10 §
Asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

HEL 2022-014921 T 03 00 00

Päätös

Kansliapäällikkö päätti antaa eduskunnan ympäristövaliokunnalle seuraavan lausunnon koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.

Päätöksen perustelut

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Helsingin kaupungilta kirjallista asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi. Kaupunginhallitus on antanut lausunnon lainsäädäntöön kaavailluista muutoksista valmistelun varhaisemmassa vaiheessa (Khs 15.8.2022, 547 §).

Lausuntopyynnön kohteena oleva lakiesitys vastaa nyt perusteluineen pitkälti niihin huomioihin, joita kaupunginhallitus edellä viitatussa lausunnossaan on tuonut esille. Helsingin kaupunki pitääkin esityksen sisältämiä muutoksia pääosin oikeansuuntaisina ja kannatettavina seuraavin huomioin.

Helsingin kaupunki on pitänyt tukielementtien uudistamista tärkeimpänä tavoitteena korkotukimallin kehittämisessä. Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta 2021–2028 (VNS 12/2021 vp) esitetyt kunnianhimoiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisestä edellyttävät, että toimijat kokevat pitkän korkotukilainan ehdot kannustaviksi ja tuotanto pysyy asumiskustannuksiltaan kohtuullisena. Omavastuukoron pysyvä alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen koskemaan koko laina-aikaa ovat tästä näkökulmasta hyviä uudistuksia.

Omavastuukoron alentaminen pysyvästi 1,7 prosenttiin, kuten vuonna 2022 lausunnoilla olleessa lakiluonnoksessa oli esitetty, nyt esitetyn 2,3 prosentin sijaan, olisi kuitenkin lisännyt korkotukilain kannustavuutta selvästi enemmän. Omavastuukoron pysyvä alentaminen väliaikaisesti käytössä olleeseen tasoon, hillitsisi rahoituskulujen kasvusta viimeaikaisen korkokehityksen myötä syntyneitä merkittäviä vuokran ja vastikkeen korotuspaineita ARA-yhteisöissä. Lausunnossaan koskien aravaasetuksen 35 §:n väliaikaista muuttamista (VN/27278/2022/HEL 2022-013535) Helsingin kaupunki on toivonut tukikeinoja rahoituskulujen hil-

lintään myös korkotukilainoitetuissa kohteissa, joita Helsingissä on paljon.

Helsingin kaupunginhallituksen antaman lausunnon mukaisesti kaupunki edelleen näkee perustelluksi ja tarkoituksenmukaiseksi, että korkotukilain 28 §:ään tehtäisiin vielä lisäys, jonka pohjalta myös korkosuojaukset kuuluisivat valtiontakauksen piiriin korkotukilainojen lainapääoman ja koron lisäksi. Rahoituskustannuksilla ja niihin sisältyvillä suojauskustannuksilla on suora vaikutus asukkaiden asumiskustannuksiin, ja korkosuojausten käyttäminen on perusteltu riskienhallintakeino.

Helsingin kaupunki pitää erittäin tärkeänä, että autopaikkatonttien vakuusjärjestelyihin on kiinnitetty huomiota lakiesityksessä. Helsingin kannalta merkittävä on hallituksen esityksen säännöskohtaisissa perusteluissa (s. 30) todettu asia: Tilanne, jossa erillistä vakuutta ei tarvita, voisi olla esimerkiksi sellainen, jossa pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestys ja sopimukset varmistavat pysäköintipaikkojen käyttöoikeuksien tai -osakkeiden säilymisen kyseistä kiinteistöä hallitsevan ARA-yhteisön omistuksessa. Helsingin kaupunki toistaa jo aiemmissa lausunnoissa esiin tuomansa toiveen, että kyseinen asia näine tarkennuksinaan kirjattaisiin suoraan lakiin. Samoin kaupunki toivoo, että lakiin kirjattaisiin vielä selvyyden vuoksi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei voi vaatia asiassa vakuutta pysäköintiyhtiöltä.

Hallituksen esityksen perusteluissa viitataan alueellisten pysäköintiyhtiöiden ja vakuuksien osalta kiinteistö- ja rakennusrasitteisiin tai LPA-tonttien määräosien kiinnittämisiin, jotka ovat Helsingissä vieraita ja kankeaksi koettuja järjestelmiä. Käytäntö on Helsingissä ollut jo pitkään, että ARA-tontit velvoitetaan vuokrasopimusten perusteella liittymään alueellisiin pysäköinti- tai palveluyhtiöihin, tekemään niiden kanssa pysäköinti- tai merkintä- ja käyttösopimuksen sekä merkitsemään ja maksamaan autopaikkaosakkeita. Näiden perusteella rahoitetaan autopaikkojen rakentaminen sekä syntyy ja saadaan käyttöoikeus autopaikkoihin. Nämä autopaikkaosakkeet ovat sidottu alueellisen pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestyksen ja mainittujen sopimusten perusteella ARA-tonttiin ja ovat tonttikohtaisia, eikä niitä voi luovuttaa kolmansille. Osakkeet voidaan ainoastaan luovuttaa tontin vuokraoikeuden ja rakennusten luovutuksen yhteydessä uudelle vuokralaiselle. Osakkeet säilyvät siten tontin vuokralaisena olevan ARA-yhteisön omistuksessa ja ovat osa kohteen arvoa.

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Eduskunnan ympäristövaliokunta	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano