorajat koko maassa), jos kohteeseen saadaan avustusta, korkotukea, valtion takaus/täytetakausta tai kunnan markkinahintaa edullisemmin luovuttama omistus- tai vuokratontti.

Osa kunnista voisi olla kiinnostunut toimimaan asunto-osuuskuntien rakennuttajina erityisesti silloin, kunta ei halua ottaa tai lisätä vuokratalo-yhtiöiden omistamiseen liittyviä riskejä tai pääomittaa tällaista toimintaa. Valtion tuella rahoitettujen, kuntien omistamien vuokra-asuntojen muuttaminen asunto-osuuskuntamuodossa hallituiksi tarjoisi omistajille uuden mahdollisuuden kehittää omistamaansa ARA-asuntokantaa ja vähentää siihen liittyviä riskejä.

Osakeyhtiömuotoisen omistajamallin korvaaminen osuuskunnilla tuetussa vuokra-asuntotuotannossa poistaisi nykyisiin ns. yleishyödyllisiin omistajayhteisöihin liittyviä lieveilmoita. Ns. yleishyödyllistä omistajayhteistöistä merkittävä osa on tosiasiallisesti omistajilleen taloudellista voittoa tavoittelevia ja jakavia osakeyhtiöitä. Asunto-osuuskunta olisi -asunto-osakeyhtiön tavoin – omistajataholleen eli asukasosuusomistajille voittoa tavoittelematon. Toiminnan mahdollinen ylijäämä tulisi investoida rakennusten ylläpitoon ja korjaamiseen eikä sitä saisi jakaa osuuskunnan jäsenille.

## 5. Osuuskunta-asukkaan tuotto osuutensa myynnistä

Selvityshenkilön esittää, että asukkaan myydessä omistusosuutensa hän voisi saada maksamansa pääoman takaisin indeksillä korotettuna. Pääoman palautuksen maksaisi osuuden ostaja, eikä osuuskunta olisi velvollinen palauttamaan osuutta asunnon rahoitukseen käytetystä pääomasta. Riski asunnon vaihtumiseen liittyvissä tilanteissa olisi asukkaalla, ei osuuskunnalla.

Koska malliin liittyy riski, että omistusosuutta ei saada myytyä indeksillä korotettuna eikä aina edes nimillisarvolla, tulee se tuoda selkeästi esiin, jos osuuskuntamalli otetaan käyttöön.

Asunto-osuuskunnan omistaja-asukkaat muodostaisivat yleishyödyllisen osuuskunnan asunto-osakeyhtiön tavoin. Mikäli osuuskunnan jäsenille





15.9.2017

mahdollistettaisiin rajattukin tuotontuloutus, ei osuuskuntaa voisi pitää yleishyödyllisenä (not-for-profit).

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jenni Hupli  
päälakimies, VT



**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)