

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 12 hallituksen esityksestä  
laeiksi asuntotuotantolain ja asuntojen perusparantamisesta annetun  
lain muuttamisesta**

Eduskunta on 13 päivänä marraskuuta 1992 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 272.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina asuntonministeri Pirjo Rusanen ympäristöministeriöstä, ylitarkastaja Pekka Pelkonen valtiovarainministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen ja toimistopäällikkö Juha Rossi asuntohallituksesta, asuntotoimen päällikkö Ulla-Maija Laiho Suomen Kaupunkiliitosta, asuntotoimen päällikkö Eero Hiltunen Suomen Kunnallisiitosta edustaen myös Finlands svenska kommunförbundet, pääsihteeri Juha Toropainen asuntoneuvostosta, ylijohtaja Martti Lujanen, vanhempi hallitussihteeri Jouko Narikka ja neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen asunto-olojen kehittämisrahastosta, puheenjohtaja Olavi Louko Asuntorakennuttajayhdistyksestä, tutkimusjohtaja Heikki Loikkanen ja erikoistutkija Teemu Lehtinen Valtion taloudellisesta tutkimuskeskuksesta, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten keskusliitosta, osastopäällikkö Tapio Korppoo Säästöpankkiliitosta, tekninen johtaja Raimo Seppälä Suomen Rakennuttajaliitosta, johtaja Juha Silvanto Rakennusteollisuuden Keskusliitosta, ympäristösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö ry:stä, pääsihteeri Paavo Lounela ja jäsen Taito Lehmusta Romaniasiain neuvottelukunnasta ja toimitusjohtaja (Vatro Oy) Pentti Järvinen Sato-Yhtiöistä.

### Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan asuntotuotantolakiin sisällytettäväksi säännös valtioneuvostolle annettavasta valtuudesta aravalainojen lainoitusosuuksien alentamiseen. Valtioneuvostolle ehdotetaan lisäksi annettavaksi valtuus päättää tonttikustannusten lainoittamisen perusteista sekä määrätä talojen peruskorjauksessa ja omakotitalojen lainoituksessa sovellettavat enimmäislainoitusarvot.

Asuntotuotantolaisissa säännelyjä aravavuokratolainojen ehtoja ehdotetaan lisäksi tarkistettavaksi niin, että lainasta perittävän vuosimaksun tarkistuksen ja lainan koron suuruudelle asetettaisiin inflaatiokatto. Lakia ehdotetaan muutettavaksi edelleen siten, että uusien, vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien aravavuokratolainojen ja uusien asumisoikeustaloja varten myönnettävien lainojen korkoa korotetaan.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävien vuokra-asuntojen hankintalainojen edellytyksiä ehdotetaan lisäksi lievennettäväksi siten, että vuosina 1993—1995 voidaan hankkia vanhasta asuntokannasta aravavuokra-asuntoja myös muiden kuin erityisten väestöryhmien käyttöön.

Asuntojen perusparantamisesta annettuun lakiin ehdotetaan myös lisättäväksi valtuus valtioneuvostolle määrätä lainoitettavien kohteiden enimmäislainoitusarvot. Uusien pitkäaikaisten perusparannuslainojen korkoa ehdotetaan korotettavaksi.

Asuntojen perusparantamisesta annettua lakia ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että vuosikorjauksia ei enää hyväksyttäisi lainoitettaviksi toimenpiteiksi. Vastaava rajaus tulisi sovellettavaksi myös asuntotuotantolain nojalla myönnettävissä vuokratulojen peruskorjauslainoissa.

Asuntojen perusparantamisesta annettua lakia ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että vuosikorjauksia ei enää hyväksyttäisi lainoitettaviksi toimenpiteiksi. Vastaava rajaus tulisi sovellettavaksi myös asuntotuotantolain nojalla myönnettävissä vuokratulojen peruskorjauslainoissa.

Esitys liittyy vuoden 1993 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1993 alusta.

### Valiokunnan kannanotot

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiehdotuksia tarpeellisina ja puoltaa niiden hyväksymistä sellaisinaan.

Valiokunta kiinnitti jo kuluvan vuoden valtion tulo- ja menoarviosta antamassaan lausunnossa huomiota aravalainajärjestelmän uudistamiseen. Lainan saajat ovat nykyisin epävarmoja sen suhteen, mikä tulee olemaan lainan määrä, korko ja laina-aika. Yksi epävarmuutta aiheuttava tekijä on aravalainojen vuosimaksujen sitominen toteutuneeseen inflaatiokehitykseen. Hallituksen esityksessä ehdotetaan inflaatiokattoa sekä aravalainan vuosimaksun tarkistukselle että lainan korolle. Valiokunta pitää ehdotusta hyvänä ja katsoo, että se parantaa yhtenäislainajärjestelmän luotettavuutta.

Yhtenäislainajärjestelmän toimintaan liittyy kuitenkin vielä ongelmia, erityisesti pääomameinojen nousuun. Valiokunta pitää tärkeänä, että vireillä olevassa aravalainalainsäädännön uudistuksessa näihin ongelmiin puututaan siten, että lainanottaja tietää, miten hänen vuotuiset lainanhoitokulunsa kehittyvät.

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 1992

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Aula, Biau-

Hyvänä hallituksen esityksessä valiokunta pitää myös sitä, että aravalainoitusta voitaisiin käyttää nykyistä laajemmin asuntojen hankintaan vanhasta asuntokannasta. Valiokunta yhtyy niin ikään hallituksen esitykseen siinä, että 6 §:n 7 kohdassa tarkoitettulla hankintalainalla lainoitettua asuntoa voitaisiin käyttää yleensä erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, koska eräät muutkin väestöryhmät voidaan asunnon tarpeen perusteella rinnastaa asunnottomiin, pakolaisiin tai romaneihin. Valiokunta korostaa kuitenkin, ettei lainmuutoksella saa heikentää asunnottomien, pakolaisten tai romaanien asunto-olojen järjestämistä.

Edellä olevan perusteella valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

*että lakiehdotukset hyväksyttäisiin muuttamattomina.*

det, Hautala, Jääskeläinen, Karhunen, Kautto, Markkula, J. Roos, Särkijärvi ja Virrankoski sekä varajäsenet Jokiniemi ja A. Ojala.

### Vastalause

Hallitus on ilmoittanut lisäävänsä asuntojen perusparantamistöitä vastapainona uustuotannon alentamiselle. Perusparantamisen lisääminen onkin erittäin tarpeellista asuntokannan kunnan säilyttämiseksi sekä työllisyyden parantamiseksi.

Hallituksen hyvät pyrkimykset vesittyvät lainoitusehtojen heikennyksillä. Perusparantamisen määrän lisäämisen ja lainoituksen kehittämisen välillä on selvä ristiriita. Emme hyväksy lakia asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamisesta, koska perusparannuslainoitusosuuksien laskeminen vaarantaa pahasti peruskorjauksen lisäämisen ja koko aravavuokra-asuntokannan säilymisen.

Asuntotuotantolakiin esitetyillä muutoksilla siirretään valtaa eduskunnalta valtioneuvostolle ja ennen kaikkea valtiovarainministeriölle. Tähän johtavat lain 7 §:ään esitetyt muutokset. Niiden hyväksyminen mahdollistaisi sen, ettei aravalainan suuruutta laskettaessa otettaisi kaikkia tosiasiallisia kustannuksia mukaan. Tämän seurauksena lainoitusehdot voivat muodostua paljon huonommiksi kuin mitä tässä laissa on säädetty. Emme hyväksy asuntotuotantolain muutosta näiltä osin.

Asuntotuotantolakiin esitetyillä muutoksilla korotetaan jälleen myös aravavuokralolainojen ja asumisoikeustaloja varten myönnettujen lainojen korkoja sekä vuosimaksuja. Usein tois-

tuvat korotukset korkoihin ja vuosimaksuihin vievät uskottavuutta koko yhtenäislainajärjestelmältä ja lisäävät asumiskustannuksia. Emme hyväksy niihin esitettyjä korotuksia.

Valtion lainoituksen laajentaminen vuokra-asuntojen hankintaan myös muiden kuin ns. erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asuttamiseksi on perusteltu. Lakiesityksen 9 a § johtaa kuitenkin kirjoitetussa muodossaan tulkintaongelmaan. Jos hankintalainan myöntämisen edellytyksenä on se, ettei asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jää epäselväksi se, käsitetäänkö alueella kuntaa, asuntomarkkina-alueita tai kunnan osa-alueita. Suurissa kasvukeskuksissa, erityisesti Helsingissä, ongelmana on se, että pienten asuntojen osuus asuntokannassa on suuri ja uudistuotanto tulisi kohdentaa nimenomaan asumisväljyyden kasvattamiseen eli suurempien asuntojen tuottamiseen. Pienten vuokra-asuntojen kysyntä tulisi tyydyttää hankkimalla niitä olemassa olevasta kannasta vuokra-asunnoiksi. Pykälä tulisikin kirjoittaa siten, että siinä puhutaan kyseisen alueen sijasta kunnasta tai kunnanosasta.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että valiokunnan mietintöön sisältyvä 2. lakiehdotus hylättäisiin ja*

*että 1. lakiehdotus hyväksyttäisiin valiokunnan mietinnön mukaisesti, paitsi 7, 9 a ja 11 g § näin kuuluvina:*

7 §  
(Poist.)

9 a §

---

Edellä 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asunto hankitaan asuntohallituksen hyväksymän hankintasuunnitelman mukaisesti. Asuntohallitus hyväksyy lainan avulla hankittavien osakkeiden tai vuokratalon rahoitussuunnitelman. Jos asunto hankitaan 6 §:n 5 momentin nojalla muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, on asuntolainan myöntämisen edellytyksenä lisäksi se, että asuntojen rakentaminen *kuntaan tai kunnanosaan* ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastavan uuden asunnon rakentaminen.

11 g §  
(Poist.)

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 1992

Tarja Kautto  
Heidi Hautala

Jukka Roos

Arja Ojala  
Esko Seppänen

