

Marika Rinnemaa

26.10.2020

VK/43949/00.02.03/2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: HE 189/2020 vp

Kirjallinen asiantuntijalausunto HE 189/2020 vp laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Valtiokonttori toteaa, että hallituksen esitys koskee Valtiokonttorin osalta asumisoikeusasunnoille kohdistetun rahoituksen laina-aikaisia tehtäviä.

Valtiokonttori hoitaa keskitetysti suurinta osaa Suomen valtion rahoitustoimista. Valtiokonttori hallinnoi muun muassa muiden organisaatioiden myöntämiä lainoja, korkotukia ja valtioneuvoston päätöksiä. Asumisoikeusasumiseen kohdistettu rahoitus kuuluu osana tähän kokonaisuuteen.

Ehdotetussa laissa täsmennetään Valtiokonttorin valvontavaltuuksia ja asetetaan Valtiokonttorille uusi seuraamusmaksun määräämiseen liittyvä tehtävä. Laissa säilyisivät nykyiseen lakiin sisältyvät Valtiokonttorin valtuudet hyväksyä asumisoikeusyhteisön sulautuminen, yhteisömuodon muuttaminen ja yhteisön purkaminen, toimivalta määrätä asumisoikeustalon omistajalle maksu asumisoikeustalon asuinhuoneiston lainvastaisen käytön perusteella sekä Valtiokonttorin toimivalta ostaa asumisoikeusyhteisön omaisuus pakkotäytäntöönpanossa. Asumisoikeusyhteisöjen velvollisuus noudattaa toiminnassaan niille asetettuja velvoitteita, ja toisaalta viranomaisien riittävät keinot puuttua asumisoikeusyhteisöjen toiminnassa havaittuihin puutteisiin ja väärinkäytöksiin, ovat Valtiokonttorin näkemyksen mukaan tärkeitä elementtejä asumisoikeusjärjestelmän uskottavuuden kannalta. Seuraamusjärjestelmän olemassaolo osaltaan ehkäisee ennakkolisesti väärinkäytöksiä ja toisaalta antaa viranomaisille mahdollisuuden puuttua havaittuihin ongelmiin.

Valtiokonttori pitää seuraamusmaksujärjestelmästä säätämistä perusteltuna tilanteessa, jossa asumisoikeusyhteisön omistajalle siirtyy merkittävää valtaa muun muassa asukasvalintojen suhteen. Koska hallinnollinen valitus asumisoikeusyhteisön päätöksestä ei ole mahdollinen, oikein ja täsmällisesti kohdennettu seuraamusmaksumenettely on yhdessä kantelumenettelyn kanssa omiaan turvaamaan asukasvalinnoissa sovellettavien menettelyjen asianmukaisuuden. Toimivalla seuraamusjärjestelmällä voidaan tehostaa myös muiden asumisoikeusyhteisöille kohdistettujen velvoitteiden täyttymistä. Tällaisia ovat muun muassa velvoite palvelujen kilpailuttamiseen ja jälkilaskelmien laatimiseen.

Seuraamusmaksusta tultaisiin säätämään asumisoikeusasunnoista annetun lain 107 §:ssä, jonka mukaan Valtiokonttori voisi erikseen yksilöidyissä tilanteissa määrätä asumisoikeusyhteisölle seuraamusmaksun. Seuraamusmaksun suuruus voisi olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä



Marika Rinnemaa

26.10.2020

VK/43949/00.02.03/2020

olevan korkotukilainan yhteismäärästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu olisi toissijainen suhteessa ARAn määräämään uhkasakkoon ja se täydentäisi jo nykyisellään arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisia sanktioita, joita ovat aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen, nimeämisen peruuttaminen sekä jo maksetun tuen takaisin periminen. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä vain olennaisista rikkomuksista, jotka on laissa tarkasti yksilöity. Valtiokonttori pitää hyvänä, että seuraamusmaksuun liittyvää harkintaa on ohjattu suoraan lain tasolla ja että Valtiokonttorille jää mahdollisuus alentaa seuraamusmaksua, mikäli se muodostuisi yksittäistapauksessa kohtuuttomaksi.

Valtiokonttori kiinnittää huomiota siihen, että seuraamusmaksun suuruus tul-tai-siin määrittelemään jäljellä olevan korkotukilainan yhteismäärän pohjalta. Valtiokonttori esittää vielä harkittavaksi, että jäljellä olevien korkotukilainojen määrän lisäksi laskelmassa huomioitaisiin myös jäljellä oleva aravalainan määrä. Asumisoikeusyhteisöillä on jonkin verran myös vanhoja aravalainoja, vaikka pääpaino lainoituksessa on nykyään korkotukilainoituksessa. Mikäli seuraamusmaksun lähtökohtana olisi ainoastaan jäljellä olevan korkotukilainan määrä, voisivat asumisoikeusyhteisöt joutua eriarvoiseen asemaan siitä riippuen, onko yhteisön toimintaa rahoitettu arava- vai korkotukilainoilla vai niiden yhdistelmällä.

Toimiva seuraamusjärjestelmä edellyttää myös riittävää tiedonsaantioikeutta salassapitosäännösten estämättä. Asiasta säädetään ehdotetun lain 110 §:ssä, missä tiedonsaantioikeus on rajattu Valtiokonttorin ja ARAn valvonta- ja tarkastusoikeuden piiriin kuuluvii-n asioihin. Valtiokonttori pitää sääntelyä tältä osin erityisen tärkeänä.

