26.1.2023

Ympäristöministeriön vastine hallituksen esitykseen tulleisiin lausuntoihin (HE laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi HE 248/2022)

Ympäristöministeriö lausuu kunnioittavasti annettuihin lausuntoihin ja kuulemisessa esitettyyn seuraavaa:

Lausunnonantajat toivat lausunnoissaan esille useita erilaisia tapoja, joilla valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevaa lainsäädäntöä tulisi kehittää. Ympäristöministeriö ottaa kantaa joihinkin ehdotuksiin, mutta keskittyy vastineessaan niihin seikkoihin lausunnoissa, jotka koskevat nyt hallituksen esityksessä muutettavaksi ehdotettuja säännöksiä.

Osa lausunnonantajista toi esille, että esitys ei kannusta yksityisiä rahoittajia osallistumaan valtion tukeman asuntotuotannon rahoittamiseen. Tukijärjestelmää tulisi lausunnonantajien mukaan kehittää niin, että sen tulisi olla yksityisten rahoittajien näkökulmasta kiinnostavampi. Ympäristöministeriö lausuu, että nyt eduskunnan käsittelyssä olevan hallituksen esityksen tarkoituksena oli lisätä tukea ARA-toimijoille ja parantaa tukijärjestelmän toimivuutta ja läpinäkyvyyttä etenkin ARA:n ja Valtiokonttorin valvonnan ja tietojensaannin näkökulmasta. Lisäksi esityksessä ulotetaan perustuslakivaliokunnan asumisoikeusasuntoihin edellyttämät muutokset asukasvalintaan myös ARA-vuokra-asuntoihin ja tehdään useita tärkeitä tarkennuksia tukijärjestelmän toimivuuteen, esimerkiksi autopaikkojen vakuussäännösten täsmentäminen. Ympäristöministeriö pitää kuitenkin tärkeänä sitä, että korkotukijärjestelmä on toimiva myös lainanantajien näkökulmasta ja että tukien läpinäkyvyyttä kehitetään ja tarkastellaan edelleen tulevissa yhteyksissä. Rahoittajien kiinnostusta valtion tukemaan asuntotuotantoon on myös lisätty esimerkiksi lyhyen korkotukimallin käyttöönotolla, joka vastaa ehdoiltaan enemmän pankkien toimintaympäristöön. Lisäksi ARA-asuntojen omakustannusvuokratasoon aiheutuvat vaikutukset, valtion riski ja EU-valtiontukisäännöksistä johtuvat rajoitukset asettavat reunaehdot pitkän korkotukimallin kehittämiselle. Rahoittajien näkökulmaa on tarkoituksenmukaista tarkastella esimerkiksi selvitettäessä valtion asuntorahaston (VAR) käyttöä tulevaisuudessa.

Osa lausunnonantajista katsoi, että pitkän korkotukimallin takapainotteisuutta tulisi edelleen vähentää. Ympäristöministeriö huomauttaa, että lainojen takapainoisuutta on vähennetty ja joustoa lyhennyksiin on tehty jo vuonna 2018 toteutetun uudistuksen yhteydessä. Muutettaessa lainojen maksuaikataulua, on huomioitava sen vaikutukset omakustannusvuokratasoon erityisesti lainojen alkupuolella. Koska nyt käsittelyssä olevassa esityksessä sallittaisiin korjauksiin varautuminen omakustannusvuokrissa, voisi sen yhteydessä toteutettava lainojen takapainotteisuuden vähentäminen voisi johtaa liian suuriin alkuvuokriin. Lainojen ehtoja muutettaessa otettava huomioon korkotukijärjestelmän toimivuus kokonaisuudessaan.

Korkotukilakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin vaatimus, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Osa lausunnonantajaista katsoi, että ehdotetulla säännöksellä tosiasiassa ohjataan rakentamista, eikä se siten kuulu korkotukilakeihin. Ympäristöministeriö huomauttaa, että kyseisen säännöksen tarkoituksena on nostaa ARA-tuotannossa jo laajasti käytössä ollut yleinen ehto ARA:n ohjeistuksesta tasolta lain tasolle, sillä tukiehtojen tulisi olla laissa. Ehdon tarkoituksena ei ole asettaa ARA-

tuotannolle erilaisia teknisiä vaatimuksia, vaan luoda ehtoihin läpinäkyvyyttä ja viestittää ARA-tuotannon esimerkillisyydestä.

Usean lausunnonantajan mukaan tuen määrän lisääminen korkotukijärjestelmässä jää vähäiseksi eikä lakiesitys kaikkien lausunnonantajien mielestä mielestä toteuta hallitusohjelman tavoitetta tuen määrän lisäämisestä. Lisäksi usean lausunnonantajan mukaan perusomavastuukoron tulisi seurata korkotason muutoksia, eikä määräytyä poliittisten päätösten mukaan. Hallituksen esityksen luonnoksen ollessa lausunnoilla, ehdotettiin perusomavastuukoron asettamista 1,7 prosentin tasolle pysyvästi. Osa lausuntokierroksen lausunnonantajista piti kuitenkin periaatteellisesti tärkeänä, että korkotukea maksettaisiin koko laina-ajan. Jotta esityksen valtiontaloudelliset vaikutukset eivät kasvaisi, jatkovalmistelussa päätettiin esittää korkotuen maksamista koko laina-ajalle ja pysyvän omavastuukoron maltillisempaa alentamista. Nykyiseen yleiseen korkotasoon nähden ehdotettu 2,3 prosentin perusomavastuukorko on perusteltu. Ympäristöministeriö ei myöskään kannata perusomavastuukoron sitomista muuttuvaksi yleisen korkotason mukaan, sillä alhaisen korkotason oloissa ei korkotuen maksaminen ole tarkoituksenmukaista. Lisäksi ympäristöministeriö huomauttaa, että valtion tuen määrä on aina poliittinen päätös.

KOVA pitää nykyistä enintään yhden prosentin seuraamusmaksua ankarana ja ehdottaa sen muuttamista. Ympäristöministeriö lausuu, että seuraamusmaksua ja sen määrää koskevat säännökset tulivat kuitenkin voimaan vasta 1.1.2022, joten käytäntöä seuraamusmaksun sopivasta tasosta ei ole ehtinyt kertyä. Seuraamusmaksun oikeaa tasoa tullaan seuraamaan ARA:ssa ja ympäristöministeriössä, ja tarvittaviin lainsäädäntömuutoksiin ryhdytään, mikäli seuraamusmaksun määrän arvioidaan muodostuvan liian korkeaksi asumisoikeusyhteisöille. Seuraamusmaksun on kuitenkin oltava riittävällä tasolla, jotta se ehkäisisi tehokkaasti väärinkäytöksiä. Lisäksi on muistettava, että nykyisellääänkin seuraamusmaksu on enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä, joten ARA:lla on harkinnanvaraa seuraamusmaksua määrätessään. ARA:n on pykälän mukaan seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa otettava huomioon muun muassa menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika, asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema, menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, asumisoikeusyhteisön yhteistyö ARA:n kanssa sekä aiemmat rikkomukset ja laiminlyönnit (laki asumisoikeusasunnoista 105 §). ARA:n tulisi käyttää harkintaa seuraamusmaksua määrätessään, sillä seuraamusmaksun määrä ei saisi johtaa perusteettomasti asumisoikeusyhteisön toimintaedellytysten huononemiseen. Lisäksi määrää harkitessa tulisi ottaa huomioon asumisoikeusasukkaan etu.

Helsinki ehdottaa tarkennuksia lakiin liittyen pysäköintipaikkojen vakuussääntelyä. Ympäristöministeriö lausuu, että pykälä mahdollistaa ARA:lle jo riittävän harkintavallan tulkita pykälää Helsingin toivomalla tavalla.

Tampere ja Espoo huomauttavat kirjallisessa lausunnossaan, että hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvaa erityisryhmien asumispalvelua on myös kohteissa, jotka on rahoitettu arava- tai korkotukilainalla sekä mahdollisesti esim. RAY:n avustuksella, mutta joille ei ole myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla. Käsillä oleva hallituksen esitys ei tarjoa yksiselitteistä vastausta siihen, kenen vastuulle tällaisten kohteiden asukasvalinnan valvonta jäisi. Lisäksi Kuntaliitto lausuu, että säädöksen toimeenpanon koulutuksessa tulee selkeästi tiedottaa, että valvonta koskee myös niitä ARA-kohteita, joissa asukasvalinta tehdään sosiaali- ja terveystoimen järjestämisvastuun perusteella riippumatta siitä, onko ARA-kohde saanut erillistä investointiavustusta vai ei. Ympäristöministeriö lausuu, että lain tarkoituksena on ollut saattaa myös muiden kuin erityisryhmien investointiavustuksella rahoitetut ARA-kohteet hyvinvointialueiden valvontaan. Näin ollen jättämällä pois viittauksen erityisryhmien

investointiavustuslakiin, valvonta koskisi myös muilla tavoin avustettuja ARA-kohteita. Ympäristöministeriö esittää kunnioittavasti, että ympäristövaliokunta tekisi seuraavan tarkennuksen lakiin:

> Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, ~~joihin on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja sellaisista erityisryhmistä,~~ joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. (1. lain 11 d § 1 mom.)

Koska ennen erityisryhmien investointiavustuksen käyttöönottoa erityisryhmien kohteita on rahoitettu myös aravalainoilla, kyseinen muutos asukasvalinnan valvontavastuussa tulisi sisällyttää myös aravarajoituslakiin. Ympäristöministeriö esittää kunnioittavasti, että aravarajoituslain asukasvalinnan valvontaa koskevaa pykälää tarkennettaisiin seuraavasti:

> Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. *Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.* Kunnalla *ja hyvinvointialueella* on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.
>
> Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. ~~Valtion asuntorahastolle~~ *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle* kuuluu ~~kuntien ja lainansaajien~~ *asukasvalinnan* yleinen ohjaus. (4. lain 4 d §)

Liisa Meritähti-Lustig
Hallitussihteeri