Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

Dnro
Dnr

19.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Viite
Hänvisning

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 (HE 208/2018)

Asia
Ärende

Vastine ympäristövaliokunnalle annettuihin lausuntoihin

Vastinepyyntö

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä vastinetta hallituksen esityksestä annettuihin lausuntoihin (hallituksen esitys laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta, HE 208/2018). Lisäksi ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriön kirjallista näkemystä erityisesti seuraaviin asioihin:

1) Mitä muita mahdollisuuksia valtiolla on tällä hetkellä helpottaa kriisikuntien asunto-olovaikeuksia kuin käsiteltävänä olevaan HE:een sisältyvät parannettavat keinot?
2) Kun on selvää, että käsiteltävänä oleva HE parantaa ongelmien ennaltaehkäisemistä, mutta ei jo kriisiin ajautuneiden kuntien asemaa, mitä edellyttäisi eräänlaisen ”kriisiluokan” erityistoimenpiteiden valmistelu, ottaen huomioon EU:n kilpailuoikeudesta yms. johtuvat reunaehdot?

Tukitoimenpiteet rakennemuutoskunnille

Kaikki ympäristövaliokunnan kuulemat asiantuntijatahot pitivät hallituksen esitystä kannatettavana ja oikeansuuntaisena. Osa asiantuntijoista kuitenkin katsoi, että ehdotetut lakimuutokset eivät olisi riittäviä vaikeimmassa tilanteessa oleville kunnille ja niiden vuokrataloyhteisöille. Useat asiantuntijat olivat sitä mieltä, että ylijohtaja Hannu Rossilahden Savonlinnaa koskevan selvitysraportin ehdotukset olisi tullut sisällyttää hallituksen esitykseen. Rossilahti ehdotti selvityksessään muun muassa uuden tukimuodon, konversioakordin, käyttöönottoa sekä akordiosuuksien nostamista, kun kyseessä on niin sanottu kriisikunta. Konversioakordissa osa jäljellä olevasta aravalainasta annettaisiin anteeksi, jos laina muutettaisiin esimerkiksi kunnan takauksella vapaarahoitteiseksi lainaksi. Tämän yhteydessä kaikki vanhat aravalainaan liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset poistettaisiin.

Hallituksen esityksessä ehdotetut lakimuutokset lieventäisivät vuokrataloyhteisöille kohdistettavien tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä. Tällä hetkellä tukitoimenpiteet, muun muassa lainaehtomuutokset ja lainojen osittainen anteeksiantaminen, edellyttävät yhteisöltä huomattavia taloudellisia vaikeuksia. Jatkossa tukitoimenpiteitä voisi saada jo silloin, kun tukitoimenpiteiden arvioidaan olevan tarpeen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Näin ollen esitys sisältää jo erittäin merkittävän muutoksen myös rakennemuutoskunnissa sijaitsevien vuokrataloyhteisöjen näkökulmasta.

Tukitoimia koskevien säännösten puitteissa on mahdollista ottaa huomioon kunkin lainansaajan tilanne, ja tukitoimenpiteet voidaan räätälöidä tapauskohtaisesti. Valtiokonttori hyväksyy ja myöntää nyt käsiteltävänä olevat toimenpiteet. Valtiokonttorin lausunnon mukaan hallituksen esityksessä ehdotetut muutokset tukitoimenpiteisiin ovat jo riittävän laajat myös poikkeuksellisen vaikeassa tilanteessa oleville rakennemuutoskunnille.

Korotettujen akordiosuuksien osalta on huomattava, että 70 prosentin akordiosuus on jo suuri vastaantulo valtiolta, ja 70 prosentin akordilla ja 70 prosentin purkuavustuksella valtio tukee jo erittäin huomattavassa määrin sitä, että tyhjiä ja kysyntään vastaamattomia vuokrataloja on mahdollista purkaa. Tukitoimia myönnettäessä tulisi jatkossakin edellyttää myös vuokrataloyhteisön omistajan itsensä vastuunottoa ja vuokrataloyhteisön aktiivisuutta asuntokantansa sopeuttamisessa. Akordiosuuksien nostamisen osalta on myös huomattava tukitoimenpiteiden kustannukset valtiolle.

Kriisikunnissa on tapahtunut tai tapahtumassa laajempi elinkeinoelämän ja asuntomarkkinoiden rakennemuutos. Hallituksen esityksessä ehdotetut tukitoimenpiteiden muutokset liittyvät valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lainojen hallintaan ja velkataakan pienentämiseen, eikä kyseisillä lakimuutoksilla ole mahdollista vastata koko rakennemuutosalueen elinkeinoelämän tai asuntomarkkinoiden tuomiin ongelmiin. Vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen velkataakan pienentäminen muun muassa lainaehtomuutosten ja akordien avulla parantaa aravalainoitetun vuokrataloyhteisön mahdollisuuksia sopeuttaa asuntokantaa kysyntää vastaavammaksi, mutta sillä ei pystytä korjaamaan kaikkia väestön vähenemisestä johtuvia haasteita. Nyt ehdotetuilla lakimuutoksilla saadaan kevennettyä aravalainaa saaneiden yhteisöjen lainataakkaa ja sitä kautta osaltaan tasapainotettua alueen vuokramarkkinoita ja kevennettyä asuntojen vuokrankorotuspaineita. Rakennemuutoskuntia on kuitenkin mahdollista tukea myös muilla tavoin, esimerkiksi valtionosuuksilla.

Vuokratalojen omistajalla ja kunnalla itsellään on vastuu asuntokannan sopeuttamisesta. Valtion tukitoimet voivat olla ainoastaan täydentäviä. On myös huomattava, että hallituksen esitystä ei ole laadittu vastaamaan ainoastaan Savonlinnan tarpeisiin, vaan lakimuutokset koskevat kaikkia valtion tukemia, aravalainaa saaneita vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjä, joista useimmat eivät ole, ainakaan toistaiseksi, Savonlinnan kaltaisessa tilanteessa. Nyt ehdotetut lakimuutokset ennaltaehkäisisivät sitä, että muut vuokrataloyhteisöt eivät joutuisikaan Savonlinnan kaltaiseen tilanteeseen.

Konversioakordin osalta ympäristöministeriö huomauttaa, että sen käyttöönotto edellyttäisi laajoja muutoksia olemassa oleviin säädöksiin tai kokonaan uuden lain säätämistä. Tällöin olisi myös selvitettävä kuntalakiin (410/2015) ja EU-oikeuden valtiontukisääntöihin liittyviä, valtiontukia koskevia rajoituksia. Uutena tukimuotona konversioakordia koskeva lakiehdotus olisi myös vietävä työ- ja elinkeinoministeriön alaisen yritystukineuvottelukunnan etukäteen arvioitavaksi (laki taloudelliseen toimintaan myönnettävän tuen yleisistä edellytyksistä, 429/2016).

Ympäristöministeriön vastine muuhun lausunnoissa esitettyyn

RAKLI ry on nostanut lausunnossaan esiin huolen siitä, että hallituksen esityksen liitteenä olevan asetuksen mukainen enimmäiskorko nostaisi nyt alhaisia aravakorkoja. Enimmäiskorko asetettaisiin kuitenkin vain sellaisiin lainaryhmiin, joiden korko on tällä hetkellä korkea. Uusi enimmäiskorko ei koskisi tällä hetkellä matalakorkoista aravalainakantaa. Ympäristöministeriö antoi lisäselvitystä koroista 9.11.2018 pidettyyn kuulemiseen.

Suomen Vuokranantajat ry nosti lausunnossaan esiin huolen siitä, että ehdotuksissa ei ole otettu huomioon EU-valtiontukioikeudellisia seikkoja. Tältä osin voidaan todeta, että yrityksille ja muille yhteisöille myönnettävät valtiontuet ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen mukaan kiellettyjä, ellei niille ole osoitettavissa hyväksyttävää perustetta. Hallituksen esityksen mukaiset tukitoimenpiteet ja muut sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävät valtiontuet ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi services of general economic interest, SGEI) myönnettäviä tukia. Tukien katsotaan täyttävän EU-oikeuden vaatimukset ja ne on myös raportoitu komissiolle kahden vuoden välein vuodesta 2008 lähtien. Lisäksi hallituksen esitys on ennen sen antamista eduskunnalle annettu tiedoksi edellä mainitulle yritystukineuvottelukunnalle. Neu-

vottelukunnassa ehdotettujen tukiehtomuutosten on katsottu täyttävän EU-oikeuden mukaiset, yleistä taloudellista etua koskeville palveluille maksettavaa tukea koskevat vaatimukset.

Muutama asiantuntijataho otti esiin lainajärjestelmän kokonaisuudistuksen. Sosiaalisen asuntotuotannon järjestelmää on jo aiemmin uudistettu siirtymällä aravalainoista korkotuettuun asuntotuotantoon. Lisäksi niin sanottua pitkää 40 vuoden korkotukimallia on uudistettu laki- ja asetusmuutoksin tänä vuonna, ja aiemmin vuonna 2016 otettiin käyttöön niin sanottu lyhyt 10 vuoden korkotukimalli. On huomattava, että aravalainoja ei ole myönnetty enää vuoden 2007 jälkeen, ja lainakanta pienenee koko ajan. Kokonaisuudistus poistuvaan lainakantaan ei ole tarkoituksenmukaista, ja lisäksi kokonaisuudistuksessa olisi riski takautuvasta lainsäädännöstä.

Lopuksi

Lakimuutosten vaikutuksia seurattaisiin. Mikäli muutokset eivät vaikuttaisi toivotulla tavalla, arvioitaisiin säännöksiä uudelleen. Tähän liittyen voidaan viitata eduskunnan kirjelmään asuntopolitiikan kehittämiskohteista (EK 26/2018 vp, O 61/2016 vp). Kirjelmässä eduskunta on hyväksynyt tarkastusvaliokunnan mietintöön (TrVM 3/2018 vp) sisältyvät kannanotot. Näiden kannanottojen mukaan eduskunta muun muassa edellyttää, että asuntopolitiikasta laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma, joka annetaan selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä, ja tässä yhteydessä selvitetään, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia.

Liisa Meritähti
Hallitussihteeri