LAUSUNTO

24.1.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 248/2022 VP EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 15.12.2022

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAn jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVAlla on 117 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenet ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

KOVA pitää tärkeänä, että tuen määrää korkotukimallissa lisätään. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulee pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Yleishyödyllisille toimijoille ongelma korkotukijärjestelmässä ei ole rajoitusten kesto, vaan tuen puute.

KOVA pitää hyvänä, että lakiesityksen mukaan korkotukea maksettaisiin jatkossa koko laina-ajalta. Lakiesityksen mukaan perusomavastuukorko asetettaisiin pysyvästi 2,3 prosenttiin. Nykyinen perusomavastuukorko on ollut väliaikaisesti 1,7 prosenttia. Esityksen mukaan perusomavastuukorkoa nostetaan nykyisestä, jotta korkotuki voidaan ulottaa koko laina-ajalle.

Jo pelkästään se, että uudistuksen valmistelun lähtökohtana on ollut valita vain yksi keino tuen määrän lisäämiseen johtaa siihen, että korkotukijärjestelmän uudistamistyö jää kesken. Näin ollen tuen lisääminen korkotukijärjestelmässä jää vähäiseksi. Lisäksi KOVA pitää ongelmallisena, ettei omavastuukorko seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia, vaan määräytyy edelleen poliittisten päätösten mukaan.

KOVA katsoo, ettei hallituksen esitys kokonaisuudessaan toteuta korkotukijärjestelmän uudistamiselle hallitusohjelmassa asetettuja tavoitteita. Tavoitteena on ollut kehittää järjestelmää niin, että tuen määrää ja järjestelmän läpinäkyvyyttä lisättäisiin. KOVA katsoo, että uudistus jää vaatimattomaksi, eikä se näkemyksemme mukaan toteuta hallitusohjelman tavoitteita.

KOVA pitää hyvänä korjauksiin varautumisen sallimista uudelleen. Korjauksiin varautuminen mahdollistaa hyvän kiinteistönpidon ja takaa asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen.

Säännöskohtaiset kommentit

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilain 4 §:ään ja lyhyen korkotukilain 4 §:ään lisättäisiin vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Perusteluissa viitataan ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaaseen, jossa edellytetään, että asuntojen tulee esimerkiksi sijaita keskeisillä paikoilla, niiden huoneistokokojen tulee olla sopivia ja muunneltavia ja niiden tulee olla teknisesti kestäviä. Perustelujen mukaan säännöksen tarkoituksena ei ole luoda poikkeavia teknisiä vaatimuksia ARA-asunnoille, vaan nostaa kestävyys yleiseksi edellytykseksi. Vastaava edellytys lisättäisiin myös lyhyeen korkotukilakiin ja takauslakiin.

KOVA vastustaa ehdotettua muutosta ja vaatii sen poistamista lakiesityksestä. KOVA katsoo, että ehdotetulla säännöksellä tosiasiassa ohjataan rakentamista. Lisäksi ARA-järjestelmän tavoitteena on segregaation ehkäisy. Näistä syistä korkotukilaissa tulee keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen ja asuntoja koskeviin rajoituksiin.

Korjauksiin varautumisen salliminen

Lakiesityksessä korkotukilain 13 §:ssä ja asumisoikeuslain 34 §:ssä sallittaisiin kohtuullinen varautuminen perusparannuksiin. KOVA kannattaa esitystä. KOVA pitää myös hyvänä, että varautuminen sallittaisiin myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu ajalla 30.6.2018–1.9.2023 ja joissa varautuminen oli aiemmin kiellettyä. KOVA katsoo, että korjauksiin varautumisen kieltäminen näiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle. Korjauksiin varautuminen takaa asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen.

Lisäksi KOVA katsoo, että korjauksiin varautumisessa tulisi sallia myös korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainan omarahoitusosuuden kattamiseen pysyvästi. Korjauksiin varautumiseen kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon lainoitukseen olisi perusteltua erityisesti niillä alueilla, joilla uudistuotantoon ei ole saatavilla avustuksia, ja yhteisön omat varat ovat vähäiset.

Nimeämisen peruuttaminen

Korkotukilain 27 §:ään esitetään uutta kohtaa, jonka mukaan yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen voidaan peruuttaa, mikäli se ei ole toimittanut ARA:lle sen pyytämiä tietoja. Vastaava säännös esitetään lisättäväksi myös aravalakiin. Nimeämisen peruuttaminen tällaisessa tilanteessa olisi uusi keino ARA:lle

parantaa sen mahdollisuuksia saada pyydettyjä tietoja. Perustelujen mukaan tietojen toimittamisen laiminlyönnin tulisi kuitenkin olla toistuvaa tai vakavaa, jotta sen perusteella voitaisiin perua yleishyödylliseksi nimeäminen.

KOVA pitää nimeämisen peruuttamista ankarana seuraamuksena suhteessa rikkeeseen, josta se voisi seurata eli tietojen toimittamatta jättämiseen. KOVA pitää tärkeänä, että perusteluja on lausuntokierroksen jälkeen täydennetty lisäyksellä, että ARA:n olisi tullut käyttää muita sen käytössä olevia sanktiomahdollisuuksia ennen nimeämisen peruuttamista. KOVA katsoo, että nimeämisen peruuttamisen tulee olla viimeinen sanktiomahdollisuus tietojen toimittamiseen liittyvien velvollisuuksien laiminlyönnissä.

Korkotukilainan vakuus

KOVA kannattaa korkotukilain 30 §:ään ja lyhyen korkotukilain 21 §:ään esitettyä säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta. Muutos selkeyttää vakuuksien käsittelyä. Esityksen mukaan, mikäli korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset. KOVA pitää esitettyä säännöstä hyvänä, koska vastaavat järjestämisratkaisut pysäköintipaikkojen osalta ovat entistä yleisempiä. KOVA katsoo, että muutos nopeuttaa vakuuksien käsittelyä.

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Lakiesityksessä todetaan, että asukasvalintaa on eduskunnan perustuslakivaliokunnan kannan mukaisesti pidettävä julkisena hallintotehtävänä vastaavasti kuin asumisoikeuslain mukaista asukasvalintaa. Näin ollen jatkossa myös korkotuki- ja arava-asuntojen asukasvalinnassa tulee noudattaa virkavastuuta ja sovelletaan hallinnon yleislakeja. Tästä syystä korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja lyhyeen korkotukilakiin esitetään uutta säännöstä, jonka mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

KOVA huomauttaa, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratalo- että asumisoikeusyhteisöissä. KOVA pitää valitettavana hallinnon yleislakien soveltamisen vaikutuksia, sillä hallinnollinen työ ja mahdollinen asukasvalinnan uudelleenorganisointi lisäävät kustannuksia ja vaikuttavat siten asumiskustannuksiin.

KOVA on samaa mieltä perusteluissa esitetyissä arvioissa asukasvalinnasta julkisen hallintotehtävän ja tosiasiallisen hallintotoiminnan väliin sijoittuvana toimintana. KOVA huomauttaa, että koska asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ei ole määriteltävissä tarkkarajaisesti, vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt tarvitsevat koulutusta ja ohjausta hallinnon yleislakien soveltamiseen. Koulutusta julkisen hallintotehtävän hoitamisesta tarvitaan jatkossa säännöllisesti. KOVA tekee mielellään yhteistyötä viranomaisten kanssa koulutusten suunnittelussa.

Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että vuokrataloyhteisön on jatkossakin mahdollista antaa asukasvalinta esimerkiksi kunnan tehtäväksi.

Seuraamusmaksun suuruus

Lyhyttä korkotukilainaa ja asumisoikeusasuntoja koskien säädetään lyhyessä korkotukilaissa ja asumisoikeuslaissa mahdollisuudesta määrätä seuraamusmaksu yhteisölle. Voimassa olevassa lainsäädännössä seuraamusmaksu määrittyy lyhyen korkotukilain 25 §:ssä ja asumisoikeuslain 105 §:ssä samalla tavalla. Seuraamusmaksu on enintään yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

Hallituksen esityksessä on nyt luovuttu lakiluonnoksen esityksestä, että seuraamusmaksu olisi lyhyessä korkotukilaissa 5 000 – 50 000 euroa. Lakiesityksessä todetaan, ettei asumisoikeuslain mukaisen seuraamusmaksun määrää tarkisteta, koska sen sopivasta tasosta ei ole lain voimassaolon aikana ehtinyt vielä kertyä käytäntöä.

KOVA on asumisoikeuslain uudistusta koskeneissa lausunnoissaan voimakkaasti kritisoinut seuraamusmaksun määräytymisperusteita, koska ne johtavat todella korkeisiin seuraamusmaksuihin. KOVA painottaa edelleen, että asumisoikeuslain mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi ja johtaa asumisoikeusyhteisön konkurssiin. Asumisoikeuslain mukainen seuraamusmaksu voi todellisuudessa muodostua huomattavasti korkeammaksi kuin lyhyen korkotukilain mukainen seuraamusmaksu, koska maksun suuruus määräytyy asumisoikeusyhteisöjen koko jäljellä olevan korkotukilainan määrän mukaan. Lyhyellä korkotukilainalla toteutettuja kohteita on yhteisössä yleensä määrällisesti vähemmän, ja tästä syystä seuraamusmaksu jää pienemmäksi.

Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen seuraamusmaksu vahingoittaa siten myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia. KOVA pitää edelleen näin ankaraa ja korkeaksi muodostuvaa seuraamusmaksua epätarkoituksenmukaisena.

> *KOVA vaatii, että tässä yhteydessä lakiesityksen mukaista asumisoikeuslain 105 a §:n 1 momenttia ja lyhyen korkotukilain 25 a §:n 1 momenttia muutetaan niin, että seuraamusmaksun suuruus on 5 000 - 50 000 euroa.*

Korkotukiasetus, 8 § Korkotuki (Valtioneuvoston asia)

Lakiesityksen mukaan perusomavastuukorko asetettaisiin pysyvästi 2,3 prosenttiin ja korkotuki pidennettäisiin niin, että sitä maksetaan koko laina-ajalta. Nykyinen perusomavastuukorko on ollut väliaikaisesti 1,7 prosenttia. Esityksen mukaan perusomavastuukorkoa nostetaan nykyisestä, jotta korkotuki voidaan ulottaa koko laina-ajalle. KOVA katsoo, että tuen määrään lisääminen korkotukijärjestelmässä jää vähäiseksi. Lisäksi KOVA pitää ongelmallisena, ettei omavastuukorko edelleenkään seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia, vaan määräytyy edelleen poliittisten päätösten mukaan.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

> *KOVA esittää, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyy vakiona koko korkotukiajan. KOVA esittää korkotukiasetuksen 8 §:n 2 momenttia muutettavaksi seuraavalla tavalla:*
>
> *Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 90 prosenttia. Korkotukea voidaan maksaa, kunnes 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.*

Omavastuukoron tulisi seurata yleisen korkotason muutoksia. KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemään peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko

määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin yhdistelmänä. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

Korkotukiasetus, 9 § Kiinteälyhenteinen korkotukilaina (Valtioneuvoston asia)

Säännökseen esitetään muutoksena, että perusparantamista koskevan korkotukilainan laina-ajaksi voidaan sopia myös 30 vuotta lyhyempi laina, jos siihen on erityinen syy. Erityinen syy voisi perustelujen mukaan olla esimerkiksi se, että lainan pääoma on pieni. Laina-ajan lyhentäminen ei saisi johtaa kohtuuttomaan nousuun vuokrassa tai vastikkeissa. KOVA pitää esitettyä lisäystä hyvänä asiana. Se käytännössä mahdollistaa asumisoikeusyhteisöille perusparannuslainoituksen pienempiin korjauksiin.

Helsingissä 24.1.2023,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi

Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi