VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kirjallinen lausunto

7.10.2016

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Ympäristövaliokunnan asiantuntijakuuleminen 10.10.2016

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta (HE 155/2016 vp)

Eduskunnan käsittelyssä on hallituksen esitys, jolla ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravalakia ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia. Esityksessä luovuttaisiin omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen.

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaan ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.” Valtiovarainministeriö katsoo esityksen toteuttavan hallitusohjelman kirjausta.

Esityksen mukaan korkotukilainansaajien olisi kuitenkin jatkossakin täytettävä tietyt edellytykset esimerkiksi pitkäjänteisen vuokraustoiminnan harjoittamisesta ja yhteisön vakavaraisuudesta. Näin voitaisiin taata valtion tuen kohdentuminen asukkaille sekä valtion riskien hallinta. Samalla toimijoita koskevia rajoituksia kiristettäisiin. Näin korostettaisiin toiminnan sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Valtioneuvosto antaisi asetuksen, jonka mukaan omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto alennettaisiin puoleen nykyisestä eli neljään prosenttiin. Valtiovarainministeriö pitää viimeksi mainittua esitystä keskeisenä, jotta voidaan varmistaa valtion tuen suuntautuminen oikeaan kohteeseen eli asukkaille. Tämä on myös hallitusohjelman mukainen linjaus.

Valtiovarainministeriö katsoo, että uudistus selkeyttää yleishyödyllisyyden tavoitteita, täsmentää valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien säädösten tulkintaa ja turvaa aikaisempaa paremmin valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien säilymistä kohtuullisina. Valtiovarainministeriö katsoo, että uudistus on pääpiirteissään valtion ja vuokralaisten etujen mukainen. Toisaalta se mahdollistaa kohdekohtaiset rajoitukset, jotka ovat olleet osalla toimijoista tavoitteena jo pitkään. Kohdekohtaisia rajoituksia halunneiden toimijoiden todellinen kiinnostus ARA-tuotannon toteuttamiseen selviää jatkossa, kun mahdollisuus lain voimaantulon jälkeen avautuu.

Valtiovarainministeriö Snellmaninkatu 1 A, Helsinki PL 28, 00023 Valtioneuvosto Puh 0295 16001 (Vaihde) Faksi 09 160 33123 valtiovarainministerio@vm.fi www.vm.fi Y-tunnus 0245439-9

Jos kohdekohtaisten rajoitusten piiriin kuuluvia kohteita tulisi merkittäviä määriä, saattaisi valvonta muodostua haasteelliseksi. Toisaalta mahdollisuus maan kattavaan vuokrien tasaukseen jää näissä tapauksissa pois, mikä helpottaa valvontaa. Jos kohdekohtaisesta mallista tulisi pitkällä ajalla vallitseva malli, ehkäisisi se niitä epäkohtia ja ongelmia, mitä vuokrien tasauksen vaikutuksiin liittyy.

Lainsäädännön tavoitteena on luoda valtion tukemien uusien vuokra-asuntojen hallinnointia varten mahdollisuus toimia yleishyödyllisyysvaatimusten sisäpuolella tai niiden ulkopuolella. Muutokset eivät koskisi olemassa olevaa asuntokantaa, joka säilyisi yleishyödyllisyysvaatimusten sisällä. Näin ollen jatkossa olisi käytössä kaksi rinnakkaista järjestelmää, mikä monimutkaistaa järjestelmää entisestään. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuotantoon myönnettävää investointiavustusta voisivat jatkossakin saada vain yleishyödyllisiksi nimetyt korkotukilainansaajat.

Joustavuus ja valinnanvapaus ovat sinänsä myönteisiä asioita, mutta ne voivat kuitenkin merkitä valvonnalle uusia haasteita. On tärkeää, että esityksen vaikutuksia seurataan myös asuntomarkkinoiden reaktioiden valossa.

Neuvotteleva virkamies
Valtiovarainministeriö
Budjettiosasto

Armi Liinamaa