Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Yleishyödyllisyyssäännösten muuttaminen (HE 155/2016)

Ympäristövaliokunta 11.10.2016

Hallitussihteeri Ville Koponen
Rakennetun ympäristön osasto /
Lähiympäristö ja asuminen -yksikkö

Esityksen tausta ja tavoitteet

Hallitusohjelma, liitteet 4 ja 6 (”Asuntorakentamista lisätään” -kärkihanke)

- ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyys-vaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.”

- ”Kohteiden yleishyödyllisyyden vaatimuksia kiristetään ja valtion tuella tapahtuvalta vuokra-asuntojen tuottamiselta vaaditaan selvempää yleishyödyllisyyttä, minkä vuoksi alennetaan oman pääoman kohtuullisen tuoton tuloutuksessa tuottovaade enintään neljään prosenttiin. Tuotontuloutuksen rajoitus painottaa toiminnan sosiaalista ja pitkäjänteistä tavoitetta.”

Yleishyödyllisyysvaatimus kohdekohtaiseksi

- Myös yleishyödylliseksi nimeämättömät yhtiöt voisivat jatkossa saada pitkää korkotukilainaa vuokra-asuntojen uustuotantoon

- Yleishyödyllisyysvaatimus toteutettaisiin hankekohtaisesti, mutta tietyt edellytykset säilyisivät, esim. vakavaraisuus ja tuotontuloutus
  - valtion riskienhallinta ja EU-oikeus (vrt. lyhyt korkotukimalli)

- Käytännössä muutos tuskin lisäisi merkittävästi yksityisten toimijoiden kiinnostusta pitkään korkotukimalliin, koska rajoitusaika ei lyhenisi

- Olemassa olevien korkotuki- ja aravalainansaajien ja niiden omistaman asuntokannan osalta yleishyödyllisyysvaatimus säilyisi edelleen

- Halutessaan korkotukilainansaajat voisivat jatkossakin tuottaa vuokra-asuntoja yleishyödyllisyyden piirissä

Lainansaajia koskevien ehtojen kiristäminen

- Omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto alennettaisiin puoleen nykyisestä
  - asetusmuutos, jota sovellettaisiin vuoden 2018 alusta (vrt. viime syksynä hyväksytty HE omakustannusvuokrasta)
- Yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä tarkennettaisiin
  - ARAn valvontavalta ulotettaisiin myös yleishyödyllisiksi nimeämättömiin mutta kuitenkin yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisiin tytäryhtiöihin, joilla on yleishyödyllinen emoyhtiö
  - ARAlle nimenomainen toimivalta kieltää yhteisöissä tehtävät, yleishyödyllisyyssäännösten vastaiset toimenpiteet
  - Taustalla KHO:n ratkaisut keväältä 2015

Rajoituksista vapauttaminen

- ARA voisi vapauttaa korkotukilainoitetun kohteen sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa
  - kohteen myynti helpompaa, kun asuntoja koskevat rajoitukset eivät sitoisi ostajaa
  - kohteesta saataisiin paras mahdollinen myyntihinta, ja siten turvattaisiin valtion saatavia ja pienennettäisiin luottoriskejä
- Muutos vastaisi aravalainoitettuja kohteita koskeviin säännöksiin jo v. 2013 tehtyä muutosta

HE:stä poistetut asiat

Alun perin HE sisälsi myös ehdotukset

- lisätä lakiin yleishyödyllisyyssäännösten tavoitesäännös
- antaa ARAlle toimivalta kieltää ennakolta toimenpiteet, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on yleishyödyllisyyssäännösten vastainen toiminta myöhemmin
- kirjata lakiin perusteet sille, milloin ARA voi peruuttaa yhteisön nimeämisen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi

Em. ehdotukset poistettiin lopullisesta HE:stä, koska

- ehdotuksia vastustettiin laajasti
- OM:n mukaan tavoitekuvaukset eivät kuulu lakitekstiin
- ehdotetunlainen valvontasäännös olisi sisällöltään huomattavan avoin ja jättäisi viranomaiselle hyvin pitkälle menevän harkintavallan
- nimeämisen peruuttamiselle asetettavat kriteerit jäisivät tulkinnan-varaisiksi, ne voitaisiin tulkita taannehtivaksi lainsäädännöksi ja muutoksesta käytännössä saatava hyöty olisi vain vähäinen

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kiitos!