

Asia: VN/980/2018-YM-1

Luonnos hallituksen esitykseksi aravalainakantaan kohdistuvien valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden kehittämiseksi

1. Yleistä

Mitä mieltä olette luonnoksesta hallituksen esitykseksi?

Emme ota esitykseen yleisesti kantaa, kommentoimme vain eräitä yksityiskohtia

Näkemyksenne esityksen tavoitteista

Esityksen tavoitteita voi pitää pääsääntöisesti kannatettavina. On hyvä, että valtion tukemille vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä joustavoitetaan ja yhtenäistetään. Esityksen mukaan tukitoimien myöntäminen ei enää edellytä vuokrataloyhteisön huomattavia taloudellisia vaikeuksia, mitä voidaan pitää hyvänä. Näin tukitoimenpiteillä voidaan paremmin ratkaista vuokrataloyhteisöjen taloudellisia ongelmia sekä ennaltaehkäistä niitä.

RAKLI kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että ehdotuksessa esitetyt korotukset tukitoimenpiteisiin (esimerkiksi purku- ja rajoitusakordin määrän nosto) eivät välttämättä ole riittäviä erityisesti tilanteissa, joissa asuntokysyntä vähentyy voimakkaasti ja ennalta-arvaamattomasti kuten on käynyt esimerkiksi Savonlinnassa. Näissä tilanteissa tarvitaan vielä mittavampia tukitoimia ja tervehdyttämistoimenpiteiden pitäisi olla tasoltaan sellaisia, että niiden avulla olisi mahdollista purkaa vuokrataloyhteisön asuntokohteita huolimatta yhteisön taloudellisista vaikeuksista. Tällaisen lainsäädännön valmistelu olisi hyvä aloittaa selvityshenkilö Hannu Rossilahden keväällä 2018 laatiman selvityksen pohjalta. Edellytyksenä korotetuille tukitoimenpiteille tulee olla vuokrataloyhteisön aktiivinen rooli oman asuntokantansa kehittämisessä ja sopeuttamisessa.

RAKLI pitää erityisen tärkeänä tukitoimenpiteitä suunnattaessa, että alueen asuntomarkkinatilanteesta ja vuokra-asuntokysynnästä tehdään kokonaisselvitys. Selvityksessä tulee ottaa myös kantaa siihen, voiko asuntokohteille löytyä uutta käyttötarkoitusta. Mikäli selvityksen lopputulemana on, että alueen hinta- ja vuokrataso on pysyvästi laskenut ja vuokra-asunnoista on

ylitarjontaa, tulee vuokra-asuntotarjontaa vähentää asuntokohteiden suunnitelmallisella purkamisella.

Näkemyksenne ehdotettujen muutosten arvioiduista vaikutuksista

-

2. Ehdotukset

Näkemyksenne lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittamisesta

-

Näkemyksenne purku- ja rajoitusakordin enimmäismäärien nostamisesta

-

Näkemyksenne lainaehtomuutosten pohjakoron poistamisesta

RAKLI kannattaa pohjakoron poistamista.

Näkemyksenne enimmäiskoron asettamisesta korkeakorkoisiin aravalainoihin ja korkosäännösten yksinkertaistamisesta

RAKLI pitää enimmäiskoron asettamista korkeakorkoisiin aravalainoihin ja korkosäännösten yksinkertaistamista kannatettavina. Valtion tukemassa tuotannossa on joidenkin vanhojen aravalainojen korot olleet selkeästi markkinaehtoisia korkoja korkeampia, mitä ei voida pitää hyvänä. Enimmäiskorko myös osaltaan hillitsee vuokrankorotuspaineita.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että lakiesityksessä oleva korkeakorkoisia aravalainoja ja korkosäännösten yksinkertaistamista koskeva osuus sekä valtioneuvoston asetus valtion asuntolainojen koroista ovat osittain hyvin hankalalukuisia. Asetuksen soveltamisalaa koskevassa 1 §:ssä on lukuisia viittauksia eri lakeihin ja asetuksiin, joista osa on kumottuja. Selkeyden vuoksi voisi olla hyvä, että lausuntoversioon olisi asetuksen 3.1 ja 3.3 §:ssä oleviin [päivitetään] -kohtiin kirjattu tällä hetkellä voimassa olevat korot ja maininta, että ne päivitetään myöhemmin, esimerkiksi seuraavasti [korko päivitetään vastaamaan asetuksen voimaantulo hetkellä voimassa olevaa korkoa, tällä hetkellä ko. korko on 0,54]. Tämä edesauttaisi lukijaa paremmin ymmärtämään, mitä lainoja kyseinen kohta tarkoittaa.

Lakiesityksessä enimmäiskorko ehdotetaan sidottavaksi 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan kesikoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Enimmäiskorko määräytyisi siten samalla tavalla, kuin nykyinen useimmissa vuosimaksulainoissa käytössä oleva enimmäiskorko. Perustelujen mukaan muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso olisi 1,39 prosenttia. Perusteluissa todetaan myös, että kyseisiin korkeakorkoisiin lainoihin asetettaisiin vähimmäiskorko, joka olisi 1,39 prosenttia (asetuksen 4 §). Vaikka vähimmäiskorko koskeekin vain lainoja, joiden korko on tällä hetkellä enemmän kuin 1,39 prosenttia, ei RAKLI pidä tarpeellisena vähimmäiskoron asettamista

vaan lainojen koron tulisi voida laskea myös tämän tason alle, mikäli 10 vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskikoron perusteella määräytyvä viitekorko tämän mahdollistaa.

Näkemyksenne muutosten voimaantuloajasta ja siirtymäsäännöksistä

-

3. Muuta

Muita huomioita ja kommentteja

Lopuksi RAKLI haluaa nostaa esiin lainajärjestelmän kokonaisuudistuksen tarpeen. 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 vaikeaselkoinen. Tästä hyvä esimerkki on nyt lausunnolla olevaan esitykseen sisältyvä valtioneuvoston asetus valtion asuntolainojen koroista, jonka soveltamisalaa koskeva pykälä on lainsäädäntöteknisesti hyvin hankala lukuisine viittauksineen, myös jo kumottuihin säädöksiin. Lähtökohtana ja edellytyksenä kokonaisuudistukselle on, että sillä ei takautuvasti heikennetä olemassa olevan ARA-kannan ehtoja ja sitä sääntelevää lainsäädäntöä eikä puututa kantaa omistavien yhtiöiden omaisuudensuojaan ja oikeusasemaan.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry