

Lausunto ympäristöministeriölle asumisoikeuslain muutosta koskevasta hallituksen esitysluonnoksesta

Asumisen kustannukset

1) Yleiset kommentit hallituksen esitysluonnoksesta

Esitysluonnoksen kokonaisvaikutus asumisoikeusasujan kustannuksiin on arvioitava laajasti, ei pelkästään käyttövastikkeen tasoa tarkastellen. Luonnos siirtää järjestelmän taloudellisia riskejä omistajilta asukkaille samalla, kun asumisoikeuden pysyvyys ja ennakoitavuus heikkenevät. Tämä tarkoittaa, että vaikka yksittäisissä tilanteissa käyttövastike ei välittömästi nousisi, asukkaan kokonaiskustannus – huomioiden riskit, epävarmuus ja mahdolliset muutot – kasvaa. Muutoksen pitäisi vähentää asukkaiden riskejä, mutta todellisuudessa se kasvattaa niitä.

Asumisoikeusjärjestelmässä asukkaat ovat aina maksaneet kaikki (100 %) järjestelmän kustannukset pääoma- ja hoitovastikkeiden kautta. Mikäli järjestelmän oikeudellista luonnetta muutetaan lähemmäs vuokra-asumista ilman vastaavaa turvaa tai kustannusetua, syntyy epäsuhta asukkaan maksaman hinnan ja saadun vastikkeen välillä. Tämä heikentää järjestelmän houkuttelevuutta ja nostaa pitkällä aikavälillä kustannuksia entisestään kysynnän heikkenemisen kautta. Yhtiöt kriisiyttävät järjestelmää tarkoituksellisesti.

Kokonaisuutena esitysluonnos kasvattaa asukkaan taloudellista riskiä ja heikentää kustannusten ennakoitavuutta. Lain muutoksella asumisoikeusasumisen kustannustaso nousee.

2) Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Esitysluonnoksen tavoitteena on mahdollistaa rajoituksista vapauttaminen tilanteissa, joissa kohteessa esiintyy merkittävää vajaakäyttöä. Tämä voi joissakin yksittäisissä tapauksissa vähentää muiden kohteiden asukkaille kohdistuvaa kustannuspainetta, mikäli vajaakäyttöisen kohteen kustannukset eivät enää rasita järjestelmää.

Tähän liittyy kuitenkin merkittäviä kustannusriskejä. Vajaakäyttö johtuu liian korkeista vastikkeista, puutteellisesta ylläpidosta, yhtiöiden strategisista valinnoista. Mikäli rajoituksista vapauttaminen muodostuu yhtiölle houkuttelevaksi vaihtoehdoksi, syntyy riski, että kohteita ei aktiivisesti kehitetä asumisoikeuskäytössä, mikä voi pitkällä aikavälillä lisätä kustannuksia asukkaille.

Omaksilunastus ei myöskään automaattisesti tarkoita kustannusten alenemista. Asukas voi joutua ottamaan merkittävän lainan, kantamaan tulevat peruskorjaus- ja tonttikustannukset sekä mahdollisesti toimimaan vähemmistöosakkaana rakenteessa, jossa kustannusten jakautuminen ei ole tasapainoista. Erityisesti vuokratonteilla hallintamuodon muutos voi johtaa tonttikustannusten nousuun.

Näin ollen 88 a § voi yksittäistapauksissa keventää kustannuksia, mutta kokonaisuutena siihen liittyy merkittävä riski asukkaan kustannusten kasvusta joko suoraan tai epäsuorasti.

3) Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Esitysluonnoksessa asumisoikeusmaksun asemaa konkurssitilanteessa parannetaan säätämällä se massavelaksi. Tämä on asukkaan kannalta myönteinen muutos ja vähentää riskiä pääoman menetyksestä.

Tämä ei kuitenkaan riitä turvaamaan asukkaan kokonaistaloudellista asemaa. Konkurssitilanteessa asukas voi menettää pysyvän asumisoikeuden, joutua muuttamaan lyhyellä varoitusaajalla ja siirtyä mahdollisesti kalliimpaan asumismuotoon. Lisäksi vuosien aikana maksettuja lainojen lyhennyksiä ja korkojen maksuja ei voida palauttaa esityksen.

Konkurssiprosessin aikainen epävarmuus voi myös aiheuttaa lisäkustannuksia ja riskejä asukkaalle. Näin ollen vaikka yksittäinen taloudellinen riski (asumisoikeusmaksun menetys) pienenee, kokonaiskustannusriski säilyy korkeana.

Kokonaisuutena 88 b § ei alenna asumiskustannuksia, vaan pikemminkin muuttaa niiden rakennetta siten, että asukas kantaa edelleen merkittävän riskin.

4) Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Uusien sopimusten irtisanomisehto on kustannusvaikutuksiltaan merkittävin muutos. Se muuttaa asumisoikeusasumisen luonnetta olennaisesti lisäämällä epävarmuutta asumisen jatkuvuudesta.

Tämä heijastuu asukkaan kustannuksiin usealla tavalla. Ensinnäkin asumisoikeusmaksu muuttuu taloudellisesti riskipitoisemmaksi, koska asumisen pysyvyyttä ei enää voida pitää itsestään selvänä. Toiseksi asukas joutuu varautumaan mahdolliseen muuttoon, joka aiheuttaa muuttokustannuksia, uuden asumisoikeusmaksun tai vuokravakuuden sekä mahdollisesti korkeamman asumistason markkinoilla.

Lisäksi epävarmuus heikentää järjestelmän houkuttelevuutta, mikä voi lisätä vaihtuvuutta ja vajaakäyttöä. Tämä puolestaan voi kasvattaa jäljelle jäävien asukkaiden vastikepainetta.

Vaihtoehtoiset mallit, joissa korostetaan omakustannuseriaatetta ja mahdollisuutta lunastaa asunto todellisiin kustannuksiin perustuvalla hinnalla, voisivat sen sijaan pitkällä aikavälillä hillitä kustannusten nousua. Esitysluonnos ei kuitenkaan sisällä vastaavaa mekanismia.

Näin ollen 88 c § kasvattaa selvästi asukkaan kokonaiskustannusta, vaikka vaikutus ei välttämättä näy välittömästi käyttövastikkeessa.

5) Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Järjestysnumeromaksun poistuminen tuottaa hakijalle pienen suoran kustannussäästön. Tämän vaikutus asumiskustannuksiin on kuitenkin kokonaisuutena vähäinen.

Merkittävämpiä ovat epäsuorat vaikutukset. Järjestysnumerojärjestelmä on tarjonnut ennakoitavuutta, läpinäkyvyyttä ja tehokasta kohdentumista. Sen poistaminen voi lisätä hakuprosessiin liittyvää epävarmuutta, taktista käyttäytymistä ja asuntojen vaihtuvuutta. Tämä

voi puolestaan lisätä hallinnollisia kustannuksia ja vajaakäyttöä, jotka lopulta heijastuvat vastikkeisiin.

Kokonaisuutena muutos ei merkittävästi alenna kustannuksia, mutta siihen liittyy riski kustannusten lievistä kasvusta järjestelmän tehokkuuden heikentyessä.

Yhteenveto

Eesitysluonnos ei kokonaisuutena alenna asumisoikeusasujan kustannuksia. Vaikka yksittäisissä tilanteissa voidaan saavuttaa kustannuskevennyksiä, kokonaisvaikutus on asukkaan näkökulmasta kustannuksia kasvattava. Tämä johtuu erityisesti lisääntyneestä taloudellisesta riskistä, asumisen epävarmuudesta sekä järjestelmän vakauden heikkenemisestä. Riskikorjattuna asumisoikeusasumisen kustannustaso nousee.
