

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 2/2002 vp

Hallituksen esitys korkotuettua osaomistus- asuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 7 päivänä joulukuuta 2001 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen korkotuettua osaomistusasuntojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi (HE 221/2001 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Tiina Honkanen ja kehittämisjohtaja Markku Tahvanainen, ympäristöministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen, oikeusministeriö

- neuvotteleva virkamies Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
- johtaja Jarmo Lindén ja hallintojohtaja Maija Rajakylä, Valtion asuntorahasto
- toimitusjohtaja Matti Sarnela ja johtaja Riitta Salo, Sato-Yhtymä Oyj
- konsernijohtaja Ben Grass, VVO-yhtymä Oyj
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- toimitusjohtaja Seppo Suonpää, Etelä-Suomen YH-Rakennuttajaosuuskunta
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto
- järjestösihteeri Ilpo Eerola, Vuokralaisten Keskusliitto.

HALLITUKSEN ESITYS

Hallituksen esityksessä ehdotetaan uutta lakia osaomistusasuntojärjestelmästä. Laki koskisi valtion korkotukemilla lainoilla rahoitettuja osaomistusasuntoja, ei vapaarahoitteisia asuntoja.

Osaomistusasunto olisi asunto, jonka osakkeista asukas ostaisi alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuisi aluksi huoneenvuokrasopimukseen. Asukkaalla voisi myös vuokrallaoloaikana olla oikeus ostaa lisäosuuksia osakkeista. Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asuntokäytössä asukkaalla olisi oikeus lunastaa loppuosa osakkeista asunnon al-

kuperäisen hankinta-arvon perusteella määräytyvällä kauppahinnalla. Tämän jälkeen asunto vastaisi asunto-osakeyhtiöasuntoa. Valtio maksaisi osaomistustalojen rakentamiseen korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla sinä aikana, kun asunnon hallinta perustuisi huoneenvuokrasuhteeseen. Korkotuen ehtoista säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Esitykseen sisältyy kolmen lain muutosehdotukset. Lakien ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2002.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut*Esityksen puollettavuus*

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää osaomistusasuntojärjestelmää koskevaa uutta lainsäädäntöä tarpeellisena ja puoltaa ehdotettujen lakien hyväksymistä.

Osaomistusasuntoja on tähän saakka rakennettu sekä yhteiskunnan tukemilla korkotukilainoilla että täysin vapaarahoitteisesti. Osaomistusasuntojärjestelmällä ei kuitenkaan ole ollut säädöspohjaa, vaan kukin asuntotuottaja on laatinut oman sopimus pohjaisen järjestelmänsä. Sopimus pohjaisten järjestelmien on todettu poikkeavan toisistaan ja niissä on ilmennyt ongelmia mm. asukkaiden asumisturvan kannalta. Valiokunta yhtyy hallituksen käsitykseen siitä, että osaomistusasuntotuotannossa noudatettavien menettelysääntöjen tulee olla yhdenmukaiset ja asukkaiden asumisturvan kunnossa, jos tuotantoa tuetaan yhteiskunnan varoin.

Osaomistusasumista koskevan lainsäädännön antaminen on välttämätöntä myös siksi, että vuoden 2002 alusta voimaan tullut uudistettu korkotukilainsäädäntö ei mahdollista enää osaomistusasuntojen rakentamista korkotukilainalla.

Hallituksen esittämän uuden osaomistusasuntolainsäädännön tavoitteena on tuottaa asuntoja sellaisille asunnon tarvitsijoille, joilla ei ole mahdollisuutta ostaa suoraan omistusasuntoa mutta joiden tulot eivät mahdu sosiaalisen vuokra-asunnon tulorajoihin. Tavoitteena on myös lisätä asuntotuotannon määrää alueilla, joissa asunnoista on pulaa. Ympäristövaliokunta on useaan kertaan (mm. YmVL 9/1997 vp, YmVL 9/2000 vp) korostanut, että markkinoille tulee saada kohtuuhintaisia asuntoja myös ns. väliinputoajille. Kohtuuhintaisten asuntojen puute on jo pitkään haitannut työvoiman saantia kasvukeskuksissa. Valiokunta on tyytyväinen, että lainsäädäntöä nyt uudistetaan tätä asukasryhmää ajatellen. Samalla valiokunta korostaa, että hallituksen tulee muutoinkin toteuttaa tehok-

kaasti asuntopoliittista strategiaansa, jossa yhtenä pääkysymyksenä on kasvukeskusten asuntopulan poistaminen ja muuttotappiokuntien tyhjiin asuntojen ongelman hoitaminen.

Osaomistusasuntojen tuottamiseen liittyvistä riskeistä

Osaomistusasuntojen korkotukilainoja voitaisiin myöntää kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille. Yleishyödylliset yhteisöt ovat kiinnittäneet valiokunnan huomiota niihin riskeihin, joita osaomistusasuntojen tuottamiseen uuden lainsäädännön mukaisin ehdoin saattaa sisältyä. Riskit liittyvät asukasvalintaan, tuoton tuloutukseen ja lunastamatta jäävien asuntojen myyntiin. Riskien on arvioitu vähentävän halukkuutta rakentaa osaomistusasuntoja.

Osaomistusasuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan ehdotuksen mukaan niitä tulorajoja, joita nykyisin käytetään omistusasuntojen korkotukilainoissa. Valiokunnalle on esitetty, että sosiaalinen asukasvalintaperuste vaikeuttaa asukkaiden löytymistä ja asukkaan halua asunnon lunastamiseen.

Valiokunta toteaa, että osaomistusasunnot on tarkoitettu niille, joilla ei tulojensa puolesta ole mahdollisuutta heti hankkia omaa asuntoa. Jotta tämä tavoite toteutuisi ja valtion maksama korkotuki kohdentuisi sitä eniten tarvitseville, asukkaat osaomistusasuntoihin on syytä valita sosiaalisiin perustein.

Tuoton tuloutukseen sovelletaan ehdotuksen mukaan voimassa olevan korkotukilainsäädännön säännöksiä. Valiokunnalle on esitetty, että säännökset ovat liian rajoittavia. Yleishyödyllinen osaomistusasunnon tuottaja ei voisi tulouttaa omistajilleen asunnosta mahdollisesti saatavaa tuottoa silloin, kun vähemmistöosakas lunastaa asuntonsa, vaan tuotto jäisi yleishyödylliseen yhteisöön. Siksi on esitetty, että tällaisessa tapauksessa tuotto tulisi voida tulouttaa rajoituksetta.

Valiokunta toteaa, että vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:n mukaan yleishyödyllinen asuntoyh-

teisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille laske-
tun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton
suuruudeksi on asetuksella säädetty 8 prosent-
tia. Yleishyödyllisellä asuntoyhteisöllä tarkoite-
taan kaikkia niiden konsernin yhtiöiden, jotka on
nimetty tai jotka omistavat aravalainoitettuja tai
korkotukilainoitettuja asuntoja, muodostamaa
osiota. Tuoton tulouttamista ei siten rajoiteta
asunto- tai talokohtaisesti eikä konsernissa edes
yhtiökohtaisesti. Tuloutettavaa tuottoa voi muo-
dostua myös mahdollisista omistusasuntojen
myyntivoitoista. Tuottoprosentin suuruutta sää-
dettyäessä on valiokunnan saaman selvityksen
mukaan otettu huomioon korkotuettuun asunto-
tuotantoon liittyvät riskit. Valiokunta katsoo-
kin, että tuoton tuloutusta koskevat säännökset
on syytä säilyttää ennallaan myös osaomistus-
asuntojärjestelmässä, sillä kysymyksessä on val-
tion tukema tuotanto.

Lunastamatta jääneiden asuntojen osalta eh-
dotus lähtee siitä, että enemmistöosakkaan on
lunastettava asunnon vähemmistöosuus, jollei
asunnolle kolmen kuukauden kuluessa löydy
uutta osaomistajaa. Enemmistöosakas voisi
vuokrata näin omistukseensa tulleen asunnon tai
myydä sen Valtion asuntorahaston myönnettyä
vapautuksen käyttörajoituksista.

Valiokunnalle on esitetty, että lunastamatta
jääneiden asuntojen vuokraaminen synnyttää ns.
sekataloja, joihin liittyy mm. vuokraus- ja hal-
linnollisia riskejä. Lunastamatta jääneet asunnot
tulisikin voida myydä vapaasti edelleen. Valtion
asuntorahastolta haettava vapautus rajoituksista
on hankala menettely ja rahaston harkintavalta
tulkinnanvarainen säännösehdoituksessa.

Valiokunta toteaa, että asuntorahastolta haet-
tavan vapautuksen tarkoituksena on varmistaa,
että korkotuetut osaomistusasunnot säilyvät so-
siaalisin perustein valittujen asukkaiden käytös-
sä niin kauan kuin tällaista kysyntää on. Valio-
kunta kuitenkin katsoo, että vapautusmenettely
on säännöksen tarkoituksen kannalta liian byro-
kraattinen. Riittävää on, että enemmistöosuuden
omistaja ilmoittaa asuntorahastolle halukkuu-
tensa myydä lunastamatta jäänyt asunto vapaas-

ti. Rahasto voisi ilmoitusten perusteella valvoa,
että säännöksiä ei rikottaisi. Valiokunta ehdot-
taa, että vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeus-
talolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:ään
lisätään uusi 4 momentti ilmoitusvelvollisuude-
sta ja rajoituksista vapautumisesta. Samalla olisi
poistettava 18 §:n 2 momentti vapautusta koske-
vasta hakumenettelystä.

Arvioiduista riskeistä huolimatta valiokunta
pitää ehdotetun lainsäädännön hyväksymistä tar-
peellisenä todeten samalla, että riskien realisoi-
tumisen todennäköisyys riippuu pitkälle suhdan-
netilanteesta. Kaiken kaikkiaan on perusteltua,
että yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon
tuodaan uudenlaisia vaihtoehtoja. Tuotannon
monipuolisuus lisää yksilöllisiä valinnan mah-
dollisuuksia ja luo edellytyksiä asuntotuotannon
käynnissä pitämiselle esimerkiksi tilanteesta,
jossa vapaarahoitteinen tuotanto vähenee.

Saadun selvityksen mukaan omistusasunto-
tuotanto on viime aikoina selvästi hidastunut.
Korkotuetulle osaomistusasuntojen rakentami-
selle on siten tällä hetkellä tilaa. Tähän viittaa
myös Valtion asuntorahastoon jätettyjen osa-
omistusasuntojen korkotukilainahakemusten
määrä, joka on n. 600.

Asukkaan oikeusturvasta

Valiokunnan huomiota on asian käsittelyn yh-
teydessä kiinnitetty vielä hallituksen esityksen
perustelujen kohtaan, jossa käsitellään asuk-
kaan oikeuksia osaomistajana ja vähemmistö-
osakkaana. Asukas ei voisi suoraan lain nojalla
vaikuttaa taloyhtiön kunnossapitoon eikä perus-
parannuksiin. Osaomistajan ja vähemmistöosa-
kaan asemaa voidaan kuitenkin parantaa sopi-
mus- ja yhtiöjärjestysmääräyksillä. Perusteluis-
sa todetaan, että rakennuttajayhteisöjen ja viran-
omaisten on syytä kiinnittää asiaan erityistä hu-
omiota.

Ympäristövaliokunta korostaa asukkaan oi-
keussuojan turvaamisen tärkeyttä. Valiokunta
katsoo, että ympäristöministeriön tulee antaa
asiasta tarkempia ohjeita.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta kunnioittaen ehdottaa,

että 1. ja 3. lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomina ja

että 2. lakiehdotus hyväksytään muutettuna (Valiokunnan muutosehdotus).

Valiokunnan muutosehdotus**2.****Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 13 §:n 2 momentti sekä
lisätään 14 §:ään uusi 6 momentti, 15 §:ään uusi 6 momentti, 17 §:ään uusi 3 ja 4 momentti, (poist.) ja 24 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

13—15 §
 (Kuten HE)

17 §

Rajoitusaika

— — — — —
 (3 mom. kuten HE)

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa,

joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Valtion asuntorahastolle. (Uusi)

18 §
 (Poist.)

24 §
 (Kuten HE)

Voimaantulosäännös
 (Kuten HE)

Helsingissä 8 päivänä maaliskuuta 2002

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Pentti Tiusanen /vas	Hanna Markkula-Kivisilta /kok
vpj.	Tytti Isohookana-Asunmaa /kesk	Rauha-Maria Mertjärvi /vihr
jäs.	Mikko Elo /sd	Säde Tahvanainen /sd
	Rakel Hiltunen /sd	Hannu Takkula /kesk
	Anne Holmlund /kok	Pia Viitanen /sd
	Tarja Kautto /sd	Pekka Vilkuna /kesk.
	Kari Kärkkäinen /kd	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Salme Kandolin.