

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 25.8.2015

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta.

Lausunnon antajasta

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLI:n jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Taustaa

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja.

Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Vuokra-asuntotuotannon määrä on kuitenkin ollut liian alhainen jo pitkään, ja asuntopula etenkin pääkaupunkiseudulla on pahentunut jatkuvasti. Heikko taloustilanne, lisääntynyt maahanmuutto ja alkusyksystä merkittävästi kasvanut pakolaisten määrä lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan tavoitteena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Tavoitetta voidaan pitää kannattavana. Nyt lausunnolla oleva lakiesitys toimii valitettavasti näitä tavoitteita vastaan. Valtion tukeman asuntotuotannon ehtojen tulee olla sellaisia, että ne kannustavat toimijoita lisäämään valtion tukemaa normaalia vuokra-asuntotuotantoa, eivätkä vähennä sitä.

Sipilän hallitusohjelman 27.5.2015 kirjaukset

Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite asuntorakentamisen lisäämisestä: ”Hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Ohjelman tavoitteena on vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.”

Sipilän hallitusohjelman liitteessä 6 ”Hallituksen päättämät julkisen talouden välttämättömät sopeutustoimet, 27.5.2015” on Asuminen ja ympäristö –osuuden kohdassa Valtion tukema asuntotuotanto ARA-vuokra-asuntojen vuokrien alentamiseksi kirjattu toimenpiteitä, joita ovat muun muassa korjauksiin varautumisen rajoittaminen, kilpailutuksen edellyttäminen hankinnoissa, vuokrien tasaamisen rajoittaminen sekä oman pääoman tuoton tuloutuksen rajoittaminen.

Sipilän hallitusohjelmassa 27.5.2015 painotetaan kautta linjan sääntelyn keventämistä ja purkamista. ARA-tuotannon osalta hallitusohjelmaan kirjatut esitykset merkitsevät kuitenkin sääntelyn, hallinnollisen työn ja byrokratian sekä niiden myötä kustannuksien merkittävää lisääntymistä.

Tarvitaan kokonaisuudistus, ei paikkaamista

Lakiesityksessä on RAKLI:n näkemyksen mukaan useita seikkoja, jotka toteutuessaan vaikeuttaisivat asuntoja tarjoavien yhteisöjen toimintaedellytyksiä ja heikentävät olemassa olevan lainakannan ehtoja. Luottamuksen ja toimijoiden oikeusturvan kannalta on erittäin tärkeää, että asuntopoliittiset päätökset ovat ennakoitavissa ja pitkäjänteisiä. RAKLI:n näkemyksen mukaan valtion tukeman lainajärjestelmän osalta tulisi toteuttaa kokonaisuudistus. Lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava ja jopa oikeusturvan vaarantava.

Osittaismuutosten sijaan olemassa olevat lainajärjestelmät ja -ehdot tulee uudistaa niin, että niistä muodostuu selkeä kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon lainoitettun asuntokannan tilanteen ja lainanehtojen vaikutuksen vuokratason kohtuullisuuteen. Kyseessä on kaiken kaikkiaan erittäin laaja ja monimutkainen kokonaisuus, jonka sisällä tehtävät muutokset heijastuvat monin tavoin yhteiskunnan eri sektoreille.

RAKLI esittää, että nyt lausunnolla oleva lainsäädäntöhanke valmistellaan uudelleen osana valtion tukeman lainajärjestelmän kokonaisuudistusta.

Huomiot lakiesitykseen

Mikäli lakiesityksen kanssa kuitenkin edetään, haluamme kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

1. Omakustannusvuokralla katettavat menot: perusparannuksiin varautuminen ja omaraahoitusosuudelle laskettava korko
 - perusparannuksiin varautumista ei pidä rajoittaa
 - tulorahoituksella korjaamisen pitää olla mahdollista
 - omaraahoitusosuudelle laskettava korko tulee säilyttää 8 prosentissa
2. Vuokrien tasaus
 - Vuokrien valtakunnallinen tasaus pitää säilyttää
3. Jälkilaskelman laatiminen
 - Jälkilaskelman laatimisvelvoite lisää hallinnollista työtä, byrokratiaa ja kustannuksia
4. Muutosten ulottaminen asumisoikeuskohteisiin
 - Hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona. Siksi se pitää jättää tämän lakiehdotuksen ulkopuolelle.

1. Omakustannusvuokralla katettavat menot

Omakustannusvuokralla katettavia menoja säänneltäisiin korkotukilain 13 §:ssä sekä arava-rajoituslain 7 §:ssä. Lista on perustelutekstien mukaan tyhjentävä, mikä saattaa aiheuttaa tulkintaongelmia. Pykälän 7 kohdan mukaan omakustannusvuokraan voidaan kuitenkin sisällyttää muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä aiheutuvat menot. Tämä kohta tuonee jonkin verran joustavuutta sen tulkintaan, millaisia menoja omakustannusvuokralla voidaan kattaa, mitä voidaan pitää hyvänä.

Perusparannuksiin varautuminen

RAKLI:n näkemyksen mukaan nyt ehdotettu perusparannuksiin varautumisen sääntely vaikeuttaa elinkaariohjattua korjaamista ja jatkuvaan korjaustoimintaan perustuvaa vastuullista kiinteistön ylläpitoa. Kun ottaa huomioon, että nykytilanteessakin korjausvelkaa on syntynyt, eikä perusparannuksiin ole varauduttu tarpeeksi, on ehdotettu perusparantamiseen varautumisen rajoittamisesta erittäin huono.

Lakiehdotuksen mukaan perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista rajoitetaan siten, että varautuminen saa olla enintään kohtuullista. Valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaisesti kohtuullinen varautuminen olisi enintään 1 €/m²/kk, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on 2 €/m²/kk. Kiinteistönomistajan mahdollisuudet varautua tuleviin korjauksiin myös vaihtelevat vuosittain ja enimmäismäärän kaavamainen sitominen hankaloittaa merkittävästi toimintaa.

RAKLI:n näkemyksen mukaan varautumisen rajoittaminen kohteen iän mukaan ei edes parastettuna ole tarkoituksenmukaista. Ehdotetun sääntelyn riskinä on riittämättömän korjauksiin varautuminen. Yksittäisen kiinteistön perusparannustarve voi myös tulla ennakoitua nopeammin ajankohtaiseksi esimerkiksi rakennusaikaan liittyvien rakennustapojen tai muiden vastaavien syiden johdosta.

RAKLI huomauttaa myös, ettei korjaustoimintaa suoralla tulorahoituksella tulisi estää. Jatkuvan korjaamisen periaatteella hoidetuissa kiinteistöissä tehdään korjauksia vuosittain ja näitä on voitava toteuttaa omistajan harkinnan mukaan kulloinkin tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Perusparannusten rahoitustapa pitää olla omistajan valittavissa, eikä perusparannuksia pidä pakottaa rahoittamaan lainoituksella.

Omarahoitusosuudelle laskettava korko

Lakiehdotuksen mukaan omistajan omarahoitusosuudelle laskettava korko alennettaisiin enintään 8 prosentista enintään 4 prosenttiin. Omarahoitusosuudelle laskettavan koron alentaminen heikentää merkittävästi omarahoitusosuuden hankintaa. Pitkäaikaisen vakuudettoman lainan saaminen 4 %:n korolla on käytännössä hyvin hankalaa. Omarahoitusosuudelle laskettavan koron alentaminen vaarantaa koko valtion tukeman vuokra-asunto- tuotannon. Alennetun koron on kaavailtu tulevan voimaan 1.1.2016 lukien.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että omarahoitusosuus muodostaa hankintakustannuksista varsin pienen osan, eli 5-10 prosenttia hankinta-arvosta. Näin ollen koron alentamisella ei ole juurikaan merkitystä vuokratasojen kohtuullistamisen näkökulmasta, mutta sillä tyrehdytetään täysin sijoittajien kiinnostus rahoittaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa korkotukilainarahoituksella. Mikäli omarahoitusosuus on aikoinaan katettu lainalla, ei ole-massa olevien lainojen korkoa voi takautuvasti laskea.

RAKLI vastustaa omarahoitusosuudelle laskettavan koron alentamisesta sekä esityksiä peruskorjauksiin varautumisen rajoittamisesta.

2. Vuokrien tasaus

Lakiehdotuksen mukaan vuokrien tasaus olisi jatkossa mahdollista vain samassa maakunnassa sijaitsevien asuntojen kesken. Tasaus olisi kuitenkin hallituksen esitysluonnoksen perustelutekstin mukaan kielletty 1) omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, mikäli tasaus nostaisi vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria, 2) normaalien ARA-vuokra-asuntojen ja erityisryhmien investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen kesken sekä 3) niiden kohteiden välillä, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus. Lakiesityksen mukaan ARA voisi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria lukuun ottamatta kohdan 1 tilanteita.

RAKLI:n näkemyksen mukaan tasausta ei tulisi alueellisesti rajata, koska se vaarantaa pitkäjänteisen kiinteistöjen ylläpitotoiminnan ja vuokrien tasaisen kehityksen.

Pitkään käytössä ollut tasausjärjestelmä on mahdollistanut peruskorjauksien toteuttamisen eri alueilla sijaitsevilla kohteilla suunnitelmallisesti. Tasausjärjestelmän kautta on toteutunut vastavuoroisuuden periaate: kutakin kohdetta korjataan vuorollaan ja kustannukset jakautuvat tasaisemmin, kun ne kohdistuvat suurempaan asuntomassaan. Tämä on edesauttanut tasaista vuokrakehitystä.

Mikäli esitetty muutos toteutuu, ei vastavuoroisuuden periaate enää toteudu. Esimerkiksi tähän asti korjauksia tasauksen kautta jo maksaneet joutuvat maksamaan suhteessa suuremman osuuden oman kiinteistönsä korjauksesta. Tämä vaarantaa kiinteistöjen korjaustoiminnan, kun korjaaminen nostaisi yksittäisen korjattavan talon vuokria kohtuuttomasti. Tasausjärjestelmän osalta on olennaista muistaa, että mahdollisten muutosten vaikutukset kohdistuvat kiinteistöomistajiin eri tavoilla riippuen omistajan asuntokannan rakenteesta,

iästä ja sijainnista. Myös yleishyödyllisyyslainsäädäntö edellyttää tasausta, joka on ollut keino huolehtia vastuullisesti taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista kohteista. Nyt esitetty lakimuutos on vastoin tätä periaatetta.

Valtakunnallisten yhtiöiden osalta tasauksen alueellisella rajoittamisella voi olla erittäin merkittäviä seurauksia. Jos jatkossa ei ole enää mahdollista tasata esimerkiksi tyhjäkäytön kanssa painivien, väestöltään vähenevillä alueilla olevien kohteiden vuokria, johtaa se väistämättä kohdekohtaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, eikä kyseisellä alueella voida toteuttaa välttämättömiä korjaus- ja ylläpitotoimia. Lakiesityksen perusteluissa, sivu 17, on todettu, että tasauksen alueellinen rajoittaminen kasvattaisi taloudellisia riskejä valtakunnallisten yhteisöjen väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevassa asuntokannassa. Ratkaisukeinona tällaisten riskien ehkäisemiseksi on ehdotettu, että ARA voisi myöntää lainansaajalle luvan tasata vuokria maakuntajaottelusta poiketen, jos siihen on erityisiä syitä. Jos tällaiseen menettelyyn päädytään, RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että luvan myöntämisen edellytykset eivät saa olla liian tiukat.

Nyt esitettyjen säädösten osalta voi syntyä myös ristiriita muiden säädösten kanssa. Yhtiön täytyy omistajana huolehtia kaikkien kiinteistöjensä ylläpidosta. Mikäli yksittäisen kohteen/tasausryhmän omakustannusvuokrassa ei voida periä niistä aiheutuvia kustannuksia ja yhtiö laiminlyö ylläpidon, voi seurauksena olla viranomaisten puuttuminen laiminlyöntiin. Näissä tilanteissa yhtiön on joko rikottava tasausta koskevia säädöksiä maksamalla kustannukset muiden tasausryhmien tuloista tai jätettävä kustannukset suorittamatta, mikä voi johtaa ongelmiin.

RAKLI vaatii valtakunnallisen tasauksen säilyttämistä.

3. Jälkilaskelmien laatiminen

Lausunnolla oleva lakiesitys lisää toteutuessaan merkittävästi yhtiöiden hallinnollista työtä muun muassa jälkilaskelmien ja kilpailuttamisvaatimusten osalta. Lisätyön kustannukset katetaan asukkailta perittävillä vuokrilla. RAKLI esittääkin, että hallinnon kilpailuttamisvaateesta luovuttaisiin. Esityksessä ehdotetun mukaiset vaatimukset ovat jälkilaskelmien ja niiden yksityiskohtaisuuden osalta liian raskaita ja käytännössä hyvin hankalia tai jopa mahdottomia toteuttaa. Jälkilaskelmien laatimisvelvoite otettiin aikaisemmin käyttöön asumisoikeusyhteisöissä ja kokemukset ovat osoittaneet menettelyn aivan liian työlääksi.

Näin ollen jälkilaskelmien laatimisvelvoitetta myös vuokratiloiteissa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. RAKLI ei pidä ARAn valvontaa ehdotetussa laajuudessa ylipäätään tarkoituksenmukaista.

4. Muutosten ulottaminen asumisoikeuskohteisiin

Muutoksia ei pidä ulottaa lainkaan asumisoikeuskohteisiin. Niiden osalta pitäisi edetä hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti: "Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta." Tämän perusteella ei ole järkevää tehdä tässä yhteydessä muutoksia ASO-järjestelmään.


Voimaantulo

RAKLI esittää, että mikäli nyt ehdotetut muutokset vuokramääritykseen, eli korjauksiin varautumiseen ja omarahoitusosuudelle laskettavaan korkoon sekä tasaukseen, on välttämätöntä tehdä, niitä sovellettaisiin vain muutosten voimaantulon jälkeen lainoitettaviin uudiskohteisiin. Joka tapauksessa siirtymäaika voimaantulolle on oltava ehdotuksessa esitettyä pidempi, jotta muutokset vuokramääritykseen ja taloushallinnon järjestelmiin ehditään toteuttaa.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja



Aija Tasa
johtaja