

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 10/2004 vp

Hallituksen esitys laeiksi aravalain, aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 5 päivänä toukokuuta 2004 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi aravalain, aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 79/2004 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Tiina Rautio, ympäristöministeriö
- yhteyspäälikkö Aija Tasa, Valtiokonttori
- ylitarkastaja Markku Aho, Valtion asuntorahasto
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- pääsihteeri Anne Viita, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan aravalaissa sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa olevien yleishyödyllisyysäännösten muuttamista. Kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja olisi jatkossa mahdollista myydä nykyistä joustavammin myös niillä alueilla, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää. Kielto olla riippuvainen rakennusliikkeistä ehdotetaan kumottavaksi. Ehdotuksen mukaan tuoton tuloutusrajoitukset ulotetaan koskemaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia asuntoyhteisöjä. Vakuutusyhtiöille ei enää myönnettäisi arava- ja korkotukilainoja, vaan nekin joutuvat perustamaan yleishyödyllisen tytäryhtiön halutessaan

tuottaa uusia sosiaalisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Lisäksi arava- ja korkotukivuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusaikaa ehdotetaan lyhennettäväksi nykyisestä 45 vuodesta 35 tai 40 vuoteen riippuen siitä, koska kohteet on lainoitettu. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen perusteista säädettäisiin lailla. Alueen asuntomarkkinatilanne sekä tyhjäkäytön ja taloudellisten menetysten uhka otettaisiin huomioon.

Ehdotetut lait on tarkoitus saattaa voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiesitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena ja puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen hyväksymistä eräin teknisin tarkistuksin.

Valiokunta toteaa, että esityksellä toteutetaan hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yleishyödyllisyyteen liittyvät toimenpiteet eli varmistetaan yleishyödyllisyysäännöksillä yhteiskunnan tuen kohdentuminen asukkaille, mutta väljennetään niitä siten, että tuetaan uustuotannon käynnistymistä sekä olemassa olevan asutokannan säilymistä asuinkäytössä ja sen laadun parantamista. Yleishyödyllisyysäännökset ovat tarpeen valtion asuntopoliittikan tavoitteiden toteuttamisen varmistamiseksi. Vaikka markkina-tilanne on hyvä ja asuntoja syntyy vapaarahoitteisesti, tarvitaan edelleen valtion tukemaa, turvallisten ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottamista niitä eniten tarvitseville. Yleishyödyllisyysäännösten muuttaminen hallituksen esityksessä tarkoitetulla tavalla koskemaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia yhtiöitä on kuitenkin perusteltua. Tuoton tuloutusrajoitusten soveltaminen myös niihin on tarkoituksenmukaista järjestelmän tavoitteiden kannalta. Yleishyödylliseltä asuntoyhteisöltä ei enää edellytettäisi riippumattomuutta rakennusliikkeistä.

Valiokunta pitää myös arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten lyhentämistä siten, että ne vastavat paremmin laina-aikaa, käytännössä ilmenneiden epäkohtien vuoksi perusteltuna.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on tarkoituksenmukaista mahdollistaa erityisesti taantuvien alueiden tyhjien asuntojen ongelman helpottamiseksi. Vapautus voitaisiin myöntää, jos se edistäisi alueen asuntomarkkinoita tai ehkäisisi asuntojen tyhjäkäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä. Alueilla, joilla ei ole kysyntää vuokra-asunnoista, Valtion

asuntorahasto pääsääntöisesti myöntäisi vapautuksen. Sen sijaan suuren kysynnän alueilla vapautuksen myöntämiseen tulisi olla erityisperuste ja asukkaiden asema tulisi ottaa huomioon. Esityksessä korostetaan, että vapautusta ei tule myöntää, jos se johtaisi asukkaiden asumisturvallisuuden olennaiseen vaarantumiseen. Valiokunta toteaa, että ehdotukset eivät vaikuta asukkaiden asemaan.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvien asuntojen luovutus muutettaisiin joustavammaksi ja, jos asunnoilla ei olisi kysyntää, ne voisi myös myydä täysin vapaasti. Muutos tarpeen tyhjien asuntojen ongelman helpottamiseksi ja asutokannan kunnossapidämiseksi. Koska muutoksella parannetaan kohteiden vakuusarvoa, sillä helpotetaan siten esimerkiksi perusparannusrahoituksen hankkimista. Valiokunta pitää tärkeänä, että muutoksen vaikutusta vakuusarvoihin ja sen vaikutusta vanhojen talojen perusparannusten suorittamiseen seurataan ja arvioidaan tällä perusteella tarvetta mahdollisiin pidemmälle meneviin joustoihin. Jatkossa tulee aikaisempaa paremmin ottaa huomioon väestö- ja muusta yhteiskunnallisesta kehityksestä johtuva asuntojen tarve. Samalla asuntojen laatuun ja monikäyttömahdollisuuteen on kiinnitettävä huomiota siten, ettei nykyisen kaltaisia ongelmia jatkossa synny.

Valiokunta on täydentänyt 2. lakiehdotuksen 3 ja 16 pykälä ja 3. lakiehdotuksen 17 §:ää voimaantulosäännöksillä.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella valiokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisena paitsi 2. lakiehdotuksen 3 §:n 3 momentti ja 16 § 4 momentin 3. kohta sekä 3. lakiehdotuksen 17 §:n 1 momentti muutettuna seuraavasti (Valiokunnan muutosehdotukset):

Valiokunnan muutosehdotukset

2. Lakiehdotus

3 §

Rajoitusaika

— — — — —
Jos aravalain mukainen laina on myönnetty
1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.
— — — — —

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

— — — — —
3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.
— — — — —
—————

3. Lakiehdotus

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (käyttö- ja luovutusrajoitusaika).
— — — — —
—————

Helsingissä 1 päivänä kesäkuuta 2004

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas
jäs. Susanna Haapoja /kesk
Rakel Hiltunen /sd
Tuomo Hänninen /kesk
Antti Kaikkonen /kesk
Inkeri Kerola /kesk
Kari Kärkkäinen /kd

Mikaela Nylander /r
Heikki A. Ollila /kok
Säde Tahvanainen /sd
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vas
Ahti Vielma /kok
Pia Viitanen /sd.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.