Vuokralaiset

Eduskunta
Ympäristövaliokunta 8.11.2018

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

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä.

Vuokralaiset ry

Olemme valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille

Yleistä

Vuokralaiset ry pitää hyvänä, että omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhteisöille annetaan konkreettisia työkaluja ryhtyä sopeuttamaan kiinteistökantaansa ennakolta vähenevään kysyntään.

Erityisesti ilahduttaa markkinakorkotasoon nähden korkeiden aravalainojen korkotason alentaminen lopulta. Näkemyksemme mukaan valtion on lainanantajana vuosia perinyt pienituloisuuden perusteella valituilta asukkailta markkinoiden korkeinta korkoa asumisesta. Valtion lainoitusjärjestelmän surkuhupaisin piirre on se, että tosiasiassa tuki kulkee asukkailta valtiolle päin, vaikka suunnan pitäisi olla päinvastainen.

Vanhojen, vuosimaksujärjestelmään kuuluvien aravalainojen korkojen alentaminen on sekä vuokralaisten että vuokrataloyhteisöjen kannalta erittäin tervetullut toimenpide. Kuten hallituksen esityksessäkin todetaan, vuosimaksulainojen ongelma on ollut pitkään se, että vuosimaksu ei useimmissa tapauksissa ole riittänyt kattamaan kuin lainan koron osuuden, eivätkä näiden lainojen pääomat ole tästä syystä juurikaan lyhentyneet. Heikon talouden kierre, ei paranna kohteiden kysyntäarvoa, kun korjauksiin, saati parannuksiin ei riitä varoja.
Ehdotettujen lainsäädäntömuutosten perusteella vuokrataloyhteisöt saisivat räätälöityjä ratkaisuja ongelmiinsa. Tämän vuoksi tarvittavat ratkaisutkin edellyttävät räätälöintiä vuokrataloyhteisökohtaisesti. Tällä hetkellä mahdollisuus vuokrataloyhteisökohtaisiin räätälöityihin ratkaisuihin on ollut vaikeahkoa.

Esitetyt korotukset tukitoimenpiteisiin (esimerkiksi purku- ja rajoitusakordin määrän nosto) eivät välttämättä ole riittäviä erityisesti tilanteissa, joissa asuntokysyntä vähentyy voimakkaasti. (vrt

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

Savonlinna). Tällaisiin tilanteisiin tarvitaan esitystä 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.
Ehdotuksen osalta pidämme huonona ettei siihen kytketty selvityshenkilö Hannu Rossilahden helmikuussa 2018 julkistaman Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaolosuhteissa – case Savonlinna -selvitysraportin ehdotuksia.

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. Pidämme enimmäiskoron asettamista korkeakorkoisiin aravalainoihin kannatettavana. Valtion tukemassa tuotannossa on joidenkin vanhojen aravalainojen korot olleet selkeästi markkinaehtoisia korkoja korkeampia, mitä ei voida pitää hyvänä. Enimmäiskorko osaltaan hillitsee vuokrankorotuspaineita., jolla on suoraan vaikutusta asumiskustannuksiin.

Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

Olemassa oleva asumisen tukijärjestelmä on luoto toisenlaiseen maailmaan. Vuokralaiset ry on pitkään esittänyt muiden toimijoiden kanssa järjestelmän uudistusta, vähintään tuotantotukien osalta. Laajempana ratkaisuna emme vastusta kokonaisuudistusta johon liitettään myös kysyntätuet.

Järjestelmän uudistaminen tulee toteuttaa siten, että se on tulevaisuudessa ennustettavissa oleva, joustava ja huomioi jakamistalouden sekä mahdollistaa palvelullisemman otteen asumisen kentässä.

Nykyinen lainajärjestelmä on monimutkainen ja hankala sekä vaikeaselkoinen sekä viranomaisten että toimijoiden näkökulmasta. Uudistusta toteutettaessa valtion on sopimuskumppanina muistettava, että taannehtivat päätöksen eivät ole reiluja. Olemassa olevien ehtojen heikentäminen taannehtivasti on osoittautunut useamman kerran epäedulliseksi ratkaisuksi erityisesti asunnontarvitsijoiden näkökulmasta.

Helsingissä 8.11.2018

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

Anne Viita
Toiminnanjohtaja
Vuokralaiset ry

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi