

Ympäristöministeriö  
Asunto- ja rakennusosasto  
PL 35  
00023 VALTIONEUVOSTO

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAEIKSI  
VALTIONTAKAUKSESTA ARAVALAINOJEN TAKAISINMAKSAMISEKSI SEKÄ  
ARAVARAJOITUSLAIN JA ASUMISOIKEUSASUNNOISTA ANNETUN LAIN  
MUUTTAMISESTA (YM9/600/2008)**

**Lausunnonantajasta**

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi sekä aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

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 mielestämme kokonaisuutena kannatettava ja mahdollisuus saada valtion takaus aravalainojen takaisinmaksamiseksi parantaa ehdottomasti toimintaedellytyksiä myös sellaisten toimijoiden osalta, joilla eivät ole riittäviä omia vakuuksia markkinaehtoisen lainan nostamiseksi aravalainojen poismaksamiseksi.

Suuri osa vanhoista aravalainoista on nostettu sellaisena aikana, jolloin myös markkinaehtoinen korkotaso on ollut huomattavasti viimeisten vuosien korkotasoa korkeampi. Tämän vuoksi suuri osa aravalainojen koroista onkin korkeampia kuin viimeisien vuosien aikana nostettujen markkinaehtoisten lainojen korot. Mikäli aravalainojen korkotaso on huomattavasti tai edes merkittävästi markkinaehtoista korko korkeampi, on kaikkien kannalta järkevää maksaa aravalainat pois ottamalla uusi laina alhaisemmalla korolla. Näin monet toimijat ovat jo tehneet, mikäli heillä on ollut antaa riittävä-

## LAUSUNTO

9.6.2008

ti omia vakuuksia uuden lainan vakuudeksi. Ongelmana on lähinnä ollut se, että kaikilla toimijoilla ei ole ollut mahdollisuutta omien vakuuksien puuttumisen takia, toimia edellä mainitulla tavalla ja tämän takia nyt esitetty luonnos hallituksen esitykseksi laeiksi valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi on kannatettavaa.

Tässä yhteydessä on kuitenkin otettava huomioon, että vaikka lakiehdotus on tarpeellinen, on markkinatilanne tällä hetkellä selvästi toinen, kun mitä se oli 3-4 vuotta sitten. Markkinaehtoinen korkotaso on noussut ja suuria eroja markkinaehtoisien koron ja aravalainojen korkojen välillä ei välttämättä ole, vaikkakin useilla yrityksillä on vielä sellaisiakin aravalainoja, joiden korko on yli 5 prosenttia. Aravalainojen ja uuden lainan välinen korkoero ja konvertoinnista tuleva hyöty kaventuu kuitenkin koko ajan markkinaehtoisien koron noustessa ja, kun vielä huomioidaan lainansaajalta perittävä takausmaksu joka on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Tämä voi käytännössä johtaa siihen, että nyt lausunnolla oleva lakiesitys voi nykyisessä markkinatilanteessa ja varsinkin tilanteessa, joissa markkinaehtoinen korko jatkaa nousemista, jäädä käyttämättä.

Vaihtoehto takauslainamallille voisi myös olla se, että aravalainojen korkeimpia korkoja suoraan alennettaisiin. Hallituksen esityksessä todetaan kuitenkin ilman perusteluja, että tähän ei ole katsottu olevan tällä hetkellä mahdollisuutta. Samanaikaisesti esityksessä kuitenkin todetaan, että tämä takauslainamalli aiheuttaa huomattava määrä lisätyötä Valtiokonttorille. Toivoisimmekin, että takauslainamallin lisäksi selvitetäisiin edelleen mahdollisuutta suoraan alentaa aravalainojen korkoja, jolloin aravalainojen konvertointi ei olisi tällä hetkellä tarpeellista. Mielestämme nyt lausunnolla oleva takausmalli toimisi hyvin tämän rinnalla ja mahdollistaisi joustavan toimintatavan, mikäli esimerkiksi markkinaehtoiset korot uudestaan alenevat.

### Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Helena Kinnunen  
johtava lakimies

Marina Furuholm  
Asunnot –toimialapäällikkö, lakimies