Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Lausunto

20.11.2017

Asia: YM1/600/2017

Hallituksen esitys asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

Yleistä

Mitä mieltä olette luonnoksesta hallituksen esitykseksi?

Emme kannata esitystä

Näkemyksenne esityksen tavoitteista

Lakiesityksen tarkoituksena on kehittää korkotukijärjestelmää siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Esityksen mukaan se myös toteuttaisi osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä. Tavoitteena on lisäksi uudistaa asuntokantaa sekä edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa.

Esityksen tavoitteita voi pitää pääsääntöisesti kannatettavina. RAKLI näkemyksen mukaan osa lakiesityksen ehdotuksista toimii kuitenkin täysin niille asetettuja tavoitteita vastaan. Mikäli lakiesitykset ehdotukset toteutuisivat, uhkana on, että asumisoikeustuotanto ja osa erityisryhmien asuntotuotannosta loppuu kokonaan lakiesitykseen sisältyvän 5 prosentin omien varojen vaatimuksen vuoksi.

RAKLI vastustaa lakiesitykseen sisältyviä ehdotuksia korkotuen takaisinperinnästä nimeämisen peruuttamistilanteissa sekä luovutus- ja luovutushintasäännösten takautuvia muutoksia. Lisäksi RAKLI vastustaa korjauksiin varautumisen kieltoa ja omien varojen 5 prosentin vaatimusta asumisoikeustuotannon ja erityisryhmien tuotannon osalta.

Hallituksen esityksessä on RAKLIn näkemyksen mukaan myös muita 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 näkemyksen mukaan valtion tukeman lainanjärjestelmän 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 toimijoiden oikeusturvaa vaarantava. Osittaismuutosten sijaan olemassa olevat lainajärjestelmät ja -ehdot tulee uudistaa niin, että niistä muodostuu selkeä kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon lainoitetun 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. Kokonaisuudistus tulee toteuttaa siten, että olemassa olevan asuntokannan ehtoja ja omistajien omaisuuden suojaa ei takautuvasti heikennetä.

Näkemyksenne ehdotettujen lainsäädäntömuutosten arvioiduista vaikutuksista

Lakiesitykseen sisältyvien sinänsä positiivisten esitysten (lainanlyhennysohjelman muuttaminen etupainotteisemmaksi, omavastuukoron alentaminen, korkotuen maksuajan pidentäminen) lisäksi ehdotuksessa on monia sellaisia seikkoja, jotka toteutuessaan johtaisivat RAKLI näkemyksen mukaan kiinnostuksen selkeään vähenemiseen kohtuuhintaisten valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuottamista kohtaan. RAKLI vaatii, että lakiesitykseen sisältyvät takautuvat puuttumiset toimijoiden omaisuuden suojaan ja oikeusturvaan on poistettava.

Ehdotukset

Näkemyksenne etupainotteisemmasta lainanlyhennysohjelmasta ja ylimääräisistä lainanlyhennyksistä

Kannatamme esitystä etupainotteisemmasta lainanlyhennysohjelmasta ja ylimääräisistä lainanlyhennyksistä. Joustavuus ylimääräisten lyhennysten osalta ja lainanlyhennysten laskeminen kumulatiivisesti ovat oikeansuuntaisia esityksiä.

Näkemyksenne uudesta indeksisidonnaisesta korkotukilainasta

Kannatamme esitystä, vaikka RAKLIn näkemyksen mukaan uudella indeksisidonnaisella korkotukilainalla ei nykytilanteessa juurikaan ole merkitystä.

Näkemyksenne hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventämisestä

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamisesta

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne lainansaajilta edellytettävästä viiden prosentin omarahoitusosuudesta

RAKLI vastustaa omarahoitusosuutta asumisoikeustuotannon ja erityisryhmäkohteiden osalta.

Mikäli asumisoikeustuotannossa edellytetään hallituksen esitysluonnoksen mukaisesti 5 %:n omia varoja, on uhkana, että koko asumisoikeustuotanto loppuu. Omat varat jäävät yhtiöihin ikuisesti ja

tämän vuoksi omistajat eivät ole halukkaita sijoittamaan omia varoja yhtiöihin. Omille varoille laskettavan koron nostaminen, mikä mahdollistaa yhtiöön jäävän 2 prosenttia, ei ole ratkaisu omien varojen keräämiseksi, sillä näin omien varojen kerryttäminen veisi kohtuuttoman pitkän ajan. Asumisoikeusasumisen osalta on tärkeää muistaa, että sillä on tärkeä rooli omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuotoon sijoittuvana hallintamuotona. Asuinalueet, joilla on erilaisia hallintamuotoja ja monimuotoista asumista, toimivat parhaiten segregaation ehkäisemisessä.

Monet erityisryhmille asuntoja tarjoavat yhtiöt ovat pieniä yleishyödyllisiä yhteisöjä, joille vaatimus omistajan omarahoitusosuudesta on kohtuuton, sillä näillä yhteisöillä ei ole omia varoja sijoitettavaksi omarahoitusosuuteen eivätkä omistaja ole halukkaita tai kykene sijoittamaan omarahoitusosuutta 4 prosentin omille varoille laskettavalla tuotolla vähintään 40 vuodeksi. Mikäli yhteisölle ei ole aikaisemmin ehtinyt kertyä omia varoja, ei yhteisö kykene hankkimaan omarahoitusosuutta. Myöskään omille varoille laskettavan koron nostaminen 6 prosenttiin, mikäli mahdollistaa, että yhtiöön jää jatkossa 2 prosenttia kerryttämään omia varoja, ei ole ratkaisu, sillä näin omien varojen kertyminen kestäisi todella pitkän aikaa. Osa erityisryhmäkohteita omistavista yhtiöistä ei tällä hetkellä peri vuokrissa omille varoille laskettavaa korkoa, joten niille ei kertyisi lainkaan lakiesityksen mukaisia omia varoja uusien kohteiden omarahoitusosuudeksi. Erityisryhmäkohteita ei ole myöskään tarkoituksenmukaista asettaa lakiesityksessä ehdotetulla tavalla eriarvoiseen asemaan keskenään.

Lähtökohtaisesti valtion tukemassa tuotannossa voidaan pitää hyvänä omistajan omarahoitusosuutta, mutta nyt esitetyt muutokset johtaisivat sekä asumisoikeustuotannon että erityisryhmäkohteiden osalta kestämättömään tilanteeseen.

Näkemyksenne tuleviin korjauksiin varautumisen kiellosta ja omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamisesta

RAKLI vastustaa tuleviin korjauksiin varautumisen kieltoa. Lakiesityksen yhtenä tavoitteena on edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa ja korjauksiin varautumisen kielto toimii täysin tätä tavoitetta vastaan.

RAKLI kannattaa omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamista, mutta koron nosto ei riitä kerryttämään riittävästi omarahoitusosuutta uusiin kohteisiin. Omarahoitusosuuden kerääminen vuokrissa tulisikin sallia.

Näkemyksenne korkotuen omavastuuosuuden alentamisesta ja korkotuen maksuajan pidentämisestä

RAKLI kannattaa korkotuen omavastuuosuuden alentamista vaikkakin tällä ei ole nykyisessä korkotilanteessa merkitystä. Korkotuen maksuajan pidentämistä voidaan pitää hyvänä, mutta edelleen tulisi harkita, että korkotukea maksettaisiin koko lainajalta. Edelleen olisi syytä harkita, että korkotuen määrä olisi koko laina-ajan tietty prosenttiosuus tai laina-ajan mukaan porrastettu prosenttiosuus kuitenkin siten, että korkotuen määrä ei laske niin voimakkaasti kuin nykyisin (ehdotuksessa laskee vielä voimakkaammin).

Näkemyksenne asuntojen käyttötarkoitusmuutoksen hyväksymisen siirtämisestä kunnilta ARAlle

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovutussäännösten muuttamisesta

RAKLI vastustaa korkotuki- ja aravalainoitettujen asuntojen luovutussäännösten muuttamista. Esitetyillä muutoksilla heikennettäisiin toimijoiden oikeuksia ja omaisuuden suojaa merkittävästi. Esitykset ovat tältä osin takautuvaa lainsäädäntöä ja vaatisivat perustuslainsäätämisjärjestyksen.

Esityksessä ehdotetaan poistettavaksi omien varojen indeksitarkistus. Tämä tarkoittaisi olennaista takautuvasti toteutettua heikennystä omien varojen määrään luovutustilanteessa. Toimijoiden pitää voida luottaa investointipäätöstä tehdessään, että tämänkaltaisia muutoksia ei tehdä. ARA vahvistaisi omat varat ja laskisi näille indeksitarkistamattomille varoille omien varojen tuoton. Muutosta perustellaan menettelyn yksinkertaistamiselle sekä hallinnollisen taakan että ARAn työmäärän vähentymisellä.

Käytännössä muutos johtaisi ARA-kohteiden luovutuskelvottomuuteen. Luovutushinta olisi esityksen mukaan ”vapaa” kuitenkin siten, että kauppaan ei saisi käyttää rajoituksenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja ja ostajalla olisi selvitysvelvollisuus varojen alkuperästä. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan ARA vahvistaisi yksittäisen kohteiden omarahoitusosuudet samalla, kun se hyväksyisi luovutuksensaajan. Näiden osalta ei ole ARAn harkintavaltaa millään tavalla säännelty. Näin laajaa viranomaisen harkintavaltaa ei voida pitää toimijoiden kannalta hyväksyttävänä.

Lisäksi esitysluonnoksessa ehdotetaan kumottaviksi aravarajoituslain 8 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdat. RAKLI vastustaa esitystä, jolla aravakohteiden luovutuksensaajista poistettaisiin ARAn nimeämät luovutuksensaajat, joiden voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa ja sellaiset ARAn nimeämät luovutuksensaajat, joiden toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset. Aravakohteiden luovutuksensaajien rajaaminen esitetyllä tavalla kaventaisi olennaisesti luovutuksensaajien piiriä ja takautuvasti toteutettuna lainsäädäntönä olisi perustuslakivaliokunnan jatkorajoituksia säädettäessä antamansa lausunnon (PeVL 17/1997) vastaisia.

Esitetyt muutokset eivät lisää valtion tukeman tuotannon houkuttelevuutta vaan toimivat täysin päinvastoin, kun jälkikäteen puututaan järjestelmän ehtoihin ja sitä kautta omistajayhteisöjen asemaan.

Näkemyksenne osaomistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumista koskevien edellytysten muuttamisesta

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen muuttamisesta valtion tukemiksi vuokrataloiksi

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne jo maksetun korkotuen takaisinperinnästä yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamistilanteissa

RAKLI vastustaa esitystä. Lakiesityksen yleisperustelujen kohdassa 2.3. Keskeiset ehdotukset, sivulla 24 on todettu seuraavasti: ” Korkotukilain 37 §:ssä olevaa säännöstä korkotuen lakkauttamisesta muutettaisiin siten, että ARA voisi paitsi lakkauttaa korkotuen maksamisen, myös velvoittaa lainansaajan koko-naan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos ARA peruuttaisi lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen. Tällä hetkellä jo maksetun korkotuen takaisinperintä on mahdollista muissa korkotukilain rikkomistilanteissa mutta ei yhteisön yleishyödylliseksi nimeämistä peruutettaessa, mikä voi olla seurausta yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta.” Kohta jättää avoimeksi sen, voitaisiinko korkotuki periä takaisin myös niissä tapauksissa, joissa nimeämisen peruuttaminen tehdään lainsaajan hakemuksesta ilman mitään rikkeitä. Myös 37 §:n Korkotuen lakkauttaminen yksityiskohtaisissa perusteluissa on asia ilmaistu epäselvästi. Mikäli korkotuki voitaisiin periä takaisin myös tilanteissa, joissa lainansaaja hakee itse nimeämisen peruuttamista ilman mitään rikkomuksia, olisi kyse merkittävästä takautuvasta lainsäädännöstä. Lisäksi pykälään kirjoitetun lakiviittauksen perusteella muutos esitettäisiin koskemaan myös 1.1.2002 kumotun vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla rahoitettuja 20 vuoden korkotuettuja asuntoja. Tätä ei voi hyväksyä.

Yleishyödyllisyyden edellytykset määriteltiin aikoinaan lakitasolla hallituksen esityksellä 274/1998. Sen perusteluissa on säätämisjärjestystä koskevassa osuudessa todettu seuraavaa:

”Jos yhteisöt, jotka ovat yleishyödyllisiä, haluaisivat tästä asemasta luopua, se olisi mahdollista. Tällöin ne menettäisivät yleishyödyllisen asemansa eivätkä enää sen jälkeen olisi oikeutettuja valtion sosiaaliseen asuntotuotantoon osoittamaan tukeen. Yhteisöillä säilyisi näissäkin tilanteissa se omaisuus, joka niille on siihen mennessä kertynyt valtion tuella ja vuokrissa perityillä varoilla.” Perusteluissa todetaan nimenomaisesti, että jos yhteisö haluaa luopua yleishyödyllisestä asemasta, se olisi mahdollista. Nyt esitetty lainsäädäntö olisi vastoin tätä hallituksen esityksen perusteluissa aikoinaan kirjattua periaatetta.

Lakiin tulisi selvyyden vuoksi säätää pykälä, jossa todetaan, että kun yhtiön kaikkien kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat päättyneet, on yhtiön yleishyödyllisyysstatus peruttava.

Näkemyksenne ARAn ja Valtiokonttorin tiedonsaantioikeudesta toisilta viranomaisilta

RAKLI pitää ARAlle ja Valtiokonttorille esitettyä tiedonsaantioikeutta liian avoimena. Laissa pitäisi selkeämmin rajata, mitä tietoja viranomaisella on oikeus saada, pelkkä valvontatehtävä ei voi olla riittävä peruste rajoituksettomaan tietojen saantiin.

Näkemyksenne korkotukilainan hyväksymistä koskevasta kunnan puoltolausunnosta luopumisesta (esitysluonnoksen sivu 37)

Kannatamme esitystä.

Näkemyksenne muutosten voimaantuloajasta ja siirtymäsäännöksistä

äännökset, joilla takautuvasti heikennettäisiin keskeisiä ehtoja ja toimijoiden omaisuudensuojaa ja oikeusturvaa (luovutuksensaajat/luovutushinta ja korkotuen lakkauttaminen/takaisinperintä) tulee poistaa lakiesityksestä.

Kaavailtu voimaantuloajankohta (1.3.2018) on monien esitettyjen muutosten kannalta aivan liian nopeasti ja siirtymäajan pitäisi olla pidempi. Mikäli lakiesitys tulisi voimaan 1.3.2018 lukien ja sisältäisi 5 prosentin omarahoitusosuuden, voisi se käytännössä aiheuttaa yhtiöille huomattavia suunnittelukustannuksia hankkeista, joita ei voida toteuttaa omien varojen vaatimuksen vuoksi.

Kaikki lainansaajien asemaa/omaisuudensuojaa heikentävät lainsäädännön tiukennukset on mahdollista kohdistaa vain lain voimaan tulon jälkeen toteutettaviin uusiin kohteisiin.

Muuta

Muita huomioita ja kommentteja

Lausunnolla oleva hallituksen esitysluonnos ei valitettavasti ole ratkaisu pitkään kaivattuun lainoitusjärjestelmän kokonaisuudistukseen ja RAKLI esittääkin, että nyt käsittelyssä oleva lainsäädäntöhanke valmistellaan uudelleen osana valtion tukeman lainajärjestelmän kokonaisuudistusta. Lähtökohtana ja edellytyksenä kokonaisuudistukselle on, että sillä ei takautuvasti heikennetä olemassa olevan ARA-kannan ehtoja ja sitä sääntelevää lainsäädäntöä eikä puututa ARA-kantaa omistavien yhtiöiden omaisuudensuojaan ja oikeusasemaan.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry