Valiokunnan mietintö YmVM 12/2016 vp– HE 155/2016 vp

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta (HE 155/2016 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- hallitussihteeri Ville Koponen, ympäristöministeriö
- valvontapäällikkö Sami Turunen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- valtiovarainministeriö
- Suomen Kuntaliitto

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravalakia ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia. Esityksellä muutettaisiin kahdessa ensiksi mainitussa laissa olevia niin sanottuja yleishyödyllisyyssäännöksiä, jotka rajoittavat valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa. Omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Esitys toteuttaisi osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa.

Valmis
5.0

Uusien valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen ja hankintaan hyväksyttävien korkotukilainojen osalta ei enää jatkossa edellytettäisi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus nimeää lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, vaan yleishyödyllistä toimintaa koskevat vaatimukset toteutettaisiin hankekohtaisesti. Muutoksella lisättäisiin toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Jotta voitaisiin taata valtion tuen kohdentuminen asukkaille ja valtion riskien hallinta, korkotukilainansaajien olisi kuitenkin jatkossakin täytettävä tietyt edellytykset esimerkiksi pitkäjänteisen vuokraustoiminnan harjoittamisesta ja yhteisön vakavaraisuudesta. Olemassa olevien korkotuki- ja aravalainansaajien osalta yleishyödyllisyysvaatimus säilytettäisiin, ja halutessaan korkotukilainansaajat voisivat edelleen tuottaa valtion tukemia vuokra-asuntoja yleishyödyllisyyssäännösten piirissä. Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia muutettaisiin siten, että erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuotantoon myönnettävää investointiavustusta voisivat jatkossakin saada vain yleishyödyllisiksi nimetyt korkotukilainansaajat.

Samalla korkotuki- ja aravalainansaajia koskevia rajoituksia kiristettäisiin korostaen näin valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto alennettaisiin puoleen nykyisestä. Lainansaajayhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä tarkennettaisiin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen valvontavalta ulotettaisiin myös sellaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin mutta kuitenkin yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisiin tytäryhtiöihin, joilla on yleishyödylliseksi nimetty emoyhtiö. Keskus voisi myös kieltää sellaiset yleishyödyllisissä yhteisöissä tehtävät yritysjärjestelyt, varojen siirrot ja muut vastaavat toimenpiteet, jotka ovat yleishyödyllisyyssäännösten vastaisia.

Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaisiin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi vapauttaa korkotukilainoitetun kohteen sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa. Muutoksella turvattaisiin valtion saatavia ja se vastaisi aravalainoitettuja kohteita koskeviin säännöksiin jo aikaisemmin tehtyä muutosta.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Ympäristövaliokunta puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin. Hallituksen esityksen tavoitteena on lisätä toimijoiden kiinnostusta esityksessä tarkoitetun valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon käynnistämiseen kiinnittäen erityistä huomiota samalla siihen, että valtion tuki kohdentuu tosiasiallisesti asukkaille.

Ehdotuksen mukaan 40 vuoden korkotukilainaa vuokra-asuntojen rakentamiseen voivat jatkossa saada myös sellaiset yhtiöt, joita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ei ole nimennyt yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi, eli yleishyödyllistä toimintaa koskevat vaatimukset toteutetaan uusien kohteiden osalta kohde- ja hankekohtaisesti. Nykyisten korkotuki- ja aravalainansaajien kohdalla yleishyödyllisyysvaatimus säilyy ennallaan. Nykyiset korkotukilainansaajat voivat

myös edelleen halutessaan tuottaa valtion tukemia vuokra-asuntoja yleishyödyllisyyssäännösten piirissä. Valiokunta pitää muutosta kannatettavana, sillä se voi lisätä uusien toimijoiden kiinnostusta korkotuetun tuotannon tekemiseen.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan myös alennettavaksi omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto puoleen nykyisestä eli 8 %:sta 4 %:iin. Tuotontuloutuksen puolittaminen toteutetaan käytännössä asetuksella. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2017 alussa lukuun ottamatta tuotontuloutusta, jolta osin muutos tulisi sovellettavaksi vasta vuonna 2018. Näin toimijoille jää riittävästi aikaa muuttaa nykyisiä käytäntöjään. Aikaisemmalla lainmuutoksella[1] on myös vuokrassa perittävän omistajan omarahoitusosuuden korko rajattu asetuksella 8 %:sta 4 %:iin.

Hallituksen esityksessä tarkennetaan myös yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä, jotta ARA voi entistä tehokkaammin puuttua säännöstenvastaiseen toimintaan. Valiokunta pitää näitä kannatettavina ja tarpeellisina. ARA voi lainmuutosten tultua hyväksytyiksi tehdä velvoittavia hallintopäätöksiä yleishyödyllisyyssäännösten vastaisen asiantilan korjaamisesta, esimerkiksi määrätä yhteisöä palauttamaan tuotontuloutussäännösten vastaisen tuoton laskentaperusteet ja kumulatiivisen tuoton tietylle tasolle. Säännös koskee sekä yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä että yleishyödylliseksi nimeämättömiä korkotukilainan saajia.

Valiokunta toteaa, että valtioneuvosto on myös päättänyt määräaikaisesta asetusmuutoksesta, jolla pitkissä korkotukilainoissa lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko laskee 3,4 %:sta 1,7 %:iin[2]. Muutos koskee vuoden 2019 loppuun mennessä hyväksyttäviä korkotukilainoja. Lisäksi budjettineuvotteluissa on päätetty aloittaa säädösvalmistelu pitkien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamisesta merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi.

Valiokunta pitää hallituksen esitystä kokonaisuutena oikeansuuntaisena, kun se kiristää korkotuki- ja aravalainansaajia koskevia rajoituksia ja näin korostaa valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Esitetyillä muutoksilla ei kuitenkaan kokonaisuudessaan ratkaista niitä ongelmia, joita 40-vuotisen korkotuen käytettävyyteen on jo pitkään liittynyt.

Valiokunta viitaten 10-vuotisen korkotukimallimietinnön yhteydessä hyväksyttyihin lausumiinsa[3] uudistaa näkemyksensä, että 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet tulee käynnistää, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi, ja että ympäristöministeriön tulee toimittaa valiokunnalle selvitys korkotukimallien toimivuudesta yleensä vuoden 2018 loppuun mennessä. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan 10-vuotisen korkotukimallin toteuttamiseen on jo tullut hakemuksia moninkertainen määrä määrärahaan nähden, joten sille on selvästi kysyntää, ja onkin tärkeää tarkastella myös eri mallien muodostamaa kokonaisuutta erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden ja yhteiskunnan tuen ohjautumisen näkökulmasta.

---

1 Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta (8/2016)

2 Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen väliaikaisesta muuttamisesta (821/2016)

3 YmVM 9/2016 vp —HE 76/2016 vp hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Valiokunta toteaa, että hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset, omavastuukoron laskeminen ja lainanlyhennysohjelmia koskeva säädösvalmistelu toteuttavat osaltaan edellytettyä kehittämistä. Valiokunta odottaa kuitenkin ministeriön jatkavan edelleen mallin kehittämistä ja toimittavan mainitun selvityksen korkotukimallien toimivuudesta. Valiokunta katsoo myös, että pitkällä aikavälillä lienee tarpeen toteuttaa myös valtion lainajärjestelmien kokonaisvaltainen uudistaminen.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

> *Eduskunta hyväksyy muuttamattomina hallituksen esitykseen HE 155/2016 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen.*

Helsingissä 27.10.2016

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr
jäsen Anders Adlercreutz r
jäsen Petri Honkonen kesk
jäsen Susanna Huovinen sd
jäsen Pauli Kiuru kok
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Rami Lehto ps
jäsen Eeva-Maria Maijala kesk
jäsen Riitta Myller sd
jäsen Martti Mölsä ps
jäsen Pertti Salolainen kok
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
jäsen Ari Torniainen kesk
jäsen Mirja Vehkaperä kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos