

LAKIALOITE 11/2013 vp

Laki aravalain 15 a ja 15 d §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnalle

Yleishyödyllisyysäädöksiä on muutettava koh-
tuhintaisen vuokra-asuntotuotannon turvaami-
seksi.

Aravavuokratalotuotannolla, niin sanotulla
sosiaalisella asuntotuotannolla, on ollut suuri
merkitys Suomen koko asuntotuotannossa. Vuo-
den 1949 jälkeen valtion tukema vuokra- ja asu-
misoikeustuotanto on ollut yli 700 000 asuntoa.
Aravatuotanto on ollut runsaan 60 vuoden aika-
na lähes puolet koko maan asuntotuotannosta.

Suomen asuntotuotanto on vähentynyt viime
vuosikymmeninä, ja myös sosiaalisen asunto-
tuotannon merkitys on vähenevä, sillä asunto-
kanta on nykyisin huomattavasti suurempi kuin
se oli heti sotavuosien jälkeen. Valtion tukeman
tuotannon osuus on vähentynyt erityisesti viime
vuosina. Vuonna 2000 voimaan tulleen niin sa-
notun yleishyödyllisyyslainsäädännön jälkeen
valtion tukeman tuotannon määrä on suorastaan
romahtanut. Lainsäädännön rakennuttajille aset-
tamien rajoitusten vuoksi valtion tukema sosiaa-
linen asuntotuotanto uhkaa tyrehtyä olematto-
miin. Jos Suomen valtio haluaa olla mukana
maan rakentamisessa asuntotuotannon tukemi-
sen muodossa, aravalainsäädäntöä on pian muu-
tettava rakennuttajien toimintaa nykyistä vä-
hemmän rajoittavaksi.

Vuokra-asuntotuotannon merkitys on suuri
erityisesti kasvukeskuksissa. Nykyisinkin ra-
kennetaan vuokra-asuntoja, mutta tuotannon ra-
hoitus on pääosin muuta kuin valtion tukemaa.
Suurten vuokratalorakennuttajien edustajat tun-

tevat alan toiminnan ja tulevaisuuden tarpeet ja
muutokset. Rakennuttajat näkevät, että vuokra-
asuminen lisääntyy tulevaisuudessa varsinkin
pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Hel-
singin metropolialueella puolet väestöstä asuu
vuokra-asunnoissa, koska perhekoon pienenty-
minen johtaa usein vuokra-asunnon valintaan.
Vuokra-asumisen imago on vähitellen muuttu-
nut myönteisemmäksi, mutta silti valtion tuke-
ma vuokra-asuntotuotanto vähenee edelleen.

Yleishyödyllisyysäädökset rajoittavat vuok-
ratalojen omistajia asuntojen käytössä, luovutta-
misessa sekä vakuuksien käytössä. Valtion tuke-
ma asuntorahoitus on tällä hetkellä korkotasol-
taan noin kaksi kertaa kalliimpaa kuin vapailta
rahoitusmarkkinoilta saatava rahoitus. Vanhas-
sa aravalainakannassa on myös selviä, vuokria
nostavia kustannusongelmia, sillä vanhan arava-
lainakannan keskikorko on 4 % eli kaksinkertai-
nen markkinaehtoisien rahoituksen keskikor-
koon nähden. Uusia lainoja ei juuri haluta ottaa,
ja vanhoja, jopa 8,5 %:n korolla olevia aravalai-
noja maksetaan takaisin etujassa. Valtion tuke-
man rahoituksen kalleus aiheuttaa myös vuokria
nostavia kustannusongelmia. Rakennuttajan toi-
minnastaan saaman tuoton jakamisen rajoitus on
myös valtion tukemaa asuntotuotantoa rajoitta-
vaa. Suomen suurin vuokratalorakennuttaja Sato
Oyj ei ole rakennuttanut yhtään valtion tukemaa
aravavuokrataloa sen jälkeen, kun yleishyödylli-
syyslainsäädäntö tuli voimaan vuonna 2000.
Myöskään VVO ei ole aloittanut ainuttakaan

valtion tukemaa vuokratalohanketta vuonna 2012. Myös useimpien kuntien ja kaupunkien omistamat rakennuttajayhtiöt ovat lopettaneet lähes kokonaan aravavuokratalotuotannon.

Yleishyödyllisyyslainsäädännön rajoitusten keventämistä kannattavat nykyisin käytännössä kaikki merkittävät asuntotoiminnassa mukana olevat tahot, rakennuttajayhtiöt ja vuokratalojen omistajat, rakennusalan yritykset ja työntekijäjärjestöt sekä myös asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Vuonna 2000 voimaan tullut uusi yleishyödyllisyyslainsäädäntö on johtanut siihen, että käytännössä aravarajoitukset ovat ikuisia. Yleishyödyllinen rakentaminen on loppunut lähes kokonaan, koska jokainen uusi aravalainaehdotoin tai korkotuen piirissä oleva kohde pitkitää aiemminkin rakennettujen saman omistajan kohteiden rajoituksia 40 vuodella. Rajoituksia

tarkastellaan kokonaisuutena yhtiökohtaisesti. Tämä on johtanut siten käytännössä ikuisiin rajoituksiin — ja luonnollisesti siihen, että valtion tukemasta tuotannosta on tullut taloudellisesti kannattamatonta. On välttämätöntä, että käyttö- ja luovutusrajoitukset muutettaisiin kohdekohtaisiksi ja 20 vuoden korkotukeen sidotuiksi. Tällä tavalla vuokra-asuntotuotanto lisääntyisi huomattavasti nykyisestä ja myös vanhan asuntokannan jalostaminen tulisi taloudellisesti kannattavaksi. Lainsäädännön muutos ei aiheuttaisi valtiolle ollenkaan kustannuksia, päinvastoin asuntotuotannon välitön lisääntyminen lisäisi taloudellista toimeliaisuutta ja synnyttäisi verotuloja valtiolle.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

aravalain 15 a ja 15 d §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 15 d §, sellaisena kuin se on laissa 579/1999, ja
lisätään 15 a §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 579/1999, 734/2004 ja 715/2006, uusi 3 momentti seuraavasti:

15 a §
Yleishyödyllisyys

Edellä 1 momentin 3 ja 6 kohdassa tarkoitetut rajoitukset eivät koske yhteisön omistamien sellaisten hyödykkeiden ja sijoitusten tuottoa ja käyttöä, joiden osalta aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukainen korkotuen maksatus on päättynyt. Näitä varoja ei myöskään lasketa 1 momentin 3 kohdan mukaisen tuoton laskentaperusteeseen. Tuloutus tai varojen käyttö ei saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan

15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

15 d §
Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti; tai

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhty-

nyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista, sillä perusteella, että yhteisö ei enää omista yhtään sellaista asuntoa tai asunnon hal-

lintaan oikeuttavaa osaketta, jota koskee aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaiset käyttö- ja luovutusrajotukset, tai muusta syystä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 27 § ja

lisätään 24 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 233/2002, 736/2004 ja 717/2006, uusi 3 momentti ja 43 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 236/2004, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 1 momentin 3 ja 6 kohdassa tarkoitetut rajoitukset eivät koske yhteisön omistamien sellaisten hyödykkeiden ja sijoitusten tuottoa ja käyttöä, joiden osalta aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukainen korkotuen maksatus on päättynyt. Näitä varoja ei myöskään lasketa 1 momentin 3 kohdan mukaisen tuoton laskentaperusteeseen. Tuloutus tai varojen käyttö ei saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti; tai

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista, sillä perusteella, että yhteisö ei enää omista yhtään sellaista asuntoa tai asunnon hallintaan oikeuttavaa osaketta, jota

koskee aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, tai muusta syystä.

43 §

Siirtymäsäännökset

Tämän lain 24 §:n 3 momenttia ja 27 §:ää sovelletaan myös vuokra-asuntolainojen korko-

tuesta annetun lain (867/1980) perusteella lainoitettuihin kohteisiin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 _____.

Helsingissä 7 päivänä maaliskuuta 2013

Kaj Turunen /ps
Olli Immonen /ps
Arja Juvonen /ps
Vesa-Matti Saarakkala /ps
Juho Eerola /ps
Ritva Elomaa /ps
Lauri Heikkilä /ps
James Hirvisaari /ps

Kauko Tuupainen /ps
Reijo Tossavainen /ps
Maria Tolppanen /ps
Teuvo Hakkarainen /ps
Anssi Joutsenlahti /ps
Ari Jalonen /ps
Pietari Jääskeläinen /ps