

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 3/2005 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 9 päivänä marraskuuta 2004 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (HE 229/2004 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuori, ympäristöministeriö
- ylitarkastaja Markku Aho, Valtion asuntorahasto
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- isännöitsijä Kari Manninen, Isännöitsijätoimisto Jyväskylän Kiinteistöpaletti Oy
- sijoitusjohtaja Tuula Entelä, Sato-Yhtymä Oy
- toimitusjohtaja Aulis Raappana, TA-Yhtymä Oy.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, jonka perusteella kunta voi myöntää luvan käyttää vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla rahoitettua asuntoa muussa kuin asuinkäytössä ja Valtion asuntorahasto voi vapauttaa tällaisen asunnon tai talon käyttörajoituksista. Jos kyseessä on vuokra-asuntolainalla rahoitettu osaomistusasunto, enemmistöosakas ja asukas

voivat sopia asunnon lunastamisesta omistus-asunnoksi, kun vähintään viisi vuotta on kulu-
nut korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valio-

kunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen

hyväksymistä seuraavin muutoksin ja huomautuksin.

Valiokunta pitää hyvänä esitystä siitä, että kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää vähäistä määrää asuntoja muussa kuin asuntokäytössä ja että valtion asuntorahasto voi asettamallaan ehdoilla myöntää osaksi tai kokonaan vapautuksen käyttörajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä taikka muusta erityisestä syystä. Muutoksella vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla rahoitettuihin korkotukikohteisiin sovelletaan samoja periaatteita kuin aravajärjestelmässä ja vuoden 2002 alusta voimaan tulleessa korkotukijärjestelmässä. Muutos lisää joustavuutta ja sopeutumismahdollisuuksia erilaisiin asuntomarkkinatilanteisiin.

Vuokra-asuntojen korkotukilainoilla rahoitettiin vuosina 1993—2001 perinteisten vuokra-asuntojen lisäksi myös osaomistusasuntojen rakentamista. Näitä osaomistusasuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina joko 10 tai 20 vuoden ajan ennen kuin asukas voi lunastaa asunnon kokonaan omakseen.

Valiokunta kannattaa hallituksen esitykseen sisältyvää muutosehdotusta, jonka mukaan on mahdollista sopia asunnon lunastamisesta jo viiden vuoden vuokratyön jälkeen. Vuonna 2002 annettiin laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osa-omistusasunnoista (232/2002), jonka mukaan asukas ja enemmistö-omistaja voivat sopia asunnon omaksi lunastamisesta silloin, kun vähintään viisi vuotta on kulunut siitä, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Tämä laki koskee kuitenkin vain uusia sopimussuhteita, eikä sitä siten voida soveltaa sellaisiin asuntoihin, jotka on hyväksytty korkotukilainoitettavaksi ennen lain voimaantuloa. Hallituksen esityksen tarkoituksena on nyt mahdollistaa nopeampi lunastusmenettely myös vanhoissa korkotukilaina-asunnoissa. Ehdotuksen mukaan asukas ja enemmistö-osakas voivat sopia, että asukas voi lunastaa korkotukilainalla rahoitetun osaomistusasunnon jo, kun vähintään viisi vuotta on kulunut korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Lunastaminen ennen sovittua ajankohtaa on mahdollista vain, jos sopimuksen osapuolet pääsevät lunastuksesta yhteisymmärrykseen. Myöskään lunastushintaa ei säädellä, vaan osapuolet voivat sopia siitä vapaasti. Valiokunta korostaa, että tavallisella lainsäädännöllä ei ole mahdollista muuttaa jälkikäteen osaomistussuhteita, jotka perustuvat yksinomaan yksityisoikeudellisiin sopimuksiin. Lakiehdotus ei toisaalta mitenkään heikennä kummankaan sopijaosapuolen asemaa, sillä alkuperäinen sopimus säilyy voimassa, jos lunastuksesta ei päästä yhteisymmärrykseen. Lakiehdotuksen tavoitteena on ennen kaikkea lisätä sopimusvapautta, mutta ei asettaa velvoitteita. Muutoksella edistetään asukkaiden tasavertaista kohtelua, kun kaikille tulee mahdolliseksi neuvotella omaksi lunastamisesta viiden vuoden vuokra-ajan jälkeen.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että rahoitussopimusten muuttaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia ja mahdollisesti muitakin ongelmia. Valiokunta toteaa, että osaomistusasunnon lunastaminen omistusasunnoksi ehdotetun lain mukaan edellyttää, että asuntoon kohdistuva osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin, jotta asukkaan kokonaan maksamaa asuntoa ei jää rasittamaan osuus asunto-osakeyhtiön veloista. Lisäksi valtio vapautuu tällöin takausvastuusta kyseisen asunnon osalta.

Korkotukilainan tai sen osan ennaikainen takaisinmaksu ei aina ole lainkaan mahdollista, tai siitä voi aiheutua kustannuksia, silloin kun se on mahdollista. Tämän vuoksi enemmistöosakkaan on aina ensin neuvoteltava lainanmyöntäjän kanssa lainan takaisinmaksumahdollisuudesta ja -ehdoista ennen kuin vähemmistöosakkaan kanssa tehdään sopimus asunnon loppusuuden lunastamisesta. Näin mahdolliset kustannukset voidaan ottaa huomioon omaksilunastusehtoja neuvoteltaessa. Valiokunnan huomiota on kiinnitetty lakiehdotuksen 5 §:n sanamuodon tulkinnanvaraisuuteen. Valiokunta korostaa edellä esitettyyn viitaten, että tarkoituksena ei ole, että pankki velvoitettaisiin vastoin alkuperäistä lainasopimusta ja vastoin tahtoaan ottamaan vastaan ennaikaisia lainasuorituksia saamatta korvausta mahdollisista tappioistaan ja kuluista.

taan. Jotta 5 §:n sanamuodosta ei aiheutuisi tällaisen väärintulkinnan vaaraa, valiokunta ehdottaa pykälän sanamuotoon muutosta, joka selvittää säännöksen tarkoitusta.

Valiokunnalle on lisäksi esitetty, että esimerkiksi Kuntarahoitus Oy:ltä saatu laina voitaisiin joutua maksamaan kokonaan pois, vaikka osa asunnoista jäisi lunastamatta. Valiokunta toteaa, että tämä huoli on aiheeton, sillä asuntoyhtiö säilyy ns. yleishyödyllisenä asuntoyhtiönä niin kauan kuin yksikin asunnoista säilyy osaomistusasuntona.

Valiokunta toteaa tässä yhteydessä, että arava- ja korkotukilainsäädäntö muodostaa varsin vaikeaselkoisen kokonaisuuden siksi, että samanaikaisesti on voimassa eri aikoina lainoitettuihin asuntoihin kohdistuvia järjestelyjä eri ehdoin, kun vanhoja sopimuksia ei ole mahdollista tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä muuttaa tai kumota. Valiokunta katsoo, että tulevaisuudessa on selkeämmin pyrittävä sellaisiin lainsäädäntöratkaisuihin, joissa tuloksena olisi mahdol-

lisimman yksinkertainen ja ymmärrettävä järjestelmä.

Päättösehdotus

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muutoin hallituksen esityksen mukaisena paitsi 5 § muutettuna seuraavasti:

Valiokunnan muutosehdotus

5 §

Korkotukilainan takaisin maksu

Rajoituksista vapautumisen edellytyksenä on lisäksi, että vapautettavan tai vapautuvan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin.

Helsingissä 17 päivänä maaliskuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas
jäs. Susanna Haapoja /kesk
Tuomo Hänninen /kesk
Inkeri Kerola /kesk
Kari Kärkkäinen /kd
Jouko Laxell /kok
Eero Reijonen /kesk

Unto Valpas /vas
Ahti Vielma /kok
vjäs. Esko Ahonen /kesk
Toimi Kankaanniemi /kd
Mikko Kuoppa /vas
Leena Rauhala /kd
Oras Tynkkynen /vihr.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.