

Ympäristöministeriö
Asunto- ja rakennusosasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO KOSKIEN LAKILUONNOSTA VUOKRATALOJEN RAKENTAMISLAINOJEN VALTION TAKAUKSESTA (YM6/600/2008)

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto vuokratalojen rakentamislainojen takauksesta koskevasta lakiluonnoksesta.

RAKLI edustaa laajasti kiinteistöalaa ja merkittävimpiä vuokranantajia, sillä jäsenkuntaamme kuuluu kaikki merkittävimmät yksityisen ja julkisen sektorin asunto- ja toimitilakiinteistöjen omistajat, sijoittajat ja rakennuttajat. RAKLI:n jäseninä ovat mm. kunnalliset ja yleishyödylliset vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat sekä rakennuttajat ja yksittäiset vuokratilat.

Yleistä

Nyt esitetty lakiehdotus on sinällään kokonaisuutena kannatettava ja tavoite tuoda vaihtoehtoisen tuetun tuotannon mallin perinteisten kohtuuhintaisuutta edistävien tuotantomuotojen rinnalle on ehdottomasti kannatettavaa. Esitetty malli ei kuitenkaan mielestämme ratkaise niitä tuotantomääriin ja asukkaiden maksukykyyn liittyviä ongelmia, jotka johtuvat perinteisen korotusjärjestelmän toimimattomuudesta. Ehdotus lainatakaukseen oikeutetun yhteisöjoukon laventamisesta on kuitenkin mielestämme tarkoituksenmukaista, jotta uusien yhteisöjen kynnys vuokratuotantoon madaltuisi.

Lain menettelysäännökset kankeita

Lakiehdotuksessa takauslainan myöntäminen edellyttää useamman tahon hyväksynnän ja menettely on muutenkin liian monivaiheinen, byrokraattinen ja pitkäkestoinen. Menettely tulee näkemyksemme mukaan toisaalta viivästyttämään vuokratilohankkeiden käynnistämistä ja toisaalta aiheuttamaan asuntotuottajille tarpeettomia lisäkustannuksia.

LAUSUNTO
8.4.2008

Takauslainan edellytysten tarkastaminen tapahtuu lakiehdotuksen mukaan kahdessa vaiheessa ja se edellyttää kolmen eri tahon toimenpiteitä (TakausL 3.3 § ja HE s. 17). Käytännössä tämä tulee viemään runsaasti aikaa. Emme myöskään ymmärrä, miten lainanmyöntäjä voi konkreettisesti valvoa lain 7 §:n mukaisten edellytysten täyttymistä.

Lainan hyväksyminen

Takauslainan hyväksyminen edellyttää lakiehdotuksen mukaan ilmeisesti sitä, että vuokratyö on jo suunniteltu sekä urakat ja lainat kilpailutettu (TakausL 7 §). Takauslain 7 §:n mukaan: *”Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.”*

Edellä esitetty menettely tarkoittaa käytännössä sitä, että jo ennen lain edellyttämää hyväksyntää asuntotuottajille syntyy mittavia suunnittelukustannuksia. Nämä jäisivät kokonaan asuntotuottajien vahingoksi, jollei ARA jostain syystä hyväksy kohdetta toteutettavaksi. Tämä on omiaan entisestään vähentämään toimijoiden kiinnostusta takauslain hyödyntämiseen käytännössä.

Lisäksi on todettava, että takauslainaksi hyväksyminen tulee käytännössä viemään niin pitkän ajan, että tämä estänee käytännössä yksityisen tahojen omistamille maille toteutettavat takauslain nojalla rahoitettavat hankkeet. Yksityisillä tahoilla on harvoin aikaa ja halua odottaa viranomaispäätöksiä pitkiä aikoja.

Kohtuuhintaisuuden tavoittelu aiesopimuksessa mainitulla tavalla eli kunnan tontin luovuttaminen kilpailutusmenettelyllä, jossa keskeisenä kriteerinä on huoneiston vuokran edullisuus, on mielestämme ongelmallinen. Ongelmallisinta on, että tonttia kilpailutettaessa rakennuttaja ei yleensä pysty määrittelemään rakennus- ym. kustannuksia sillä tarkkuudella, että voitaisiin sitoutua myös valmiin huoneiston vuokratasoon. Myös kunnalle yksittäisten tonttien kilpailutus on kallista ja aikaa vievää. Myöskin kilpailijoiden halukkuus kilpailla yksittäisistä tonteista jäänee pieneksi, sillä osallistuminen vaatisi laajaa panostamista esisuunnitteluun ilman varmuutta tontin saamisesta. Kilpailu on houkuttelevaa sekä kunnalle että rakennuttajalle ainoastaan laajojen aluekokonaisuuksien ollessa kyseessä, mikä lieneekin ainoa tilanne, jossa kilpailutuskäytäntöä on mahdollista rajoitetusti soveltaa. Lakiehdotuk-

LAUSUNTO

8.4.2008

sen kytkeytyminen aiesopimukseen Helsingin seudulla on mielestämme myös ongelmallinen syystä, että aiesopimuksessa kilpailutusta ei ole riittävästi pohdittu käytännön toteuttamisedellytysten näkökulmasta ja että aiesopimus perustuu vapaaehtoisuuteen eikä sillä ole viimekätistä velvoittavaa merkitystä.

Lain tavoitteiden yhteensovittaminen käytännössä hankalaa

Nyt esitetty takauslaki asettaa sen nojalla toteutettaville vuokratalohankkeille osittain myös ristiriitaisia tavoitteita. Lailla tavoitellaan luonnollisesti kohtuullista vuokratasoa, mutta samalla edellytetään kohteiden olevan laadullisesti korkealuokkaisia sekä taloudellisesti kannattavia ja kilpailukykyisiä koko laina-ajan (HE s. 15). Nämä ovat luonnollisesti tavoitteita, joihin myös asuntotuottajat pyrkivät, mutta nykyisillä rakennus-, rahoitus- ja ylläpitokustannuksilla näiden tavoitteiden yhteensovittaminen on hyvin haastavaa.

Asuntotuottajien tavoitteena on luonnollisesti tuottaa taloudellisesti kannattavia uudiskohteita. Tämä kannattavuus saavutetaan kuitenkin aina pidemmällä aikavälillä ja uudiskohteet tuottavatkin tappiota useamman vuoden ajan niiden valmistumishetkestä lukien. Taloudellisen kannattavuuden vaatiminen kategorisesti koko laina-ajalta on hyvin hankalasti yhteen sovitettavissa kohtuullisen vuokratason kanssa.

Nyt esitetty lakiehdotus jättää myös avoimeksi kysymyksen takausmaksun suuruudesta, jolla voi kuitenkin olla merkittävää vaikutusta kohteiden kannattavuuteen ja vuokratason. Luonnos hallituksen esitykseksi ei myöskään ota kantaa siihen miten lainanmyöntäjälle asetetut edellytysten tarkastamis- ja muut valvontavelvollisuudet vaikuttavat luottojen hintaan ja tätä kautta vuokratason.

Takauslain nojalla toteutettavien kohteiden mahdollinen vuokratason määrittäminen on ilmeisesti lakiehdotuksen mukaan kokonaan tontinluovuttajien harkinnassa. Takauslain 15.3 § sisältää kuitenkin epämääräisen ja lain muuhun sisältöön nähden hyvin irrallisen viittauksen asuinhuoneistojen vuokrien kohtuullisuutta koskevaan tontinluovutusehtoon. Ko. lainkohdan ottamista lakiin voidaanakin kritisoida. Asuinhuoneistojen vuokratason sitominen tontinluovutus sopimuksissa ei voi olla uudisvuokra-asuntotuotannon kannalta kestävä ratkaisu. Rakennus- ja ylläpitokustannusten ollessa kaikille asuntotuottajille samat tontinluovutusten toteuttaminen vuokrakilpailulla ja tästä seuraava vuokratason sitominen johtavat väistämättä vuokra-asuntokohteiden laatutason heikkenemiseen. Kohtuullinen vuokrataso on sinällään tavoiteltavaa mutta siihen pyrittäessä ei tule käyttää keinoja, jotka

LAUSUNTO
8.4.2008

voivat vaarantaa kohteiden laadulle ja kannattavuudelle asetettavat vaatimukset

Lakiluonnoksen 15 §:ssä 3 mom. todetaan myös, että "asuinhuoneiston vuokralaisella on oikeus vedota asuinhuoneistojen vuokrien kohtuullisuutta koskevaan tontinluovutusehtoon, jos hänen vuokransa ylittää vuokranantajaa sitovan tontinluovutussopimuksen mukaisen vuokratason". Epäselväksi jää kuitenkin mitä tarkoittaa oikeus vedota. Selitysosastakaan ei ilmene tarkoittaako vetoaminen vuokratason sitä, että vuokran tulee olla tontinluovutussopimuksessa määritellyn alkuvuokran mukainen koko rajoituksen alaisen ajan vai sitä, että vuokra sidotaan sovittuun laskennalliseen tarkistustapaan tai omakustannusvuokraan vai jotakin muuta. Epäselväksi jää myös taho, johon vuokralainen voi vetoamuksensa osoittaa.

Rakennuksen käyttötarkoitus

Lakiehdotuksen 4 §:n mukaan: *"Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty vuokratalon uudisrakentamiseen (vuokratalon rakentamisen takauslaina). Lainaa, joka on myönnetty vuokratalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi."*

Ymmärtääksemme takauslainaa ei ole mahdollista saada esimerkiksi sellaiseen rakentamiseen jolla muutetaan liiketiloja vuokra-asunnoiksi. Näkemyksemme mukaan myös tämäntyyppisen käyttötarkoituksenmuutoksen pitäisi oikeuttaa samaan takauslainaa.

Lakiehdotuksen 15 §:n mukaan takauslainalla lainoitettun talon asuinhuoneistoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Kunta voi kuitenkin erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa asuntoa muuhun kuin pääasiassa asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Tämä tarkoittanee, että ARAlla ei ole mahdollisuutta myöntää vapautusta käyttörajoituksista. 20 tai 30 vuoden käyttörajoitusaikana voi kuitenkin tapahtua monia alueellisia ja yhteiskunnallisia muutoksia, jotka voivat edellyttää muutoksia käyttörajoituksissa.

Sanktiot

Lakiehdotuksen 16:n mukaan siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin lain säännöksiä, lainansaajana tai lainan siirronsaajana oleva talon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikaudelta asunnon osalle laskettavasta talon tai taloryhmän rakennuskus-

LAUSUNTO

8.4.2008

tannusindeksillä tarkistetusta lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista. Toisessa momentissa todetaan lisäksi, että jos takauslainoitettu talo on luovutettu eikä takauslainaa ole siirretty luovutuksensaajan vastattavaksi, luovuttaja on velvollinen suorittamaan valtiolle siltä ajalta, joka luovutushetkellä 20 vuoden vähimmäiskäyttöajasta on jäljellä, puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta talon tai taloryhmän rakennuskustannusindeksillä tarkistetuista lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista. Lakiehdotuksesta ei kuitenkaan käy ilmi tarkoittaako tämä sitä, että 1 ja 2 momentin mukaiset sanktiot voivat kohdistua samaan tahoon samanaikaisesti. Jos siis talo luovutetaan ja sitä tämän jälkeen käytetään käyttötarkoituksen vastaisesti, tuleeko luovuttajan maksaa sekä 1 että 2 momentin mukaiset korvaukset.

Voimaantulo

Lakiehdotuksen mukaan ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tarpeen olisi myös, että takauslainoja voitaisiin myöntää takautuvasti.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen
toimitusjohtaja

Marina Furuhjelm
Asunnot –toimialapäällikkö, lakimies