ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

Dnro 22463/041/16
10.10.2016

Asia

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

Yhteenveto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ollut mukana lainvalmistelussa ja pitää annettua esitystä hyvänä.

Lakimuutokset laajentavat korkotukilainojen saajien joukkoa, selkiyttävät osittain rajoituksista vapauttamista ja parantaisivat ARAn edellytyksiä ohjata ja valvoa yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä. Merkittävimpinä pitämäni muutokset tehostaisivat ARAn toteuttamaa ohjausta ja valvontaa.

Tässä lausunnossa on esitetty muutamia näkökohtia joihinkin keskeisiin muutosehdotuksiin.

Keskeisiä muutosehdotuksia:

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (korkotukilaki) 5 § (korkotukilainan saajat)

Korkotukilain 5 § pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jonka mukaan lainaa voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi myös muille kuin julkisyhteisöille ja niiden omistamille yhtiöille ilman, että ARA nimeää yhteisön yleishyödylliseksi.

Muutoksella laajennettaisiin korkotukilainojen saajien joukkoa. Muutos voisi lisätä uusien toimijoiden halukkuutta rakentaa uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja

Korkotukilaki 18 § (rajoituksista vapauttaminen)

Korkotukilainoitettu kohde voitaisiin vapauttaa sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa.

Ehdotettu säännös yhdenmukaistaa lainsäädäntöä, koska vastaava säännös sisältyy jo aravarajoituslakiin. Saamatta jäävä osa lainasta ei olisi enää esteenä rajoituksista vapauttamiselle ja näin turvattaisiin valtion saatavia.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Korkotukilaki 24 § (yleishyödyllisyys)

Rajoituksista vapautuneiden kohteiden luovutusta rajoittaneesta säännöksestä luovuttaisiin.

Lakiehdotus ajantasaistaa säännöksiä ja vastaa käytäntöä. Nykyinen säännös sallii jo hyvin vapaat luovutukset ja tämä yleishyödyllisyyssäännöksiin sisältyvä rajoitus on jo käytännössä menettänyt merkityksensä.

Korkotukilaki 25 § (yleishyödyllisyys konsernissa)

Yleishyödyllisyyttä koskevia edellytyksiä sovellettaessa konsernia käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Nyt 25 §:ään lisättäisiin uusi momentti, jonka mukaan korkotukilain 5 §:ssä tarkoitettua, yleishyödylliseksi nimeämätöntä yhteisöä ei käsitellä yhtenä kokonaisuutena konserniin kuuluvien yleishyödylliseen kuuluvien yhteisöjen kanssa.

Jotta 5 §:n tarkoitus toteutuisi, on hyvä rajata 5 §:n uudessa 2 momentissa tarkoitetut yhteisöt erilleen konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvista yhteisöistä.

Korkotukilaki 26 § (yleishyödyllisyyden valvonta)

Pykälässä täsmennettäisiin, että ARAn suorittama valvonta koskee myös yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen määräysvallassa olevia ei-nimettyjä yhtiöitä. Koska yleishyödyllisyysvelvoitteet ovat koskeneet tällaisia yhteisöjä ennenkin, on luonnollista, että niihin kohdistuu myös ARAn valvontaoikeus.

Lisäys on tarpeellinen. Jatkossa myös ei-nimetyt yleishyödyllisyys-velvoitteiden alaiset ja yleishyödyllisyysosioon kuuluvat yhteisöt ovat velvollisia ilmoittamaan ARAlle kaikista sellaisista seikoista, joilla voi olla vaikutusta yleishyödyllisyysvelvoitteiden täyttymiseen. Sama koskee edellä mainitun 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhteisöä.

26 §:ään säädettäisiin myös uudet 2 ja 3 momentit. 3 momentin mukaan ARAn tulisi kehottaa yhteisöjä muuttamaan menettelyään, jos yhteisö toimii vastoin yleishyödyllisyyssäännöksiä. Säännös soveltuisi osin myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin yhteisöihin.

Jos yhteisö ei ARAn kehotuksesta huolimatta ja ARAn asettamassa kohtuullisessa määräajassa korjaisi menettelyään, ARA voisi tehdä yhteisöä koskevan hallintopäätöksen, jolla yhteisö velvoitettaisiin saattamaan kyseessä oleva asiantila yleishyödyllisyyssäännösten mukaiseksi tai kiellettäisiin yhteisöä toteuttamasta yleishyödyllisyyssäännösten vastaista toimenpidettä.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

ARAlle säädettäisiin nimenomainen toimivalta kieltää menettelyt, joilla voi olla vaikutusta yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen, tulevat ne ARAn tietoon sitten ilmoitusmenettelyn tai ARAn oma-aloitteisen valvonnan perusteella. Kyse voisi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa konsernin yleishyödyllisessä osiossa aiotaan siirtää käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita yhtiöstä toiseen tarkoituksena pilkkoa valtion tukema asuntokanta pienemmiksi yrityskokonaisuuksiksi, vaikka yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteena ovat isommat asuntokokonaisuudet, joilla varmistetaan vuokrien tasaus saman omistajan omistamissa kohteissa ja turvataan siten vuokratason kohtuullisuutta ja yhteisöjen säilymistä taloudellisesti vakaalla pohjalla.

Pykälän uuden em. 4 momentin mukaan ARA voisi tehostaa antamaansa käsky- tai kieltopäätöstä määräämällä yhteisölle yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta samanlaisen seuraamuksen kuin omakustannusperiaatteen mukaan määräytyviä vuokria koskevien säännösten rikkomisesta on määrätty. ARA voisi kieltää yhteisöä perimästä omakustannusvuokrissa tarkoitetulle omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. ARA voisi uusien säännösten mukaan määrätä seuraamukseksi joko koron perimisen kiellon tai tuoton tuloutuksen kiellon taikka molemmat. Jos kyseessä olevan yhteisön omistamat asunnot eivät olisi vuokranmääritystä koskevien säännösten alaisia, kyseeseen tulisi vain tuotontuloutuksen kieltoa koskeva seuraamus. Kielto voisi kestää enintään neljä vuotta ARAn päätöksestä lukien. Lisäksi ARA voisi asettaa yleishyödyllisyyssäännösten vastaisesti toimivan yhteisön ja kanssa samaan konserniin kuuluvat muut yhteisöt uusien tukien myöntämiskieltoon.

Lisäykset ovat hyviä ja parantavat ARAn valvontaedellytyksiä. ARA pystyisi paremmin ohjaamaan ja valvomaan kaikkia yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisia yhteisöjä. Lisäykset antaisivat ARAlle mahdollisuuksia puuttua sellaisiin järjestelyihin, joihin ARAlla ei tällä hetkellä ole ollut lain suomaa valtuutta. Valvonnan tehostamista koskevat lisäykset ovat erittäin tärkeitä, sillä aiemmin ARAn sanktiointimahdollisuudet ovat olleet edellä mainituissa tilanteissa hyvin puutteelliset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi