

Pia Lohikoski vas ym.

Lakialoite laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Aloitteessa esitetään asumisoikeusasunnoista annetun lain (ASO-laki) 33 §:n muuttamista. Kohtuuhintaisuuden periaatetta vahvistettaisiin säätämällä asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymisperuste niin, ettei käyttövastike saisi olla vastaavalla sijainnilla olevia ARA-huoneistoista perittäviä vuokria korkeampi.

Näin turvattaisiin ASO-lain uudistamisen erästä tarkoitusta, kohtuuhintaisuuden vahvistamista. Asumismuotona asumisoikeusasuntojen järjestämisperiaatteena olisi näin omakustannusperiaate myös käytännössä.

PERUSTELUT

Hallituksen esityksessä on todettu asumisoikeusjärjestelmän asukkaiden lausuntopalautteissa ilmennyt huoli omakustannusperiaatteen säilymisestä ja asumiskustannusten noususta. Tällä kaudella hyväksytyllä ja 1.1.2022 voimaan tulleella uudistetulla ASO-lailla asumiskustannusten nousuun puututtiin lain 33 §:n kautta. Siinä linjattiin omakustannusperiaatetta heijastaen, että valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asumisoikeuden haltijoilta saa periä käyttövastiketta enintään määrän, joka tarvitaan asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämien, hyvän taloudenhoidon mukaisten menojen kattamiseksi.

Tämän lisäksi konkreettinen yläraja käyttövastikkeelle määriteltiin seuraavasti pykälän kolmannessa momentissa: "Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, yleensä perittävä vuokra on."

Tämä ratkaisu on altis kritiikille siitä syystä, että käytännössä käyttövastikkeen on alitettava markkinavuokrataso vain marginaalisesti ollakseen säädöksen vaatimusten mukainen. Käyttövastikkeen ja asumisoikeusasumisen kustannusten tulisi olla kokonaisuutena arvioiden lähempänä ARA-asumisen kustannuksia eli selkeästi kohtuuhintaisen, julkisen asuntotuotannon hintatasoa. Näin myös hallitusohjelmakirjaus ASO-asumisen kohtuuhintaisuuden vahvistamisesta (Sanna Marinin hallitusohjelma, s. 53) toteutuisi ASO-uudistuksessa tehtyä muotoilua paremmin. Val-

Lakialoite LA 58/2022 vp

tion tukemien asumisoikeusasuntojen tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaista asumista markkinaehtoista vuokraa edullisemmin, todetaan myös Marinin hallituksen hyväksymän ASO-lain esityksessä, hallituksen esityksen sivulla 43. Omakustannusperiaate mahdollistaa kuitenkin esimerkiksi korjauskustannusten huomioimisen käyttövastikkeissa, vaikka se nostaisi vastikkeen ARA-vuokria korkeammalle. Tämä periaate tulee säilyttää jatkossakin.

Nykyisessä tilanteessa markkinaehtoinen rakentaminen ASO-talon lähellä voi nostaa uuden lain 33 §:n mukaan käyttökustannuksia kohtuuttomasti. Uusi laki mahdollistaa ASO-talojen vastikkeiden nostamisen miltei markkinavuokrien tasolle myös sitä kautta, että vastike määräytyy suhteessa lähialueen sijaintiin ("käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia"). Näin kaupunkien sisälläkin ASO-asuminen voi alueesta riippuen karata kohti markkinavuokria aiempaa muotoilua helpommin. 1990-luvun ASO-laissa käyttövastikkeen vertailukohtana oli paikkakunnan vuokrataso.

Siirtyminen paikkakuntakohtaisesta vertailuhinnasta lähialuevertailuun vahvistaa alueellista eriytymistä lisäämällä lähellä markkinavuokraa olevan asuntokannan määrää kohtuuhintaisen asuntotarjonnan kustannuksella. Se myös osuu niihin, jotka ovat maksaneet asumisestaan eniten asumalla kauan ASO-asunnossa alueilla, joilla uudisrakentaminen nostaa viitehintatasoa. Näin asumisoikeusasukkaat eivät hyödy asunnon myyntiarvon ja siitä johdetun käyttöarvon noususta, vaan päinvastoin kärsivät siitä.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 33 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 33 §:n 3 momentti seuraavasti:

33 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastike

Käyttövastike ei saa olla vastaavalla sijainnilla olevista samanveroisista ARA-huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi, kuitenkin omakustannusperiaate huomioon ottaen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____.

Lakialoite LA 58/2022 vp

Helsingissä 22.10.2022

Pia Lohikoski vas
Aino-Kaisa Pekonen vas
Katja Hänninen vas
Juho Kautto vas
Mai Kivelä vas
Veronika Honkasalo vas
Matti Semi vas
Jari Myllykoski vas
Merja Kyllönen vas
Satu Hassi vihr