

## YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 7/2005 vp

### Hallituksen esitys laiksi eräiden vuokratalolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 26 päivänä huhtikuuta 2005 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi eräiden vuokratalolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta (HE 49/2005 vp).

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- ylitarkastaja Anu Kääriäinen, ympäristöministeriö
- riskienhallintapäällikkö Harri Biström, Valtiokonttori
- erikoissuunnittelija Kimmo Huovinen, Valtion asuntorahasto.

#### HALLITUKSEN ESITYS

##### *Hallituksen esitys*

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki eräiden vuokratalolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta.

Ehdotetulla lailla ehkäistään ennakolta vuokratalojen korkeista pääomamenoista johtuvia taloudellisia vaikeuksia ja vähennetään niistä valtiolle aiheutuvia luottoriskejä jatkamalla vanhojen takapainotteisten valtion asuntolainojen laina-aikaa. Ehdotettu laki koskee vanhoja kiinteäehtoisia valtion asuntolainoja, joiden laina-aika on 27 vuotta ja joissa lyhennysten kasautuminen liian lyhyelle ajalle uhkaa aiheuttaa vuokriin kohtuutonta korotuspainetta.

Laina-ajan pidentämisen yhteydessä ehdotetaan alennettavaksi myös lainan korkoa niissä

kohteissa, joissa lainapääomat ovat korkeista rakennus- ja tonttikustannuksista johtuen suuret. Rakennus- ja tonttikustannusten mittarina käytetään kohteen hankinta-arvoa. Hankinta-arvoarvojen määrittelyssä otetaan huomioon rakennus- ja tonttikustannusten ja vuokra-asuntomarkkina-tilanteen alueelliset erot.

Laina-ajan pidentämisen suorittaa ehdotuksen mukaan Valtiokonttori lainansaajan ilmoituksen perusteella laissa valmiiksi määritellyn lyhennystaulukon mukaisesti. Koron alentamisen edellytyksistä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

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

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

**Perustelut**

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin.

Lakiehdotuksen tarkoituksena on vuokratalojen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäiseminen ja valtion luottotappioriskin vähentäminen. Tavoitteena on ehkäistä vaikeuksia, joihin 1.3.1982—31.12.1993 välisenä aikana vuokrataloille myönnettyjen kiinteäehtoisten aravalainojen saajat voivat joutua, kun lainan lyhennykset nousevat selvästi inflaatiovauhtia nopeammin eikä paikkakunnan yleinen vuokrataso mahdol-

lista vastaavia vuokrankorotuksia. Järjestelmä on erityisen tarpeellinen korkeiden rakentamiskustannusten aikana 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa rakennetuille aravavuokrataloille. Laina-aikaa pidentämällä ja lainan korkoa alentamalla vuokratalojen vuokrankorotuspaineita voidaan keventää noin 0,50—3,00 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

**Päätösehdotus**

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.*

Helsingissä 26 päivänä toukokuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Pentti Tiusanen /vas	Heikki A. Ollila /kok
vpj.	Heidi Hautala /vihr	Eero Reijonen /kesk
	Tuomo Hänninen /kesk	Satu Taiveaho /sd
	Antti Kaikkonen /kesk	Unto Valpas /vas
	Inkeri Kerola /kesk	Ahti Vielma /kok
	Kari Kärkkäinen /kd	Pia Viitanen /sd
	Jouko Laxell /kok	vjäs. Oras Tynkkynen /vihr.
	Mikaela Nylander /r	

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.