

Asumisoikeusasuntojen perusparannusten korkotukilainoitus

Suomessa on noin 50 000 asumisoikeusasuntoa, joista 22 000 asuntoa on rakennettu 1990-luvulla. Suomen asumisoikeusyhteisöt ry (SAY) on selvityspyynnössään 20.11.2019 pyytänyt ohjausta korkotukilain tulkinnasta koskien asumisoikeustalojen perusparannuksen ajankohtaa. Lisäksi SAY ry on 4.12.2019 kirjeessään esittänyt, että perusparannuksen korkotukilainan kustannuksiin tulisi voida sisällyttää erilaisia asumishaittakustannuksia.

Perusparannusten toteuttamisen ajankohta

Asumisoikeustalojen korjaamista on tähän asti tehty pääosin muulla rahoituksella kuin korkotukilainoilla. Merkittävässä määrin korkotukilainoitusta tähän mennessä on hakenut vain yksi yhteisö ja tämän lisäksi muutama muu asumisoikeusyhteisö on hakenut lainaa useampiin kohteisiin. Korjauskohteina ovat tällöin olleet pääosin huoneiston sisäpintojen, saniteettitilojen ja keittiön korjaaminen vastaamaan nykyistä laatutasoa. Korjausaste on jäänyt tämän tyyppisissä korjauksissa melko alhaiseksi. Joidenkin kohteiden osalta korkotukilainaa on haettu pian 20 vuoden asumisajan jälkeen ja korjattavilla kohteilla on myös alkuperäistä lainaa vielä melko paljon jäljellä. Tällaisissa tilanteissa yhtiöiden velkaantumisen pitämiseksi hallittuna on perusteltua hyödyntää aiemmin kerättyjä korjausvaroja ja kasvattaa omarahoitusosuutta.

Korkotukilain mukaan *perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta, voidaan perusparannuslaina hyväksyä korkotukilainaksi kuitenkin vain, jos:*

- 1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy

SAY ry on esittänyt (kirje 20.11.2019), ettei asumisoikeusperusparannuslainan myöntämiseen sovellettaisi edellä mainittuja vuokra-asumisen korkotukilain hyväksymisedellytyksiä, koska niitä ei ole mainittu asumisoikeusasuntoja koskevassa lain kohdassa.

On totta, että kyseisiä edellytyksiä ei ole mainittu asumisoikeusasuntoja koskevassa lainkohdassa. Asumisoikeusasuntojen osalta asukkaiden vaihtuvuus on keskimäärin vähäisempää kuin vuokrapuolella, joka vaikuttaa osaltaan siihen, että korjaustarve asumisoikeusasunnoissa on keskimäärin vähäisempää kuin vuokra-asunnoissa. Lisäksi aikarajat ovat tärkeitä riskienhallinnannäkökulmasta, sillä alle 20 vuotta vanhojen asuntojen perusparantaminen johtaa helposti lainamäärän liialliseen kasvamiseen lainanhennysohjelman ollessa samanlainen kuin korkotuetuissa vuokra-asunnoissa. Näiden vuoksi ARA ei muuta vallitsevaa hallintokäytäntöä, jonka mukaan ARA soveltaa asumisoikeusasuntojen perusparannuslainoitukseen samoja aikarajoja, jotka on määritelty vuokra-asumisen perusparannuksen myöntämisedellytyksiä koskevassa kohdassa.

Aikarajojen osalta ovat haasteellisia kuitenkin tilanteet, joissa ensimmäisen kevyemmän perusparantamisen jälkeen on tarpeen tehdä laajempi peruskorjaus ennen korkotukilaissa mainittuja määräaikoja. Esimerkiksi viemäreiden tai käyttövesiputkiston uusiminen saattaa olla tarpeen jo ennen määräajan kulumista.

Tämän vuoksi ARA linjaa, että kohteen *ensimmäisen perusparannuksen jälkeen* uutta perusparannuskorkotukilainaa voidaan kohteeseen myöntää jo ennen edellä mainittuja määräaikoja, jos:

- korjaus on välttämätön kiinteistön kunnossapidon kannalta
- kyseistä kokonaisuutta ei ole aiemmin korjattu (esim. rakennuksen ulko- ja sisäpuoliset perusparannukset toteutetaan eri aikoina ja eri hankkeina)

Perusparannuksen yhteydessä syntyneiden asumishaittakustannusten sisällyttäminen korkotukilainoitettaviin kustannuksiin

SAY ry on esittänyt, että perusparannuskorkolainaan tulisi sisällyttää perusparannuksesta johtuvia käyttövastikehyvityksiä, muuttokustannuksia ja sijaisasunnoista aiheutuvia kustannuksia.

Tyhjäkäytön kustannukset niin perusparannuksesta johtuvasta kuin muustakin tyhjillään olosta tulevat hoitokulujen (alijäämän) kautta asukkaiden maksettaviksi. Myös erilaiset hyvitykset autopaikkojen tai vesimaksujen osalta tai mahdolliset muuttoon liittyvät kustannukset tulee kattaa hoitomenojen kautta. Sijaisasuntojen osalta on tarkoituksenmukaista hyödyntää yhteisön omistamia omia vapaana olevia asuntoja. Siitä tai muusta sijaisasunnosta asukaen maksama käyttövastike tai vuokra on normaalia asukaen maksamaa vastiketta eikä sitä korvata korkotukilainoituksella.

Edellä mainittuja perusparannushankkeiden lisäkustannuksia ei hyväksytä lainoitettaviksi jatkossakaan, mutta ne voidaan kuitenkin kattaa käyttövastikkeilla entiseen tapaan.

Perusparannuslainoituksen edellytyksistä

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa asetuksessa todetaan, että laissa säädettyjä yleisiä edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina.

Korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmassa vuodeksi 2020 todetaan seuraavaa:

Jos valtion tukea myönnetään ... kasvukeskusten ulkopuolelle asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saisi kasvaa. Siksi ennen tuen myöntämistä tulee aina tarkoin selvittää, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve. Tätä tarvetta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä. Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla asuntojen

2.3.2020

arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä. Muuttotappioalueilla tukea hyväksyttäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota paikalliseen asuntomarkkinatilanteeseen ja hyväksyä lainoja vain sellaisissa keskuksissa, joissa korjattavilla asunnoilla on kysyntää.

Suunnitelmallista kiinteistönpitoa edistämällä korjaus mitoitetaan järkeväksi suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan. Korjauksia toteutettaessa tulee ottaa huomioon myös se, että vuokrat eivät nouse liian korkeiksi suhteessa alueen vuokratasoon. Perusparantamisen lainoituksella tuettaisiin asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikunta-esteettömyyttä ja käyttöikää edistävien toimenpiteiden lisäksi myös terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden, poistamista.

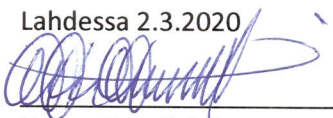
Käyttösuunnitelma koskee niin vuokra- kuin asumisoikeustalojen perusparannuksen korkotukilainoitusta. Perusparannettaville asumisoikeusasunnoille tulee olla pitkäaikainen tarve ja korjausten jälkeen käyttövastikkeen ei tule nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Pitkäaikaista tarvetta arvioitaessa alueellisen kysynnän lisäksi otetaan huomioon muun muassa kohteen esteettömyys.

Erityisesti väestöä menettävillä alueilla perusparannusta suunniteltaessa on tarpeen arvioida korjausten suuruutta tai tarkoituksenmukaisuutta suhteessa alueen asuntotarjontaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. Jos perusparannuksen seurauksena kohteen yhteenlaskettujen korkotukilainojen määrä nousee yli kohteen käyvän arvon, niin lainanhakijan tulee harkita laajan peruskorjaamisen vaihtoehtoja. Korjauksia ja parannuksia tulisi tällöin toteuttaa ensisijaisesti vuosikorjauksina. Tapauskohtaisesti hankkeille on kuitenkin mahdollista myöntää korkotukilainaa korkeammalla omarahoitusosuudella ja/tai normaalia lyhyemmällä laina-ajalla.

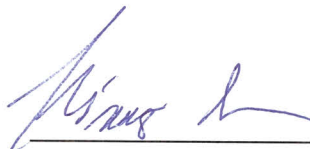
Korkotukilainan ylimääräisten lyhennysten tekeminen

Korkotukilainsäädäntö mahdollistaa ylimääräisten lainanlyhennysten tekemisen, kun korkotaso on alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumiskustannukset nouse sen vuoksi kohtuuttomasti. Lyhenys tulee tuolloin kirjata talousarvioon ja myös toteuttaa sen mukaisena. Nykyinen korkotaso on alhainen ja lainojen lyhentäminen on keino varautua tuleviin peruskorjauksiin.

Lahdessa 2.3.2020



Hannu Rossilahti
ylijohtaja



Kimmo Huovinen
apulaisjohtaja

jakelu

Suomen asumisoikeusyhteisöt (SAY ry)
Asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt

