

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 18/2002 vp

Hallituksen esitys laiksi asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 22 päivänä lokakuuta 2002 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista (HE 228/2002 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösen ja kehittämisjohtaja Markku Tahvanainen, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
- luottojuridiikkapäällikkö Anneli Nieminen ja ylitarkastaja Soile Toriseva, Valtiokonttori
- ylijohtaja Teuvo Ijäs, Valtion asuntorahasto

- kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppinen, Helsingin kaupunki
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- varatoimitusjohtaja Risto Hermunen, VVO-yhtymä Oyj, edustaen myös Asoasunnot Oy:tä
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- johtaja Kaija Erjanti, Suomen Pankkiyhdistys.

Lisäksi valiokunta on saanut seuraavien tahojen kirjalliset lausunnot:

- Rahoitustarkastus
- Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista. Takauksen avulla on tarkoitus parantaa asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon rahoituksen saatavuutta vapailta rahamarkkinoilta ja alentaa rahoituksen hintaa.

Luoton hyväksymisestä takausjärjestelmän piiriin päättäisi Valtion asuntorahasto hankkeen sijaintikunnan puollosta. Pääsääntöisesti hanketta puoltanut kunta olisi yhdessä valtion kanssa

takausajan takausvastuussa lainanmyöntäjälle lainan lyhennysten ja korkojen ja muiden lainasta johtuvien kustannusten suorittamisesta. Valtion ja kunnan takausvastuu jakautuisi puoliksi. Eräissä tilanteissa valtio voisi kuitenkin kantaa takauslainan takausvastuun kokonaan. Takausaika olisi enintään 30 vuotta.

Takauksesta kannettaisiin takausmaksu koko takauslainan pääoman osalta siitä riippumatta,

nostetaanko luotto kokonaan. Takausmaksujen määrää voitaisiin muuttaa asetuksella.

Valtion talousarviossa päätettäisiin valtion osalta takauslainojen hyväksymisvaltuudesta. Myös kunnan olisi mahdollista asettaa takausvaltuus. Kun kunnan takausvastuu syntyisi lainojalla kunnan hankkeen puoltopäätöksellä, tällainen päätös on tehtävä valtuustossa, jollei pää-

tösvaltaa ole takauslaissa ehdotetulla tavalla delegoitu muulle toimielimelle, luottamusmiehelle tai viranhaltijalle.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen. Takausten piiriin on tarkoitus hyväksyä luottoja jo vuoden 2003 aikana.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää lakiehdotusta valtion ja kuntien takauslainoista asumisoikeus- ja vuokratalotuotantoon tarpeellisenä. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä eräin teknisluonteisin muutoksin. Muutosehdotukset perustellaan yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Lakiehdotusta käsitellessään valiokunta on kiinnittänyt huomiota valtion tuen kohdistumiseen asumisessa. Saadun selvityksen mukaan nykyisellä korkotasolla tuki kohdistuu varsin voimakkaasti omistusasumiseen. Omistusasunnoissa valtion tuen kertymä on noin 10 %, korkotukivuokra-asunnoissa noin 5 %, vuonna 2002 alkaneissa aravavuokra-asunnoissa noin -2 % ja vuonna 2001 alkaneissa aravavuokra-asunnoissa noin -10 % hankinta-arvosta.

Ehdotetulla valtion ja kuntien yhteistakauksella, kun siihen liitetään vuokra-asuntojen käyttövelvoiteaika, voidaan lisätä sellaista vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, joka on rahoituskustannuksiltaan kohtuullista. Tuotannon rahoitusrakenteesta ei siten pitäisi aiheutua tarvetta vaatia korkeita vuokria. Lakiehdotus sallii kuitenkin markkinavuokran perimisen (20 §). Jos yhteiskunnan tukea tarvitsevat joutuvat vuokraamaan asunnon markkinavuokralla, kuntien asumistuki- ja toimeentulotukimenot kasvavat. Tuki suuntautuu myös tällöin kokonaan asuntojen omistajille, ei asukkaille.

Vaikka ehdotetun kaltaisen takauslainalain säätäminen on tarpeen, on valiokunnan mielestä

välttämätöntä ja ensisijaista poistaa ne esteet, jotka jarruttavat kohtuuhintaisen aravavuokra-asuntotuotannon rakentamista. Valiokunta toistaa kantansa siitä, että aravalainojen lainaehtoja tulee muuttaa.

Valiokunnan huomiota on tämän lakiehdotuksen käsittelyn yhteydessä kiinnitetty myös pankkien vakavaraisuussäännöksiin. Saadun selvityksen mukaan Baselin pankkivalvontakomitean vakavaraisuussuosituksia tullaan todennäköisesti uudistamaan lähitulevaisuudessa. On mahdollista, että nyt käsiteltävänä olevan lakiehdotuksen mukaiset valtion ja kunnan takausvastuun rajoitukset tulevat olemaan ristiriidassa komitean esittämien takausvastuun vähimmäisvaatimusten kanssa. Valiokunta pitää tärkeänä, että asiaa seurataan ja tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin lainsäädännön muuttamiseksi.

Niin ikään tulee seurata valtion ja kuntien takauslainojen myöntämismenettelyn toimivuutta. Valiokunnalle on esitetty arvioita, joissa menettelyä on pidetty liian monimutkaisena.

Yksityiskohtaiset perustelut

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momentin mukaan lainan myöntäjänä valtion ja kuntien takauslainoissa voi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta taikka kiinnitysluottopankki. Valiokunta ehdottaa säännöksestä poistettavaksi maininnan kiinnitysluottopankista. Kiinnitysluottopankki on myös luottolaitos, joten sen erillinen mainitseminen on tarpeetonta ja tulkintaepäselvyyksiä aiheuttavaa.

4 §. *Asumisoikeustalojen takauslainojen käyttötarkoitus.* Valiokunta ehdottaa pykälän kirjoitettavaksi teknisesti uudelleen. Hallituksen esityksessä pykälä on ilmeisesti painoteknisistä syistä saanut muodon, joka ei ole ymmärrettävä.

7 §. *Vuokratalojen takauslainojen käyttötarkoitus.* Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin lopusta poistettavaksi ylimääräisen sanan "tai".

13 §. *Valtion ja kunnan yhteinen takausvastuu sekä takausaika.* Valiokunta ehdottaa pykälään kielellisen korjauksen.

28 §. *Muutoksenhaku.* Valiokunta ehdottaa 2 momentissa korjattavaksi viittauksen kunnan päätöksenteon osalta lain 16 §:ään. Selvyyden vuoksi valiokunta ehdottaa viittauksen yhteyteen lisättäväksi maininnan siitä, että kysymys on kunnan päätöksestä.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muutettuna (Valiokunnan muutosehdotus).

Valiokunnan muutosehdotus

Laki

asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtio ja kunta yhdessä tai valtio yksin on takausvastuussa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*poist.*) (*lainanmyöntäjä*) asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettua asumisoikeustaloa tai vuokratalona käytettävää rakennusta varten myöntämistä lainoista siten kuin tässä laissa säädetään. Takauksen piiriin kuuluvia lainoja nimitetään tässä laissa takauslainoiksi.

(2 mom. kuten HE)

2 ja 3 §
(Kuten HE)

4 §

Asumisoikeustalojen takauslainojen käyttötarkoitus

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty *asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (asumisoikeustalon rakentamisen takauslaina).*

Lainaa, joka on myönnetty asumisoikeustalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi. (Uusi)

5 ja 6 §
(Kuten HE)

7 §

Vuokratalojen takauslainojen käyttötarkoitus

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty vuokratalon uudisrakentamiseen (*vuokratalon rakentamisen takauslaina*) (*poist.*).
(2 mom. kuten HE)

8—12 §
(Kuten HE)

13 §

Valtion ja kuntien yhteinen takausvastuu sekä takausaika

Jollei 14 §:stä muuta johdu, valtio on yhdessä hanketta puoltaneen kunnan kanssa vastuussa lainanmyöntäjälle asumisoikeustalon tai vuokratalon takauslainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja. Edellä tarkoitettu valtion ja kunnan yhteinen vastuu koskee:

1) sellaisia maksamatta jääneitä lyhennys-, korko- ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 2 momentissa tarkoitettuna takausaikana (*poist.*)
ja
(2 kohta kuten HE)
(2 mom. kuten HE)

14—27 §
(Kuten HE)

28 §

Muutoksenhaku

(1 mom. kuten HE)

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 14 tai 15 §:n nojalla tekemää päätöstä, tai kunnan päätökseen, joka koskee *kunnan 16 §:n* nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

29 ja 30 §
(Kuten HE)

Helsingissä 22 päivänä marraskuuta 2002

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas
jäs. Mikko Elo /sd
Christina Gestrin /r
Rakel Hiltunen /sd
Anne Holmlund /kok
Riitta Korhonen /kok

Jari Leppä /kesk
Hanna Markkula-Kivisilta /kok
Säde Tahvanainen /sd
Hannu Takkula /kesk
Pia Viitanen /sd
Pekka Vilkuna /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Salme Kandolin.