

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (HE 76/2016 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Ville Koponen, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- ylijohtaja Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, Helsingin kaupunki
- asuntopäällikkö Anne Savolainen, Espoon kaupunki
- asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, Vantaan kaupunki
- toimitusjohtaja Mika Savolainen, Avara Oy
- toimitusjohtaja Mika Karlsson, Kruunuasunnot Oy
- johtaja Jukka Helminen, Kuntarahoitus Oyj
- liiketoimintajohtaja Tuula Entelä, Sato Oyj
- toimitusjohtaja Kimmo Rönkä, Settlementiasunnot Oy
- toimitusjohtaja Teija Ojankoski, VAV Asunnot Oy
- toimitusjohtaja Jani Nieminen, VVO-yhtymä Oyj
- toimitusjohtaja Markku Virkamäki, Kehitysvammaisten Palvelusäätiö
- toimitusjohtaja Juha Kaakinen, Y-Säätiö
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry - KOVA
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- hallituksen puheenjohtaja Kalervo Haverinen, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- lakimies Esa Mustonen, TA-Yhtymä Oy
- lakimies Jouni Herkama, Työeläkevakuuttajat TELA ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- professori Matti Kortteinen, Helsingin yliopisto
- Suomen Kuntaliitto
- Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Lain tarkoituksena olisi monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhytaikaisempi korkotukimalli nykyisen 40 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle. Ehdotus perustuu pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan.

Ehdotetun lain nojalla voitaisiin myöntää valtion varoista korkotukea ja valtion takaus vuokra-talojen rakentamista varten otetuille lainoille. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi tällaisen lainan korkotukilainaksi, jos ehdotetussa laissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Lainoitettavat talot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä koko korkotukilainan olemassaoloajan. Asunnoista perittävä kohtuullinen vuokra vahvistettaisiin korkotukilainan hyväksymispäätöksessä, minkä jälkeen vuokria saisi korottaa vain indeksiperusteisesti. Aukkaat valittaisiin korkotukilainana aikana sosiaalisin perustein ja asuntojen luovutusta säänneltäisiin. Rajoitusten kestoaika olisi kymmenen vuotta, jota Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi hakemuksesta jatkaa kymmenen vuotta kerrallaan enintään kaksi kertaa. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainan saajana voisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen ja jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan asuntojen vuokrausta pitkäjänteisesti. Myös tällaisten tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistamat asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat olla lainansaajina. Uusi korkotukimalli ei sisältäisi lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysedellytyksiä. Vuokraustoimintaa harjoittava yhtiö ei kuitenkaan saisi tulouttaa rajoitustenalaisista asunnoista saatavista vuokratuotoista omistajalleen enempää kuin kohtuullisena pidettävän tuoton. Kohtuullisen tuoton tasosta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tuotontuloutuksen kohdekohtaisuudesta johtuen vuokrien taseus ei olisi mahdollista eri lainoituksikohteiden kesken.

Esitys liittyy valtion vuoden 2016 toiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Hallituksen esityksessä ehdotetun lain tarkoituksena on monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhytaikaisempi korkotukimalli. Rajoitusten kestoaika olisi kymmenen vuotta. Hakemuksesta kestoaikaa voitaisiin jatkaa enintään kaksi kertaa kymmenen vuotta kerrallaan.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Valiokunta toteaa, että esitetty malli perustuu pääministeri Sipilän hallitusohjelman kirjaukseen, jonka mukaan tavoitteena on luoda vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuneille toteuttajille. Valiokunta pitää uutta korkotukimallia tarpeellisena lisäkeinona vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämisestä yleisesti

Valiokunta toteaa, että kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla on pulaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Puute kohtuuvuokraisista asunnoista erityisesti Helsingin seudulla haittaa jo työllistymisasteen nousua, talouskasvua, elinkeinoelämän kilpailukyvyn parantamista ja maahanmuuttajien asuttamista. Myös yksinasuvien määrä on kasvanut huomattavasti, ja tämä rakenteellinen muutos lisää erityisesti pienten asuntojen kysyntää. Kasvukeskuksissa ja varsinkin pääkaupunkiseudulla on siten selkeä tarve rakentaa enemmän myös vuokraltaan säänneltyjä asuntoja.

Ehdotettu uusi korkotukimalli on tarkoitettu sekä monipuolistamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja että lisäämään kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa. Valiokunta pitää uutta korkotukimallia tarpeellisena, mutta toteaa, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon kannalta sen vaikutus on kuitenkin rajallinen, sillä rajoitusajaka on lyhyt ja odotettu vuokrataso nykyistä 40 vuoden mallin vuokratasoa korkeampi. Hallituksen esityksen mukaan tavoitteena on, että uudella tukimallilla rahoitettavien asuntojen vuokrat asettuisivat nykyisellä 40 vuoden korkotukilainalla rahoitetuista ja vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista perittävien vuokrien väliin. Ministeriön arvion mukaan alkuvuokrataso asettuisi kohteesta riippuen 17—20 euron välille laskettuna neliometriä kohti kuukaudessa. Nykyisellä 40 vuoden korkotukilainalla rakennetuissa vuokra-asunnoissa vuokrataso on noin 12—15 euroa/m²/kk, joten alkuvuokrataso on arvioitu selkeästi tätä korkeammaksi.

Asiantuntijakuulemisessa on tullut esiin, että uusi korkotukimalli ei vaikuttane olennaisesti vapaarahoitteiseen tuotantoon, sillä se on muutenkin kannattavaa tällä hetkellä. Mallilla ei liene vaikutusta myöskään 40 vuoden korkotukimallin tuotantoon, sillä sitä käyttävät tavallisten vuokra-asuntojen tuotantoon tällä hetkellä pääasiassa vain kuntayhtiöt, jotka eivät tulle tuottamaan uuden tukimallin vuokra-asuntoja.

Valiokunta yhtyy selvitysmies Rossilahden selvityksessään¹ esittämään arvioon siitä, että 40 vuoden korkotukimalli ei toimi enää siten kuin sen säätämisen aikana vallinneissa olosuhteissa. Aukkaan kannalta muuttunut tilanne on konkretisoitunut asumiskulujen nousuna. Nyt vuokrissa peritään kaikki todelliset kulut, kun valtion maksamaa tukivaikutusta ei juuri ole, ei myöskään lainarasitusta keventävää inflaatiota ja vuokrien tasauksen kautta vanhan kannan korjauskulut tulevat osaltaan myös uusien talojen asukkaiden kustannettaviksi. Vuokratalojen menoja on entistä vaikeampi kattaa vuokrissa, kun lainapääomat eivät katoa inflaation myötä ja valtio ei vallitsevalla matalalla korkotasolla käytännössä maksa osaakaan rahoitusmenoista. Takapainotteinen

¹ Uusi lyhyt korkotukimalli; selvityshenkilö, ylijohtaja Hannu Rossilahti, marraskuu 2015.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

lainanmaksujärjestelmä on merkinnyt sitä, että lainaa ei ole lyhennetty juuri lainkaan siihen mennessä, kun talo on jo peruskorjauksen tarpeessa. Malliin on tehty pieniä korjauksia, mutta kokonaisvaltaisempaa tarkastelua ei ole tehty. Valiokunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi. (*Valiokunnan lausumaehdotus 1*)

Valiokunta viitaten valtion talousarvioesityksestä antamaansa lausuntoon (YmVL 7/2016 vp) toistaa näkemyksensä siitä, että kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen yleisellä tasolla edellyttää hyvin monipuolisesti vaikuttavia toimenpiteitä asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi sekä maankäytön suunnittelun tehostamista liikenteen tarpeiden ja asumisen yhteensovittamiseksi. Ehdotettu uusi korkotukimalli on tarpeellinen, mutta toimenpiteitä tarvitaan myös asumiskustannusten hillitsemiseksi, väestön ikääntymiseen liittyviin ja erityisryhmien tarpeisiin vastaamiseksi ja energiatehokkuuden edistämiseksi. Erityisesti autopaikkoja koskevat vaatimukset nostavat osaltaan osin tarpeettomasti rakentamisen kustannuksia ja asumisen hintaa samanaikaisesti kun autojen määrä ja autopaikkojen tarve ainakin hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella ja opiskelija-asumisessa on laskussa. Kuntien tulisi ennakkoluulottomasti tarkastella varsinkin autopaikkavaatimuksia rakentamiskustannusten hillitsemiseksi. Kohtuuhintaista vuokratasoa ei voida saada aikaan, jos pelkän tontin ja autopaikkojen kustannukset nostavat perustason kestävämmäksi. Ennen kaikkea kuntien käsissä on myös riittävän tonttitarjonnan turvaaminen. Kaavoitettuja, asuntorakentamiseen soveltuvia tontteja on oltava riittävästi saatavilla, joten kuntien tulisi hankkia itselleen riittävästi raakamaata ja kaavoittaa tontteja monipuolisesti asumiseen. Valiokunta korostaa osaltaan kuntien merkittävää roolia asuntopolitiikan toimijana ja perustan luojana.

Kymmenen vuoden korkotukimallin arviointia

Valiokunta pitää uutta korkotukimallia tarpeellisena etenkin markkinatoimijoiden lisäämiseksi. Kun uusi malli lisää käytettävissä olevia rahoitusvaihtoehtoja, se voi tuoda myös uusia, pienempiä toimijoita asuntomarkkinoille. Mikäli lainansaaja ei kymmenen vuoden kuluttua voi tai halua vapauttaa valtiota täytetäkausvastuusta uusimalla lainaa, tämä voi jatkaa vuokrausta kohtuuhintaisilla periaatteilla hakemalla Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:lta jatkoaikaa kymmeneksi vuodeksi enintään kaksi kertaa. Tämä joustava mahdollisuus poistaa varsinkin pienille toimijoille aiheutuvia riskejä lähteä mukaan tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Joustavuuden ansiosta tuetut asunnot voisivat myös säilyä pidempään säännellyillä vuokramarkkinoilla.

Valiokunta pitää hyvänä myös sitä, että uusi malli voi lisätä täydennysrakentamista. Korkotukilainaa voidaan myöntää myös täydennysrakentamishankkeisiin, joissa olemassa oleviin tiloihin tehdään käyttötarkoituksen muutoksella uusia vuokra-asuntoja. Myös samalla tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset voidaan sisällyttää kokonaiskustannuksiin edellyttäen, että vuokrataso säilyy kohtuullisena. Vuokra-asuntojen hankintaan tai perusparantamiseen uutta korkotukilainaa ei myönnetä, sillä malli on tarkoitettu nimenomaan uusien vuokratalojen rakentamiseen.

Valiokunta pitää ehdotetun korkotukimallin joustavuutta yhtenä keskeisenä ominaisuutena. Mallissa on riittävästi muunneltavissa olevia laina- ja tukiehtoja, joita säätämällä valtio voi eri suh-

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

dannetilanteissa edistää tuetun vuokra-asuntotuotannon käynnistymistä. Näin poistuu myös tarve laatia väliaikaisia, suhdannetilannekohtaisia väliaikaisesti käytössä olevia tukimalleja. Valtiontalouden näkökulmasta mallia voidaan pitää kustannustehokkaana, jolloin mahdollisimman pienellä valtion rahallisella tuella saadaan mahdollisimman suuri taloudellinen vaikutus kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen kysyntäalueilla.

Valiokunta toteaa, että uusi korkotukimalli on uudentyyppisistä joustavista ominaisuuksistaan huolimatta selkeästi sosiaalista asuntotuotantoa. Tukijärjestelmän ehtojen mukaan asukkaat valitaan sosiaalisiin perusteisiin, ARA vahvistaa alkuvuokran omakustannusperiaatteen mukaisesti ja lainansaaja saa tulouttaa omistajalleen vain kohtuullisen tuoton.

Uuden korkotukimallin asukasvalintakriteerit ovat yhdenmukaiset 40 vuoden korkotukimallin kanssa siltä osin, että asukkaiksi voidaan valita Suomen kansalaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä. Asunnontarvetta ja varallisuutta ei kuitenkaan arvioida, ja käytössä on ainoastaan tulojen sallittu yläraja, joka on 3 540 euroa kuukaudessa yhden hengen osalta. Valiokunta toteaa, että tulorajaa on pidetty välttämättömänä EU:n valtiontukisääntöjen takia eli valtion tukemat asunnot on osoitettava henkilöille, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa markkinaehtoisesti. Asiantuntijakuulemisissa on yleisesti arvioitu, että tuloraja on segregaatiosuhteen ehkäisemisen tavoitteen kannalta riittävän korkea, joten sääntelyä voidaan pitää hyväksyttävänä.

Omistajan omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta ehdotetaan säädettäväksi asetuksella. Hallituksen esitykseen sisältyvän asetusehdotuksen mukaan se saa olla enintään 6 prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta. Valiokuntakuulemisissa on arvioitu rajauksen kohtuullisuutta ja suhdetta 40 vuoden korkotukeen, jonka osalta korkoa laskettiin vastikään 8 prosentista 4 prosenttiin. Valiokunta arvioi asiantuntijakuulemisen perusteella, että uuden korkotukimallin kiinnostavuutta ei ratkaise omalle pääomalle saatava tuotto, vaan olennaisempi kysymys tavoiteltavan kustannustason ja siten myös vuokratason kannalta on tonttikysymys.

Valiokunta korostaa, että korkotukimallin toimivuus riippuu osaltaan vahvasti siitä, että kunnat luovuttavat tähän tarkoitukseen sopivia, kohtuuhintaisia tontteja. Jos kunta luovuttaa tai vuokraa tontin lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavan vuokratalon rakentamista varten, tämä voi tapahtua EU-oikeudenkin mukaisesti markkinahintaa alemmalla hinnalla, jotta varmistetaan tonttikustannusten kohtuullisuus. Tämä markkinahinnan ja sitä alemman ns. ARA-hinnan välinen erotus voidaan lukea lyhytaikaiseen korkotukeen liittyväksi, yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta maksettavaksi tueksi, jossa tuen myöntäjänä on ARA:n sijasta kunta. Valiokunta korostaa, että jos tällaista liitännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki valu toimintatukena muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon. Siksi tontin luovutusta tai vuokraamista koskevaan sopimukseen tulee esimerkiksi ottaa ehto, jonka mukaan markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on maksettava kunnalle korkotukilainan päätyttyä tai että tontinvuokra nousee tällöin markkinavuokraa vastaavaksi.

Valiokunta painottaa, että korkotukilainalla rahoitettavien asuntojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon segregaatiosuhteen vähentämisen tavoite osoittamalla tontteja alueille, joilla on tarvetta kiinnittää huomiota asukasrakenteeseen. Valiokunta on huolissaan siitä, että väestöryhmien välinen eriarvoisuus on Suomessakin kärjistymässä, ja asutuskeskusten sisällä nimenomaan alueellisesti. Vaikka tulo- ja sosioekonomisten erojen kasvu väestössä keskimäärin on ollut suhteellisen mal-

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

tillista, alueelliset erot ovat kasvaneet moninkertaista vauhtia, mikä aivan ilmeisesti liittyy siihen, että asuntomarkkinat toimivat entistä voimakkaammin selektiivisenä rakenteena, joka ohjaa asemaltaan erilaista väestöä eri alueille. Huono-osaisuuden alueellinen kasautuminen muodostaa alustan ns. rakenteelliselle työttömyydelle kuluineen.² Myös julkinen palvelujärjestelmä, joka on alun perin rakennettu suhteellisen tasaisen aluerakenteen varaan, on vaikeuksissa näiden seurausten kanssa. On siis erityistä tarvetta kiinnittää huomiota kaikkiin käytettävissä oleviin keinoihin segregaaation ehkäisemiseksi.

Kasvukeskuseutujen kuntien ja valtion yhteistyössä laadittavat aiesopimukset ovat edistäneet tonttien saatavuutta ja vuokra-asuntotuotannon käynnistymistä, mutta kehitys ei ole vielä tarpeisiin nähden riittävää. Valiokunta korostaa MAL-sopimusten merkitystä ja pitää tärkeänä, että kunnat vaikuttavat omin toimin aktiivisesti tonttien tarjontaan asuntotuotannon ja monipuolisen asukasrakenteen edistämiseksi. Valtion ja Helsingin seudun uuden, vuosille 2016–2019 solmitun MAL-sopimuksen mukaan valtion tukeman tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon, erityisryhmien vuokra-asuntotuotannon, asumisoikeusasuntotuotannon ja uuden lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tuotantotavoite on koko sopimuskaudella pääkaupunkiseudun osalta yhteensä noin 30 prosenttia pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kunnissa yhteensä noin 20 prosenttia KUUMA-seudun kokonaistavoitteesta. 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa on oltava pääkaupunkiseudulla 20 prosenttia ja KUUMA-kunnissa 10 prosenttia kokonaistuotannosta.

Alkuvuokran vahvistaa esityksen mukaan ARA vuokranantajaa sitovalla päätöksellä, samalla kun se hyväksyy lainan korkotukilainaksi. Vuokran määrittäminen tehdään omakustannusperiaatteen kaltaisesti, eli asukkailta saisi periä enintään määrän, joka tarvitaan kohteen asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Korjauksiin varautumiseen saa ehdotuksen mukaan kerätä käytännössä enintään noin euron asuinneliömetriä kohti kuukaudessa. Hyväksytyä alkuvuokraa ehdotetaan tarkistettavaksi vuosittain enintään elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Hallituksen esityksessä perustellaan elinkustannusindeksin käyttöä tarpeella varmistaa vuokran korotusten pysyminen maltillisina ja lainansaajalle kertyvien tuottojen säilyminen kohtuullisina. Valiokunta pitää tätä perusteltuna vuokrien kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi.

Uudessa tukimallissa korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan osuudeksi esitetään vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Korkea lainoitusosuus mahdollistaisi laajan toimijajoukon mukaantulon asuntojen toteuttajiksi. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi asetuksella säädettävä 2,5 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena vuosittain 75 prosenttia enintään 10 vuotta. Jos ARA hakemukselta pidentäisi korkotukilaina-aikaa 10 vuodella, korkotukea maksettaisiin enää 25 prosenttia vuosittain. Viimeisenä mahdollisena 10 vuoden korkotukilaina-ajan pidennysaikana tukielementtinä olisi vain valtion takaus, eikä korkotukea enää maksettaisi.

² Kortteinen, Matti & Vaattovaara, Mari: Segregaaation aika. Yhteiskuntapolitiikka 2015-12-11, Vol. 80.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Ehdotetun mallin mukaista lainaa olisi lyhennettävä huomattavasti nopeammin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä, 12,5 prosenttia ensimmäisen 10 vuoden aikana. Koska lainapääoman lyhentäminen kokonaan tukiaikana ei olisi mahdollista kohtuuhintaisen vuokravaatimuksen vuoksi, kohteella on tarve uudelleenrahoitukseen tuki- ja rajoitusajan päätyttyä.

Valiokunta korostaa lopuksi, että uuden korkotukimallin toimivuuden huolellinen seuranta on erittäin tärkeää. Kuten edellä on esitetty, kysymys on paitsi mallin toimivuudesta itsessään, myös sen mahdollisista välillisistä vaikutuksista 40 vuoden korkotukimalliin. Valiokunta edellyttää, että ympäristöministeriö toimittaa valiokunnalle selvityksen korkotukimallien toimivuudesta vuoden 2018 loppuun mennessä. (*Valiokunnan lausumaehdotus 2*)

Ympäristöministeriö on esittänyt valiokuntakäsittelyn aikana ympäristövaliokunnalle, että asetustalunnon 18 ja 19 §:ssä olevat säännökset siirrettäisiin asetustasolta lakiin. Valiokunta pitää säädöstason nostoa tarpeellisena, sillä lakiehdotus ei sisällä lainkaan säännöksiä maanvuokrauksesta tai korkotukilainoitettujen kohteiden vakuutettuna pitämisestä eikä siitä, että näistä asioista annettaisiin tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Valiokunta esittää säädöstasoon liittyvien teknisten muutosten tekemistä siten kuin yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetään.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

7 §. Korkotukilainan yleiset ehdot. Valiokunta ehdottaa pykälään lisättäväksi uuden 2 momentin, jonka mukaan korkotukilainan kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna korkotukilainan ajan. Ehdotus vastaavasta sääntelystä sisältyy hallituksen esityksen liitteenä olevaan asetustalunnonokseen, mutta valiokunta pitää perusteltuna nostaa vakuutusvelvollisuus lain tasolle. Hallituksen esityksen 2 momentti muuttuu siten 3 momentiksi.

29 §. Maanvuokrasopimus. (Uusi) Valiokunta ehdottaa hallituksen esitykseen liitetyn asetustalunnonokseen maanvuokrasopimusta koskevan 18 §:ää vastaavan säännöksen lisäämistä lakiin uudeksi 29 §:ksi. Säännöksen mukaan maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle henkilölle maanomistajaa kuulematta, jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla. Lisäksi maanvuokrasopimuksessa tulee kieltää sopimuksen irtisanominen käyttö- ja luovutusrajoitusaikana, ja sopimuksen on oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika. Valiokunta pitää näistä lain tasolla säätämistä perusteltuna asetuksen sijaan.

30 (29) §. Pykälän numero on muuttunut uuden 29 §:n lisäämisen johdosta.

31 (30) §. Kuten edellä, pykälän numerointi on muuttunut.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 76/2016 vp sisältyvän lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Eduskunta hyväksyy kaksi lausumaa. (Valiokunnan lausumaehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea ja myöntää valtiontakaus luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille vuokratalojen uudisrakentamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään. Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä laissa myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asuinkäyttöön.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalla on samaan tarkoitukseen myönnettyä lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

2 §

Tavoite

Korkotuen tavoitteena on lisätä kohtuuvuokraisten ja sosiaalisiin perustein valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkä-aikaista kysyntää.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007) tarkoitettun hankintayksikön velvollisuudesta kilpailuttaa hankintansa säädetään mainitussa laissa.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

- 1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;
- 2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä
- 3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Korkotukilainan saajaksi voidaan hyväksyä myös asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet omistaa I momentissa tarkoitettu yhtiö, joka harjoittaa lainansaajayhtiön osakkeiden omistukseen liittyvän tilojen hallintaoikeuden perusteella lainansaajayhtiön omistamien asuntojen vuokraustoimintaa.

Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö.

6 §

Korkotukilainan suuruus

Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset sekä talon rakennuspaikalla olevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos kohteen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuudesta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

7 §

Korkotukilainan yleiset ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin. Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla sen laatuksia ja enintään sen suuruuksia, joita yleisesti kulloinkin peritään vastaavista lainoista.

Korkotukilainan kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna lainan korkotukilaina-ajan. (Uusi)

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava vuokratalon sijaintikuntaa.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy muutoksen.

9 §

Korkotuki

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

2 luku

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

10 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Vuokratalon, jonka rakentamista varten korkotukilaina on myönnetty, asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Tässä laissa Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeutava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

11 §

Asukasvalintaperusteet

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan tulot.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 1 ja 2 momentissa säädetyistä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenteen huomioon ottaen. Poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 1 momentissa tarkoitettujen hakijoiden asunnonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakijaruokakunnan tuloille asetettavista rajoista ja muista asukasvalintaperusteista sekä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

13 §

Vuokranmääritys

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (*alkuvuokra*).

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Alkuvuokraan voidaan sisällyttää erät, jotka tarvitaan kohteen vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) talon rakentamista varten otetuista lainoista;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja perusparannuksiin, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) lainansaajan osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kun omarahoitusosuus on tarvittu talon hyväksytyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;
- 6) lainansaajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että lainansaaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti;
- 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Alkuvuokraa voidaan tarkistaa vuosittain hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksen perusteella. Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin alkuvuokran edellä tarkoitettua tarkistuksesta. Lisäksi valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

- 1) siitä, mitä on pidettävä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;
- 2) 2 momentin 5 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä;
- 3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

14 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruuden Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa perittyä määrää. Tuoton laskenta-perusteesta ja enimmäismäärästä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratalo saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajana olevan yhtiön tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeet saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava kes-

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

kukselle talon tai osakkeiden luovutuksesta. Luovutus sopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista.

Lisäksi omaisuus saadaan myydä pakkotäytäntöpanossa siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asuntojen käyttöä sekä korkotukivuokratalon, lainansaajan ja sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta koskevat tämän luvun mukaiset rajoitukset päättyvät, kun kymmenen vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Rajoituksia sovelletaan lainan ennaaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilainaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilainaa pidennettäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti. Pidentäessään korkotukilainaa keskuksen on uudelleen vahvistettava lainoitettujen kohteiden vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

Jos 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhtiö omistaa useita lainoituskohteita tai korkotukilainaa saaneen asunto-osakeyhtiön tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön ja jokin näistä vapautuu rajoituksista, yhtiöiden on pidettävä tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen vuokraamisesta ja muista harjoittamistaan toiminnoista erillistä kirjanpitoa.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos lainansaaja on taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta, 20 §:n mukaisesta takausvastuusta.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

19 §

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus

Lainansaajana olevan osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 15 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

3 luku

Valtiontakaus

20 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvaluus tai muu keskuksen hyväksymä valuus.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

22 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkotäytännönpanossa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

23 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 20 §:ssä tarkoitetun hyvityksen siten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitettua saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokonttorille.

Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle maksamansa hyvitykset takaisin lainansaajalta sekä periä maksamastaan hyvityksestä lainansaajalta vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Tästä on otettava merkintä velkakirjaan.

Hyvitys menetyksistä voidaan jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa.

4 luku

Erinäiset säännökset

24 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Edellä 5 §:ssä tarkoitetut yhtiöt ovat velvollisia vaadittaessa toimittamaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä momentissa tarkoitettujen säännösten noudattamiseen. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokramäärityksen ja vuokratarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

25 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

- 1) antanut keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) toiminut vastoin 10—14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;
- 4) antanut keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

26 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä. Korkotuen maksaminen lakkaa myös, jos lainansaajalle myönnetään 18 §:n mukaisesti vapautus 2 luvun mukaisista rajoituksista.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuna korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuna korkokannan mukaan.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

28 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamillaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä tai alentaa sitä 1 momentissa säädetystä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

29 § (Uusi)

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle.

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 17 §:n 1 momentissa tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta. Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa 17 §:n 2 momentin mukaisesti, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

30 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan sekä kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen asukkaan valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13:n 1 ja 2 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 25 ja 27 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp

31 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Valiokunnan lausumaehdotukset

1. *Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.*
2. *Eduskunta edellyttää, että ympäristöministeriö toimittaa valiokunnalle selvityksen korkotukimallien toimivuudesta vuoden 2018 loppuun mennessä.*

Helsingissä 7.6.2016

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr
varapuheenjohtaja Silvia Modig vas
jäsen Tiina Elovaara ps
jäsen Pauli Kiuru kok
jäsen Hanna Kosonen kesk (osittain)
jäsen Rami Lehto ps
jäsen Eeva-Maria Maijala kesk
jäsen Kai Mykkänen kok
jäsen Martti Mölsä ps
jäsen Nasima Razmyar sd
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Ari Torniainen kesk
jäsen Mirja Vehkaperä kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp
Vastalause 1

VASTALAUSE 1

Perustelut

Suomi on laaja maa myös asuntopolitiikan näkökulmasta. Suomi kaupungistuu, ja samalla väestöltään tyhjenevillä alueilla ongelmana ovat asuntojen hintojen lasku, kysynnän vähyys ja korjausvelka. Kaupungeissa ja aivan erityisesti pääkaupunkiseudulla on paheneva pula kohtuuhintaisista asunnoista, joihin myös pienipalkkaisella työssäkäyvällä on varaa. Asumiskustannukset nousevat sekä omistus- että vuokra-asunnoissa asuvalla. Yksi hallituksen kärkihanke on asuntotuotannon lisääminen. Siihen liittyen eduskunnalle on annettu esitys (HE 76/2016 vp) laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Esityksen tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa, mutta esityksen sisältö ja muoto eivät tue tätä tavoitetta.

Pääkaupunkiseudulla ei ole pulaa vuokra-asunnoista vaan puutetta on sellaisista vuokra-asunnoista, joissa ihmisellä on varaa asua. Kaikkien vuokra-asuntojen keskivuokra pääkaupunkiseudulla on 15,33 euroa/m². Keskivuokra pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa on 17,77 euroa/m², ja ARA-asuntojen keskivuokra pääkaupunkiseudulla on 12,57 euroa/m². Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että lyhyellä korkotuella tuotettavan vuokra-asunnon keskivuokra asettuu välille 17—20 euroa/m² eli jopa yli vapaa-rahoitteisen asunnon keskivuokran. Miksi valtio tukee asuntorahaston varoista tuotantoa, jonka vuokra asettuu lähelle tai jopa yli vapaarahoitteisen asunnon vuokran?

Hallituksen esityksessä lyhyellä korkotuella rakennetuissa asunnoissa rajoitusten alainen aika on 10 vuotta, jota voi omistajan pyynnöstä lisätä kaksi kertaa yhteensä 30 vuoteen. Kymmenen vuoden rajoitusaika asunnoissa, jotka on rakennettu valtion tuella, on lyhyt. Malli mahdollistaa sen, että asunnot myydään heti rajoitusajan päättyessä, jolloin rakennuttaja maksimoi korkotuen ja ARA-hintaisen tontin hyödyn itselleen.

Kuntien tonttipolitiikalla voi edistää tai estää kohtuuhintaisen asuntotuotannon syntymistä. Kuntien tulisi luovuttaa pitkien rajoitusaikojen piirissä olevalle tuotannolle tontteja edullisempaan hintaan kuin markkinavuokriin tähtäävälle toimijalle. Lyhyellä korkotuella rakennettavia asuntoja ei pitäisi laskea mukaan ARA-tuotantotavoitteisiin, ja niille luovutettavien tonttien hinnan tulisi olla pitkän korkotuen tuotantoa korkeampi.

Lyhyen korkotuen asunnoissa omavastuukorko olisi 2,3 prosenttia ja oman pääoman tuotto 6 prosenttia. Nämä ehdot ovat paremmat kuin 40-vuotisessa korkotuessa. Miksi valtio tukee anteliailla ehdoilla tuotantoa, joka on rajoitetussa vuokrauskäytössä vain verrattain lyhyen aikaa?

Yhteiskunta maksaa verovaroista korkeat asumiskustannukset asumistuen muodossa. Jos kuntavetoisessa yhtiössä Helsingin kaupungin vuokratalot Oy:ssä keskivuokra on 11,2 euroa/m² ja nyt esitetyllä mallilla vuokrataso on lähempänä 20 euroa/m², voidaan hyvällä syyllä kysyä, miksi hallitus haluaa tukea rakentajia avokätisesti tuotannossa, joka tulee yhteiskunnalle kalliiksi moneen kertaan. Korkeat vuokratuotannukset maksetaan käytännössä kasvaneiden asumistukikulujen kautta.

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp
Vastalause 1

Hallitus ei tällä esityksellä ole helpottamassa pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten yhtä suurinta ongelmaa eli kohtuuhintaisen asumisen pullonkaulaa. Sen sijaan se tarjoaa rakennuttajille mahdollisuuden tuottavaan bisnekseen yhteiskunnan tuella. Uusi lyhyen korkotuen malli on tehty enemmänkin asuntosijoittajien tarpeisiin kuin lisäämään kohtuuhintaista vuokra-asunto-tuotantoa. Tämä ei ole verovarojen oikeudenmukaista käyttöä. Esimerkiksi esitetyn suuruisen korjausvastikkeen kerääminen vain 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä olevasta asunnosta on vuokralaisen rahastamista. Epäselväksi jää, mikä on kerätyn korjausvastikkeen kohtalo vuokra-rajotusajan jälkeen, jos asunnot myydään. Aikana, jolloin kaikesta leikataan, on entistä tiukemmin huolehdittava, että julkinen tuki menee oikeaan kohteeseen ja tuki laskee eikä nosta asumisen hintaa.

Rakentamisen suhdanne on kääntynyt, eikä lyhyelle korkotuella ole tarvetta edes suhdannepoliittisena keinona piristää asuntotuotantoa. Lisäksi ihmetystä herättää se, että lyhyt korkotuki olisi pysyvä eikä määräaikainen väline.

Toteutuessaan lyhyt korkotuki vie houkuttelevuutta 40-vuotiselta korkotuella, jonka ehdot eivät nyt ole kilpailukykyiset. Pitkän korkotuen avulla rakennetut asunnot, etenkin jos omistajana on yleishyödyllinen yhtiö, säilyvät pitkään tai jopa ikuisesti vuokra-asuntokäytössä. Tässä valtion tuki ja sen käytön tarkoituksenmukaisuus kohtaavat. Tuki ei valu suoraan rakennuttajalle vaan tulee vuokralaisen hyödyksi alemman vuokran muodossa. Pitkän korkotuen ehtoja tulee parantaa kiireellisesti ja aloittaa välittömästi lainvalmistelutyö, jolla ehdoista tehdään kilpailukykyiset pysyvästi. Pitkän korkotukimallin omavastuukorko on tällä hetkellä 3,4 prosenttia. Nyt esitetyn lyhyen korkotukimallin omavastuukorko on valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaan 2,5 prosenttia. Tällainen linjaus poikkeaa merkittävästi aikaisemmasta käytännöstä, missä pitempiaikaiset ja tiukemmat rajoitukset ovat olleet tukiehdoiltaan lyhytaikaista mallia paremmat.

Hallituksen on välittömästi aloitettava pitkän korkotuen ehtojen korjaaminen niin, että ne ovat pysyvästi houkuttelevat rakennuttajan näkökulmasta. Korkotukilainojen omavastuukorot pitää asettaa kilpailukykyiselle tasolle, ja niiden pitäisi seurata korkotason muutoksia aina (esim. sitominen vuosittain VM:n vahvistamaan peruskorkoon), sekä asettaa lainoille enimmäisomavastuukorko. Korkotuen kesto tulee pidentää nykyisestä (nyt 23 vuotta 40 vuodesta) koko laina-ajalle, ja korkotuen määrän tulee olla vakio koko laina-ajan. Korkotukilainojen lyhennysohjelman voimakasta takapainotteisuutta pitää vähentää. On hyvä, että valiokunta esittää mietinnössään lausumia ehtojen korjaamiseksi sekä korkotukimallien toimivuuden seuraamiseksi. Lausumat ovat erittäin kannatettavia mutta eivät poista itse lakiesitykseen sisältyviä yllä kuvattuja ongelmia.

Yllä esitetyillä perusteilla katsomme, ettei hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta täytä sille asetettuja ehtoja kohtuuhintaisen vuokra-asunto-tuotannon lisäämisestä. Päinvastoin esitys vähentää aidosti kohtuuhintaista tuotantoa lisäävän pitkän korkotuen houkuttelevuutta entisestään ja näin nostaa vuokra-asumisen hintaa. On hyvä huomioda, että rajoitusten piiristä poistuu vuosittain tuhansia ARA-asuntoja. Jos uutta oikeasti kohtuuhintaista tuotantoa ei tule tilalle, pienituloisen vuokralaisen asema vuokra-markkinoilla muuttuu vuosi vuodelta tukalammaksi.

**Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp
Vastalause 1**

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että lakiehdotus hylätään.

Helsingissä 7.6.2016

Katja Taimela sd
Nasima Razmyar sd
Silvia Modig vas

Valiokunnan mietintö YmVM 9/2016 vp
Vastalause 2

VASTALAUSE 2

Perustelut

Hallitus esittää uutta vuokra-asuntorakentamisen 10 vuoden korkotukimallia saadakseen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon kasvamaan. Uusi malli on rakennuttajalle joka kohdaltaan edullisempi kuin nykyinen 40 vuoden korkotukimalli: rajoitusaika on lyhyempi, omavastuukorko on alhaisempi ja sallittu oman pääoman korko suurempi. Rakennuttajan ei myöskään tarvitse olla yleishyödyllinen taho. Valiokunnalle esitettyjen arvioiden mukaan 10 vuoden korkotukimallilla tuotettavien asuntojen vuokrataso asettuu selvästi korkeammaksi kuin 40 vuoden mallilla tuotettujen, käytännössä hyvin lähelle markkinavuokrien tasoa. Se, että 10 vuoden malli laskisi vuokratasoa, perustuu arvioon siitä, että vuokra-asuntoja rakennettaisiin nykyistä enemmän, jolloin markkinavuokrat alenisivat.

40 vuoden korkotukimallin houkuttelevuus on pienentynyt, kun inflaatio on matala eikä pienennä lainapääomaa. Alhaisen korkotason aikana valtion korkotuella ei olekaan merkitystä, vaan olennaisempaa tuessa on valtion takaus. Vaarana onkin, että rakennuttajalle kannattavampi 10 vuoden malli syrjäyttää 40 vuoden mallin, mikä nostaisi uusien asuntojen vuokratasoa.

Alhaisen korkotason aikana korkotuetun rakentamisen edullisuus perustuu siihen, että rakennuttajat saavat tontin kunnalta markkinavuokraa edullisempaan ARA-hintaan. Mikäli uusi 10 vuoden korkotukimalli hyväksytään, on vaarana, että erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen vetovoimaisilla alueilla, joilla tonttien arvo nousee nopeasti, edullisille ARA-hintaisille tonteille rakennetaan ARA-vuokra-asuntoja, joihin kohdistuvat rajoitukset poistuvat 10 tai 20 vuoden päästä, sen sijaan että tuotettaisiin vuokra-asukkaiden kannalta edullisempia ja pitempään sosiaalisessa asumiskäytössä säilyviä 40 vuoden tukimallin vuokra-asuntoja. Uudella mallilla rakennetut vuokra-asunnot voidaan 10 vuoden rajoiteajan päätyttyä muuttaa markkinahintaisiksi vuokra-asunnoiksi tai myydä omistusasunnoiksi. Tällöin edullisen tontin tuoma hinnanalennus ei tuotaakaan kohtuuhintaista vuokra-asumista vaan hyöty valuu rakennuttajalle.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että hyväksytään yksi lausuma. (Vastalauseen lausumaehdotus)

Eduskunta edellyttää, että hallitus valmistelee lakiin ehdon, että tontin markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on maksettava kunnalle korkotukilaina-ajan päätyttyä takaisin tai että tonttivuokra nousee tällöin markkinavuokraa vastaavaksi.

Helsingissä 7.6.2016

Satu Hassi vihr