

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 6/2009 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta anne- tun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 9 päivänä kesäkuuta 2009 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 89/2009 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitussihteeri Anu Gentz, ympäristöministeriö
- budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö

- johtaja Jarmo Lindén, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- hallintojohtaja Markku Nyyssölä, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- asuntotoimialan päällikkö, johtaja Aija Tasa, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
- järjestö- ja koulutuspäällikkö Ilpo Eerola, Vuokralaisten Keskusliitto ry.

Lisäksi valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon Avara Suomi Oy:ltä.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettavaksi siten, että avataan mahdollisuus tuottaa vuokra-asuntojen korkotuella asunto-osakeyhtiöotaloja, joissa vuokralaisella on oikeus lunastaa asunto omakseen. Järjestelmä on ollut käytössä aravavuokra-asunnoissa, ja nyt se ehdotetaan otettavaksi käyttöön myös aravalainajärjestelmää vastaavassa korkotukijärjestelmässä. Omaksilunastamisoikeus ei koske olemassa olevaa korkotukivuokra-asuntokantaa.

Esityksen tarkoituksena on luoda edellytykset erityisesti omaksilunastettavien asunto-osa-

keyhtiömuotoisten vuokrapientalojen tuotannolle. Käynnistäessään vuokralokohdetta omistaja voi ehdotuksen mukaan valita, käynnistetäänkö kohde omaksilunastettavana vai tavallisena vuokra-asuntotuotantona ilman omaksilunastamisoikeutta. Omaksilunastaminen on mahdollista kahden vuoden päästä vuokra-asuntojen käyttöönotosta. Lunastushinta määräytyy talon rakennuskustannusindeksillä tarkistettujen rakentamiskustannusten perusteella lisättynä tuottajan kahden prosentin palkkiolla.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Esitys perustuu hallituksen asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan, ja sen tavoitteena on vuokra-asuntotuotannon lisääminen ja omistus-asumisen kynnyksen madaltaminen. Vuokralaiselta ei edellytetä alkusijoitusta asuntoon osaomistusasumisen tavoin, eikä vuokra-asumisaajan kestolle ole mitään vähimmäis- tai enimmäisvaatimuksia, vaan asunnon voi lunastaa omaksi milloin tahansa kahden vuoden jälkeen vuokra-asunnon käyttöönotosta. Omaksilunastusmahdollisuuskohteiden tuottamista pidetään hyvänä lisämahdollisuutena erityisesti kasvukeskuseutujen kehyskunnille kantaa osaltaan vastuunsa vuokra-asuntokysyntään vastaamisessa. Kehyskunnissa on tyypillisesti kysyntää pientalotuotannolle ja järjestelmä voi samalla edistää sosiaalisen asuntotuotannon monipuolistamista.

Valiokunta toteaa, että rahoituskriisi on vähentänyt asuntorakentamista merkittävästi, samalla kun valtion tukeman asuntotuotannon edellytykset ovat parantuneet. Asumisalueiden erilaistumiskehityksen lieventämiseksi valtion tukeman asuntotuotannon tulee olla mahdollisimman monimuotoista ja palvella eri väestöryhmien tarpeita. Tarvetta asuntopolitiikan kokonaistarkasteluun on kuitenkin jatkuvasti asuntomarkkinoiden tasapainon turvaamiseksi ja sen ehkäisemiseksi, että tuki heijastuisi hintoihin esimerkiksi neuvottelu-urakoita käytettäessä.

Valiokunta pitää riittävän vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi kannatettavana pyrkimystä laajentaa vuokra-asuntotuotantoa monipuoliseksi siten, että perinteisen vuokra-asuntotuotannon rinnalla on käytössä muitakin malleja. Vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvat omistus- ja hallintavaihtoehdot (kuten asumisoikeusasunnot, Hitas-omistus-asunnot,

osaomistus-asunnot, Helsingin seudulla ns. aiesopimuksen välimallilla tuotettavat asunnot jne.) ovat monipuolistaneet asuntotarjontaa, ja niihin kohdistuu paljon odotuksia myös tulevaisuudessa. Välimallien on myös katsottu soveltuvan hyvin alueille, joiden suunnittelussa tavoitteena on monipuolinen asukasrakenne.

Valiokunta katsoo, että omaksilunastusmallissa haasteen muodostaa lyhyemmäksi tai pidemmäksi ajaksi muodostuvien sekatalojen hallinnoinnin järjestäminen. Sekatalojen hallinnoinnin yleisestä sujuvuudesta ei ole selkeää käsitystä. Aravavuokra-asunnoissa, joissa omaksilunastaminen jo on mahdollista, lunastusmahdollisuutta on käytetty melko vähän ja käytännössä lunastukset ovat keskittyneet pitkälti samoihin kohteisiin. Näyttääkin siltä, että järjestelmä toimii parhaiten kohteissa, joissa mahdollisimman moni lunastaa asunnon omakseen ja päämääränä on tavallinen asunto-osakeyhtiöalo. Hallituksen esityksessä viitataan myös asunto-osakeyhtiölain uudistamista koskevan esityksen (HE 24/2009 vp) jakautumista koskeviin säännöksiin, joilla voidaan helpottaa sekataloyhtiöiden hallinnointia pientaloissa, jos omaksilunastettavat asunnot voidaan jakautumisen kautta erottaa yhtiön ulkopuolelle omaksi yhtiökseen tai erilliseksi kiinteistöksi. Valiokunta pitää tarpeellisenä, että tällaisen vaihtoehdon varainsiirtoveroseuraamuksista informoidaan asunnon lunastajia.

Hallituksen esityksen omaksilunastusmallin on katsottu herättävän kiinnostusta pienissä kohteissa, joissa sekatalohallinnointi ei muodostaisi kohtuuttomia ongelmia ja myös mahdollisuus kaikkien asuntojen omaksilunastamiseen saatua toteutua useammin. Ehdotetun rakentamiskustannuksista laskettavan kahden prosentin palkkion, joka on tarkoitettu korvaukseksi sekatalojen hallinnointikuluista, toivotaan myös lisäävän kiinnostusta hankkeiden käynnistämiseen. Toisaalta sekataloja pidetään yhteiskunnallisesta näkökulmasta jopa toivottavina segregaaation ehkäisemiseksi. Valiokunta pitää tarpeellisenä, että sekatalojen hallinnointiin mah-

dollisesti liittyviä ongelmia seurataan ja tarvittaessa vähennetään lainsäädännöllisin keinoin.

Sekatalohallinnointiin liittyvien mahdollisten hankaluuksien vähentämiseksi on esitetty lunastushalukkuuden lisäämistä asukasvalintaperusteeksi taikka maksukyvyyn eli tulojen huomioon ottamista. Valiokunta katsoo, että asukasvalintasäännöksiä ei tule muuttaa mahdollisen sekahallinnointiajan lyhentämiseksi, koska se on ristiriidassa asukasvalinnan perimmäisten tavoitteiden kanssa. Asukasvalintaperusteiden muuttamisella ei myöskään olisi mitenkään mahdollista taata käytännössä vuokralaisten omaksilunastuskykyä tulevaisuudessa, joten muutoksella ei saavutettaisi tavoiteltua hyötyä. Etusijalle on asukasvalinnassa siten edelleen asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Täs-

tä etusijajärjestyksestä voidaan lain mukaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa, ja etusijajärjestystä arvioidaan valintaperusteiden kokonaisuutena. Asukasvalintaperusteet säilyvät siten ennallaan.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.

Helsingissä 13 päivänä lokakuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Susanna Huovinen /sd
vpj. Pentti Tiisanen /vas
jäs. Christina Gestrin /r
Timo Heinonen /kok
Timo Kaunisto /kesk
Timo Korhonen /kesk
Merja Kuusisto /sd
Tapani Mäkinen /kok

Sanna Perkiö /kok
Janne Seurujärvi /kesk (osittain)
Tarja Tallqvist /kd
Oras Tynkkynen /vihr
Pauliina Viitamies /sd
Anne-Mari Virolainen /kok
vjäs. Timo Juurikkala /vihr.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.