Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Kuulemistilaisuus 6.11.2018 klo 10

Lausuntopyyntö 25.10.2018

ASIA: HE 208/2018 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä.

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Yleistä

Luonnos hallituksen esitykseksi aravalainakantaan kohdistuvien valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden kehittämiseksi oli alkusyksystä lausunnolla. RAKLI ry:tä kuultiin esityksen valmisteluvaiheessa.

Esityksen tavoitteita voi pitää pääsääntöisesti kannatettavina. On hyvä, että valtion tukemille vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä joustavoitetaan ja yhtenäistetään. Esityksen mukaan tukitoimien myöntäminen ei enää edellytä vuokrataloyhteisön huomattavia taloudellisia vaikeuksia, mitä voidaan pitää hyvänä. Näin tukitoimenpiteillä voidaan paremmin ratkaista vuokrataloyhteisöjen taloudellisia ongelmia sekä ennaltaehkäistä niitä.

RAKLI kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että ehdotuksessa esitetyt korotukset tukitoimenpiteisiin (esimerkiksi purku- ja rajoitusakordin määrän nosto) eivät välttämättä ole riittäviä erityisesti tilanteissa, joissa asuntokysyntä vähentyy voimakkaasti, kuten on käynyt esimerkiksi Savonlinnassa. Näissä tilanteissa tarvitaan mittavampia tukitoimia ja tervehdyttämistoimenpiteiden pitäisi olla tasoltaan sellaisia, että niiden avulla olisi mahdollista purkaa vuokrataloyhteisön asuntokohteita huolimatta yhteisön taloudellisista vaikeuksista. Tällaisen lainsäädännön valmistelu olisi hyvä aloittaa selvityshenkilö Hannu Rossilahden keväällä 2018 laatiman selvityksen pohjalta. Edellytyksenä korotetuille tukitoimenpiteille tulee olla vuokrataloyhteisön aktiivinen rooli oman asuntokantansa kehittämisessä ja sopeuttamisessa.

RAKLI ry
+358 9 4767 5711
Annankatu 24
00100 Helsinki, Finland
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
y–tunnus 1070296–2

RAKLI pitää erityisen tärkeänä tukitoimenpiteitä suunnattaessa, että alueen asuntomarkkinatilanteesta ja vuokra-asuntokysynnästä tehdään kokonaisselvitys. Selvityksessä tulee ottaa myös kantaa siihen, voiko asuntokohteille löytyä uutta käyttötarkoitusta. Mikäli selvityksen lopputulemana on, että alueen hinta- ja vuokrataso on pysyvästi laskenut ja vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, tulee vuokra-asuntotarjontaa vähentää asuntokohteiden suunnitelmallisella purkamisella.

Valtioneuvoston asetus eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen muuttamisesta

Lakiesityksen osana on tarkoitus myös kohtuullistaa korkeakorkoisten aravalainojen korkoja. Aravalainojen korkoja koskevat muutokset toteutettaisiin valtioneuvoston asetuksella. RAKLI pitää enimmäiskoron asettamista korkeakorkoisiin aravalainoihin kannatettavana. Valtion tukemassa tuotannossa on joidenkin vanhojen aravalainojen korot olleet selkeästi markkinaehtoisia korkoja korkeampia, mitä ei voida pitää hyvänä. Enimmäiskorko myös osaltaan hillitsee vuokrankorotuspaineita.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että lakiesityksessä oleva korkeakorkoisia aravalainoja koskeva osuus sekä liitteenä oleva valtioneuvoston asetus eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen muuttamisesta ovat edelleen vaikeaselkoisia. Hallituksen esityksen luonnosvaiheessa oli tarkoituksena, että aravalainojen korkojen kohtuullistaminen toteutettaisiin antamalla uusi valtioneuvoston asetus asuntolainojen koroista. Tästä on nyt luovuttu ja muutokset toteutetaan muuttamalla valtioneuvoston asetusta 496/2004.

Asetusmuutokseen ja perusteluteksteihin liittyy edelleen soveltamisalan osalta epäselvyyttä. Valtioneuvoston asetuksessa tulisi yksiselitteisesti lakiviittauksin mainita, että esitetty vähimmäiskorko 1,39 % ei koske niitä lainaryhmiä, joissa korko on tällä hetkellä alempi, esimerkiksi 0,54 % tai 0 %. Valtaosa aravalainakannasta on näitä alempikorkoisia lainoja. Esityksen tavoitteena on alentaa aravalainojen korkoja ja se ei saa johtaa korkojen nousuun 0,54 %:sta tai 0 %:sta 1,39 %:iin. Korkojen nousu näissä lainoissa tarkoittaisi huomattavaa vuokrien nousua. Korkeakorkoisia aravalainoja ovat tällä hetkellä peruskorjauslainat ja lainamuodoltaan muutetut lainat. Näihin lainoihin on perusteltua saada enimmäiskorkosäännös. Enimmäiskorkosääntely ei saa kuitenkaan johtaa korkojen nousuun valtaosassa aravalainakantaa.

Enimmäiskorko ehdotetaan sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskikoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Enimmäiskorko määräytyisi siten samalla tavalla, kuin nykyinen useimmissa vuosimaksulainoissa käytössä oleva enimmäiskorko. Perustelujen mukaan muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso olisi 1,39 prosenttia. Perusteluissa todetaan myös, että kyseisiin korkeakorkoisiin lainoihin asetettaisiin vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia (asetusluonnoksen 3a §). Vaikka vähimmäiskorko voi koskea vain lainoja, joiden korko on tällä hetkellä enemmän kuin 1,39 prosenttia, ei RAKLI pidä

tarpeellisena vähimmäiskoron asettamista vaan lainojen koron tulisi voida laskea myös tämän tason alle, mikäli 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskikoron perusteella määräytyvä viitekorko tämän mahdollistaa.

Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

RAKLI on jo pitkään esittänyt asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistusta, johon pitäisi sisällyttää sekä kysyntä- että tuotantotukien tarkastelu. Tuotantotuet tulee uudistaa niin, että järjestelmä on oikeudenmukainen, ennustettava, joustava ja ottaa huomioon myös asumisen kehittymisen enenevässä määrin palvelujen ja jakamistalouden suuntaan. Lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava ja vaikeaselkoinen. Tästä on hyvä esimerkki nyt käsittelyssä olevaan esitykseen sisältyvä valtioneuvoston asetus eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta annetun asetuksen muuttamisesta. Ehdoton lähtökohta ja edellytys kokonaisuudistukselle on, että sillä ei takautuvasti heikennetä olemassa olevan ARA-kannan ehtoja ja sitä sääntelevää lainsäädäntöä eikä puututa kantaa omistavien yhtiöiden omaisuudensuojaan ja oikeusasemaan.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja