

Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 14 hallituksen esityksestä asuntolainajärjestelmien uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi

Eduskunta on 13 päivänä marraskuuta 1990 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 263.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina ylijohtaja Martti Lujanen ja vs. vanhempi hallitussihteeri Jouko Narikka ympäristöministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Rauno Vanhanen oikeusministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen, ylijohtaja Teuvo Ijäs ja johtaja Ulla Saarenheimo asuntohallituksesta, apulaisosastopäällikkö Marja-Liisa Taipale valtiokonttorista, kuluttaja-asiamies Gerhard af Schultén, asuntotoimen päällikkö Ulla-Maija Laiho Suomen Kaupunkiliitosta, asuntoasiamies Marja Rintee Suomen Kunnallisliitosta, edustaen myös Finlands svenska kommunförbundia, pääsihteeri Juha Toropainen asuntoneuvostosta, pääsihteeri Helena Viiala Asuntorakennuttajayhdistyksestä, pääsihteeri Peter Fredriksson Asukalliitosta, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten keskusliitosta, kiinteistöpäällikkö Risto Soininen Valtakunnallisesta Vuokralato-osuuskunnasta ja asuntorahoituspäällikkö Timo Vanhanen Osuuspankkien Keskusliitosta.

Hallituksen esitys

Hallituksen esitykseen sisältyy ehdotus laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta, laiksi vuokralolainojen lainaehdojen muuttamisesta ja laiksi asumistukilain muuttamisesta.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävät vuokra-asuntojen peruskorjauslainat ja luonnollisille henkilöille myönnettävät omistusasuntolainat ehdotetaan siirrettäväksi yhtenäislainajärjestelmään. Peruskorjauslainan suuruus olisi enintään 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Omistusasuntolainan suuruus olisi enintään 80 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta. Pääomamenojen tarkoituksen mukaiseksi ajoittamiseksi osa lainan alkuvuosien koroista lisätään lainapääomaan. Laina-

aikaa pidennetään ja pääomamenojen nousu sidotaan yleiseen kustannuskehitykseen.

Vuokralolainojen lainaehdojen muuttamista koskevan lakiehdotuksen tarkoituksena on, että lainan saajan hakemuksesta voitaisiin nykyisessä aravavuokralokannassa muuttaa lainaehdoja samantyyppisiksi kuin vuokra-asuntojen uustuotannossa.

Esitys liittyy hallituksen esitykseen valtion tulo- ja menoarvioksi vuodelle 1991 ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 1991.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Hallituksen esityksessä ehdotetaan aravaomistusasuntolainoituksessa siirryttäväksi 80 %:n ja vuokralojen peruskorjauslainoituksessa 95 %:n yhtenäislainoitukseen. Muutuneessa rahamarkkinatilanteessa tällainen valtion lainoitusosuuden lisääminen on välttämätöntä, jotta aravaomistusasuntojen rakentaminen ja vuokralojen peruskorjaustoiminta voidaan jatkossa turvata.

Uusien lainojen myöntäminen tapahtuu asunto-olojen kehittämisrahaston varoista. Valiokunta toteaa, että asunto-olojen kehittämisrahaston perustaminen on ollut perusedellytys sille, että lainajärjestelmien lainaosuutta on voitu nostaa. Valiokunta pitää kuitenkin tärkeänä, että rahaston toiminnan joustavuutta edelleen parannetaan budjettikäytäntöjä kehittämällä ja luodaan näin mahdollisuuksia aravalainoituksen joustavaan kehittämiseen ja laajentamiseen. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon supistuessa voimakkaasti laskusuhdanteen aikana aravarakentamisen tulisi pystyä joustavasti lisääntymään ja turvaamaan asuntorakentamisen mahdollisimman tasainen kehitys.

Näin aravarakentamisen avulla voitaisiin osaltaan lieventää rakennusalan työllisyysvaihteluita.

Uusi lainajärjestelmä perustuu vuosimaksuun, joka määrittää pääomamenojen tason ja kehityksen. Vuosimaksun avulla on mahdollista nykyistä järjestelmää paremmin säädellä pääomamenojen vaikutusta asumismenoihin. Vuosimaksun sitominen reaaliseseen kustannuskehitykseen antaa asukkaalle nykyistä paremmat mahdollisuudet saada käsityksen asumismenojensa reaalisesta kehittymisestä.

Toinen lakivaliokunta on useissa mietinnössään korostanut pitävänsä tärkeänä, että pyritäessä kohtuuhintaisen ja kohtuutasoisen asumisen turvaamiseen asuntojen eri hallintamuotoja ja niissä asuvia ihmisiä kohdeltaisiin mahdollisimman yhdenvertaisesti. Uudet lainajärjestelmät vuokratalojen rakentamisessa ja peruskorjaamisessa sekä asumisoikeustalojen ja omistusravien rakentamisessa perustuvat keskeisiltä osiltaan yhdenmukaisiin lähtökohtiin. Tämä helpottaa näiden järjestelmien piirissä olevien asukkaiden asumismenojen vertailtavuutta ja luo edellytykset eri hallintamuodoissa asuvien tasapuolisen kohtelun edistämiseksi.

Valiokunta on mietinnössään n:o 12/1989 vp. todennut, että asuntopoliittisia tukijärjestelmiä kehitettäessä lähtökohtana tulee olla se, että asumismenot eivät saisi muodostaa kohtuuttoman suurta osaa ruokakunnan käytävissä olevista tuloista. Valiokunta pitää tärkeänä, että asuntopoliittisia tukijärjestelmiä kehitettäessä pyritään kohtuullisiin asumismenoon suuksiin, joita määritettäessä tulee ottaa huomioon myös laina-aikojen pituudet.

Ehdotetut uudet lainajärjestelmät merkitsevät huomattavaa muutosta nykyisiin järjestelmiin. Ehdotettu lainsäädäntö on puitelain tyyppinen ja asumismenojen kehitys jää pääosin riippumaan asetuksella ja valtioneuvoston päätöksillä tehtävistä vuosimaksun ja korkojen tasoa ja korotuksia koskevista ratkaisuista. Laissa ei ole myöskään asetettu selkeitä tavoitteita asumismenojen kehitykselle. Valiokunnalle esitettyjen laskelmien mukaan suunnitellut korko- ja lyhennysprosentit johtavat useimmissa tapauksissa asumismenojen selvään nousuun. Tästä syystä valiokunta edellyttää, että hallitus tarkoin seuraa uuden lainajärjestelmän mukaisten asumismenojen kehitystä eri tulotasoilla ja ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin asetuksen ja valtioneuvoston päätösten tarkista-

miseksi siten, että tavoitteena olevat kohtuulliset asumismeno-osuudet saavutetaan.

Jotta asukkaiden asumismeno-osuudet muodostuisivat uudessa järjestelmässä kohtuullisiksi myös alimmilla tulotasoilla, valiokunta edellyttää, että asumistukijärjestelmän tuloaraja ja muita tuen myöntämisperusteita lievennetään nykyisestään ja huolehditaan siitä, että asumistukijärjestelmä saumattomasti täydentää uutta järjestelmää ja paikkaa siinä mahdollisesti ilmenevät ongelmakohdat.

Perheen koon kasvaessa ja tarpeiden muuttuessa on tärkeää, että perhe voi vaihtaa uusia tarpeitaan vastaavaan asuntoon. Tästä syystä valiokunta korostaa, että alemmanasteisia säädöksiä annettaessa ja järjestelmää kehitettäessä huolehditaan siitä, että perheeseen kasvaminen ja tarpeiden muuttuminen voidaan ottaa huomioon jo ensimmäistä perheasuntoa hankittaessa ja että asunnon joustavat vaihtomahdollisuudet turvataan.

Valiokunta edellyttää, että hallitus pikaisesti antaa eduskunnalle esityksen aravavuokratalojen käyttö- ja luovutusrajoitusten jatkamisesta, jotta aravavuokra-asuntojen pysyminen vuokarakäytössä voidaan turvata.

Valiokunta on lakiehdotuksia käsitellessään todennut, että asuntotuotantolaki on lukuisten muutosten jälkeen muodostunut erittäin vaikeaselkoiseksi. Koska asuntotuotantolain on myös yksityisten kansalaisten kannalta keskeisiä säännöksiä, joiden tulisi olla helposti ymmärrettävissä, valiokunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin asuntotuotantolain uudelleen kirjoittamiseksi esimerkiksi siten, että eri hallintamuotoja koskevat lainsäädännökset sijoitetaan omiin lukuihinsa tai erillisiin lakeihin. Lisäksi valiokunta edellyttää, että nyt säädettävästä lainsäädännöstä ja siihen liittyvistä alemmanasteisista säädöksistä valmistetaan selkeä tiedotusaineisto, jonka avulla kuntien asuntoviranomaiset ja yksityiset kansalaiset saavat tarkan käsityksen uuden lainajärjestelmän sisällöstä.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta

6 §. Valiokunta ehdottaa 6 §:n 4 momentin säännökseen tehtäväksi teknisen tarkistuksen.

11 e §. Valiokunta ehdottaa 11 e §:n 1 momenttiin tehtäväksi kielellisen tarkennuksen. Lisäksi valiokunta ehdottaa 2 momenttiin lisättäväksi säännöksen, jonka mukaan lainamaksujen pienentäminen tapahtuu lainan saajan hakemuksen perusteella.

Voimaantulosäännös. Viimeisen vuoden aikana rahamarkkinoilla on tapahtunut merkittävä muutos, jonka seurauksena kohtuuehtoisen ensisijaislainoituksen saaminen on ratkaisevasti vaikeutunut. Lakiehdotuksen mukaan uutta lainajärjestelmää sovellettaisiin vasta 1.1.1991 jälkeen haettaviin vuokratalojen peruskorjauslainoihin ja omistusravainlainoihin. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tämä tulisi käytännössä johtamaan siihen, että vuokratalojen peruskorjaustoiminta ja aravaomakotitalojen rakentaminen ensi vuonna lähes kokonaan estyisivät rahoituksen puutteesta. Tätä ei voida valiokunnan käsityksen mukaan

pitää nykyisessä suhdannetilanteessa perusteltuna. Tästä syystä valiokunta ehdottaa lakiehdotuksen voimaantulosäännöstä muutettavaksi siten, että uutta lakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen myönnettäviin lainoihin. Ennen lain voimaantuloa haettujen vuokratalojen peruskorjauslainojen osalta ehdotetaan kuitenkin, että uutta lakia sovellettaisiin vain lainan hakijan suostumuksella, koska uuteen järjestelmään liittyy myös eräitä aikaisempaa järjestelmää tiukempia rajoituksia.

Edellä esitetyn perusteella toinen lakivaliokunta kunnioittaen ehdottaa,

että hallituksen esitykseen sisältyvät toinen ja kolmas lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomina ja että ensimmäinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

1.

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 7 a §,

sellaisena kuin se on 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1146/89),

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 7 §, 8 §:n 1 ja 3 momentti, 9 §, 10 §:n 3 momentti, 11—11 e §, 15 c §:n 2 momentti ja 15 f §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), 7, 9 ja 11 § muutettuina 25 päivänä tammikuuta 1982 ja 15 päivänä joulukuuta 1989 annetuilla laeilla (81/82 ja 1140/89), 8 §:n 1 momentti ja 11 a—11 e § mainitussa 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (*poist.*), 8 §:n 3 momentti, 10 §:n 3 momentti ja 15 c §:n 2 momentti mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa ja 15 f §:n 1 momentti 16 päivänä tammikuuta 1987 annetussa laissa (11/87), sekä

lisätään 6 §:ään mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla (*poist.*) kumotun 3 momentin tilalle uusi 3 momentti sekä uusi 4 momentti, lakiin uusi 11 f—11 h § sekä 12 §:ään ja 15 c §:ään, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa, uusi 3 momentti, seuraavasti:

4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 §

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Myönnettäessä uusi asuntolain vuokratolon laajentamista tai peruskorjausta tai asuutosuuskuntatolon peruskorjausta varten yhdis-

tetään siihen myös tämän lain nojalla talon rakentamista, hankkimista, peruskorjausta tai laajentamista varten myönnetyn asuntolainan, suhdanneverolain (872/70) nojalla myönnetyn asuntolainan ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainan jäljellä oleva pääoma. Asuntolainojen yhdistäminen tulee voimaan si-

nä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu. Yhdistettyyn asuntolainaan sovelletaan, ellei jäljempänä toisin säädetä, mitä on voimassa (*poist.*) 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetystä asuntolainasta. Tarkempia säännöksiä asuntolainojen yhdistämisestä annetaan tarvittaessa asetuksella.

7, 8, 9 ja 10—11 d §
(Kuten hallituksen esityksessä)

11 e §

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksu nousee viidennen tai kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty 11 b §:n 3 momentissa tarkoitetulle ylimmälle tasolle. Lainan saajan hakemuksesta kunnan viranomaisen voi kuitenkin 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan päättää, että vuosimaksun taso ei nouse tai että vuosimaksu nousee vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä asuntolainan vuosimaksu nousee kuitenkin aina vähintään tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Asuntolainan vuosimaksu nousee viidennen toista vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä aina tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty ylimmälle tasolle.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun asuntolainan osalta kunnan viranomaisen voi lainan

saajasta itsestään riippumattomista syistä aiheutuneiden taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi lainan saajan hakemuksesta päättää, että (*poist.*) lainamaksuja pienennetään enintään puoleen normaalista. Tällöin vuosimaksusta suorittamatta jäävä koron osuus lisätään lainan pääomaan. Pääös voidaan tehdä yhden vuosimaksun aikana perittävien lainamaksujen osalta kerrallaan ja päätökset voivat koskea yhteensä enintään kuutta lainamaksua.

11 f—12 § sekä 15 c ja 15 f §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulo- ja soveltamissäännös

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Tätä lakia sovelletaan niihin tässä laissa tarkoitettuihin lainoihin, jotka myönnetään tämän lain voimaantulon jälkeen, kuitenkin siten että 15 c §:n 2 momenttia sovelletaan kaikkiin tämän lain voimaantulon jälkeen tehtäviin lainan siirtämistä koskeviin päätöksiin.

Tätä lakia sovelletaan kuitenkin vain hakijan suostumuksella 6 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisiin vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettäviin lainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty asuntohallitukselle tai kunnan viranomaiselle ennen tämän lain voimaantuloa asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan.

Jos asuntolainaan ei 2 tai 3 momentin perusteella sovelleta tätä lakia, sovelletaan lainaan tällä lailla kumottuja tai muutettuja säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat ennen tämän lain voimaantuloa.

(5 ja 6 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Helsingissä 23 päivänä marraskuuta 1990

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Säilynoja, jäsenet Aittoniemi, Kautto, Kohijoki, Korkia-Aho (osittain), Lapiolahti, Lehtosaari

(osittain), Löyttyjärvi, Myller, Mönkäre, Röntynen (osittain), Saastamoinen, Savela ja Vuoristo (osittain) sekä varajäsen Särkijärvi.

Vastalauseita

I

Aravaomistusasuntojen lainoitusjärjestelmän valmistelu on tapahtunut suppeassa virkamiespiirissä, ilman että esimerkiksi alan järjestöjä ja muita asianomistajatahoja olisi kuultu. On epäselvää, miksi näin on tapahtunut. Lakiesitys on kielellisesti ja rakenteellisesti niin vaikeaselkoinen, että valiokunnassa kuullut asiantuntijatkin ovat olleet epävarmoja sen sisällöstä.

Epätietoisuutta lisää se, että tärkeimmät uudistuksen yksityiskohdat tullaan säätämään asetuksilla ja valtioneuvoston päätöksillä, joita ei tässä yhteydessä ole tuotu eduskunnalle nähtäviksi. Ei ole hyvän lainvalmistelutavan mukaista teettää eduskunnalla keskeisiä kysymyksiä koskevia blanco-valtakirjoja.

Hallituksen esitykseen sisältyvä ehdotus siirtymisestä omistusasunnoissa 80 prosentin valtion lainoitukseen on kannatettava. Samoin voidaan tässä tilanteessa hyväksyä, että myös omistusasuntojen osalta siirrytään järjestelmään, jossa lainasta vuosittain maksettavat korot ja lyhennykset määräytyvät vuosimaksuina, vaikka järjestelmää kuluttajahintaindeksiin sidottuna ei voidakaan lainan saajan kannalta pitää kovin hyvänä. Esimerkiksi tulevien vuosien maksuvelvollisuuden arviointi on vaikeaa ja pidemmällä aikavälillä jopa mahdotonta.

Lakiesitykseen sisältyy myös eräitä asioita, joiden toteuttamista ei voida hyväksyä. Tällaisia ovat toisaalta omistusravalainojen korkojen ja lyhennysten määrittelyyn ja vuotuisen nousuun liittyvät ehdotukset samoin kuin ehdotus omistusravalainojen korkojen pääomittamisesta.

Lakiesityksessä on korkojen pääomittamista perusteltu pääomamenojen tarkoituksenmukaisella ajoittamisella. Kuitenkin nykyisin voimassa olevassa laissa on säädetty noudatettavaksi sama periaate ja se on voitu toteuttaa ilman pääomittamista. Esitetyssä uudessa yhtenäislainajärjestelmässä asumismenojen ajoittaminen on huomattavasti helpompaa ilman pääomittamista, koska ei tarvita kahden lainan (valtion laina ja pankkilaina) lyhennysten ja korkojen yhteensovittamista. Pääomamenot voidaan uudessa yhtenäislainajärjestelmässä ajoittaa koron määrää säätelemällä. Käytännössä se johtaisi alkuvuosina hallituksen esityksessä

kaavailtua alhaisempiin korkoihin. Lainansaajan kannalta johtaisi ilman pääomistustakin tehtävä uudistus asumiskustannuksiltaan samankaltaiseen tulokseen kuin ehdotettu järjestelmä, mutta olisi ehdotettua huomattavasti yksinkertaisempi ja ymmärrettävämpi. Pääomituksen pois jättäminen poistaisi myös vakuusongelmat ja olisi myös kuntien vastuun kannalta selkeä.

Valtiontalouden kannalta pääomituksen poisjättämisellä ei ilmeisesti olisi olennaista merkitystä. Hallituksen esityksen perusteella asiasta ei voi tehdä laskelmia. Voidaan kuitenkin todeta, että esityksen perusteluiden mukaan ensimmäinen vuosimaksu uudessa järjestelmässä olisi 6 prosenttia asuntolainan määrästä, mikä tarkoittaa sitä, että esityksen mukaan lainan korko olisi sitä korkeampi. Lisäksi esityksessä on todettu, että asuntolainasta perittävä reaalikorko olisi keskimäärin 3 prosenttia. Ehdotus merkitsisi siten huomattavaa valtion omistusravalainojen korkojen nostamista, koska lainan korko on nykyisin ensimmäisenä lainavuotena 0 prosenttia ja vielä seitsemäntenä lainavuotenaikin vain 3 prosenttia.

Edellä sanotun perusteella ehdotamme, että pääomittamista ei oteta käyttöön aravaomistusasuntojen osalta ja lainan korko määritetään niin, että se on enintään kulloinkin sovellettavan vuosimaksun suuruinen. Asetuksella lainan korkoa ja vuosimaksua määriteltäessä tulee huolehtia, että ensimmäisen vuosimaksun taso muodostuu kohtuulliseksi.

Hallituksen esityksessä on ehdotettu, että aravalainan saajien asumismenojen nousu voitaisiin säätää määräytymään kuluttajahintaindeksin mukaisesti. Lakiin tulisi kuitenkin ottaa rajoittava säännös siitä, että vuosimaksun tarkistus ei saisi olla kuluttajahintaindeksin nousua suurempi. Suurempaa nousua ei voida perustella esim. reaaliansioiden nousulla, koska ei voida osoittaa, että pienituloisilla aravalainansaajilla ansiotaso yleisesti nousisi samalla tavoin kuin palkansaajilla keskimäärin.

Hallituksen esityksessä on ehdotettu, että uutta lainajärjestelmää sovellettaisiin vain niihin hakemuksiin, jotka on tehty vuonna 1991 tai sen jälkeen. Käytännössä tämä aiheuttaisi huomattavia ongelmia omakotilainoituksessa, koska vuoden 1991 lainoitusta koskevat hake-

mukset on jätetty jo vuoden 1990 syksyllä. On jokseenkin varmaa, että nykyisessä rahoitustilanteessa ei pankeista ole saatavissa valtion lainan lisäksi tarvittavia lainoja sellaisilla ehdoilla, että asumiskustannukset muodostuisivat kohtuullisiksi. Tämä käytännössä pysäyttäisi aravaomakotilainoituksen vuonna 1991. Edellä olevaan viitaten ehdotetaan voimaantulosäännöstä muutettavaksi siten, että uudet säännökset koskevat vuonna 1991 ja myöhemmin myönnettäviä lainoja.

Lakiesitykseen ehdotetaan tehtäväksi myös eräitä selkiyttäviä teknisiä muutoksia. Kun omistusravien osalta vuosimaksun tasoista, tarkistuksesta ja koroista säädetään asetuksella, on tarkoituksenmukaista säätää myös järjestelmän muista yksityiskohdista ja menettelystä asetuksella. Tällöin säännösten luettavuus ja ymmärrettävyys paranee.

Verovähennysoikeuden poistamisen vuoksi tulee korkotason olla yhtenäislainajärjestelmässä olennaisesti alhaisempi kuin vapailta

markkinoilta otettavien lainojen. Hallituksen on huolehdittava siitä, ettei minkään aravalainansaajanryhmän asema heikkene. Hallituksen esityksen perusteluista ilmenee, että väliinpu-toajia tulee olemaan. Asumistuen korotus ei korvaa kaikille lainansaajille verovähennyksen poiston vaikutuksia.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että valiokunnan mietintöön lisättäisiin seuraava perustelulausuma:

”Toinen lakivaliokunta edellyttää, ettei min-kään aravalainansaajaryhmän asema heikkene uudistuksen johdosta.”

Lisäksi ehdotamme,

että valiokunnan mietintöön sisältyvä ensimmäinen lakiehdotus hyväk-syttäisiin näin kuuluvana:

1.

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 7 a §,

sellaisena kuin se on 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1146/89),

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 7 §, 8 §:n 1 ja 3 momentti, 9 §, 10 §:n 3 momentti, 11—11 e §, 15 c §:n 2 momentti ja 15 f §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), 7, 9 ja 11 § muutettuina 25 päivänä tammikuuta 1982 ja 15 päivänä joulukuuta 1989 annetuilla laeilla (81/82 ja 1140/89), 8 §:n 1 momentti ja 11 a—11 e § mainitussa 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa, 8 §:n 3 momentti, 10 §:n 3 momentti ja 15 c §:n 2 momentti mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa ja 15 f §:n 1 momentti 16 päivänä tammikuuta 1987 annetussa laissa (11/87), sekä

lisätään 6 §:ään mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla kumotun 3 momentin tilalle uusi 3 momentti sekä uusi 4 momentti, lakiin uusi 11 f—11 h § sekä 12 §:ään ja 15 c §:ään, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa, uusi 3 momentti, seuraavasti:

4, 6 ja 7 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

8 §

Asuntolainan, rakennusaikaisen lainan sekä 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen vakuudeksi on hankittava kiinnitys tai

annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoi-keus niihin. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdas-sa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan, 6 §:n 1 momentin 3 (*poist.*) kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja 7 kohdassa tarkoi-tetun vuokratalon hankkimista varten myönne-

tyn asuntolainan maksamisen vakuudeksi ei vaadita vakuutta sen lainapääoman maksamisen osalta, joka vastaa 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta on hankittava kiinnitys yhteensä asuntolainan kaksinkertaisen pääoman maksamisen vakuudeksi. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole vaadittava.

— — — — —
(3 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)
— — — — —

9, 10, 11 ja 11 a §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 b §
(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan *kulloinkin voimassa olevasta vuosimaksusta säädetään asetuksella.*

11 c §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 d §
(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksun tarkistuksen suuruudesta säädetään asetuksella. Tarkistuksen suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella *siten, että vuosimaksun nousu vastaa enintään kuluttajahintaindeksin nousua.*

(4 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

11 e §
Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan *osalta voidaan asetuksella säätää, että lainan myöntänyt viranomais voi lainan saa-*

jan tulojen ja varallisuuden perusteella hakemuksesta alentaa vuosimaksun määrää. Asetuksella on tällöin säädettävä myös alennetun vuosimaksun määrästä.

(2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

11 f §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 g §
(1 ja 2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korosta säädetään asetuksella. *Lainan korko on säädettävä määräytymään siten, että se on enintään kulloinkin sovellettavan vuosimaksun suuruinen. Koron suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.*

11 h ja 12 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

15 c §
— — — — —

(2 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan markkamääräistä vuosimaksua tarkistetaan 2 momentissa tarkoitetun lainan siirron yhteydessä, jos asuntolainaa ei voida luovutuksen saajan varallisuuden perusteella siirtää kokonaan. *Vuosimaksun tarkistamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.*

15 f §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Voimaantulo- ja soveltamissäännös
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . *Lakia sovelletaan sen voimaantulon jälkeen myönnettyihin lainoihin.*
(2—4 mom. *poist.*)
(2 ja 3 mom. kuten valiokunnan mietinnön 5 ja 6 mom.)

Helsingissä 23 päivänä marraskuuta 1990

Markku Lehtosaari

Kalle Röntynen

II

Valiokunnan mietintöön sisältyvä lakiehdotus on toinen osa valtion asuntolainajärjestelmän uudistamisessa. Kuluvan vuoden alusta tuli voimaan vuokra-asuntotalojen 95 %:n valtion yhtenäislainajärjestelmä uusien vuokratalojen osalta. Nyt päätettävällä lailla liitetään peruskorjauslainoitus ja omistusasuntolainoitus uuden lainoitusjärjestelmän piiriin. Vanhat aravavuokratalot liitetään lailla yhtenäislainajärjestelmän piiriin peruskorjauslainoituksen yhteydessä tai hakemuksestaan. Kyseessä on vaikutuksiltaan erittäin laaja ja perustavaa laatua oleva muutos.

Omistusravien osalta siirtyminen 80 %:n valtion lainaan on mitä ilmeisimmin edellytys sille, että tätä tuotantoa ylipäänsä voidaan saada liikkeelle.

Kyseessä on järjestelmän muutos, jonka käytännön vaikutukset asumiskustannusten muodostumiseen eri hallintamuotoisessa asumisessa ja eri tulotasolla määräytyvät sen mukaisesti mitä asetustasolla päätetään vuosimaksujen ja korkojen tasosta.

Sekä ympäristöministeriön että asuntopoliittisuuden selvitysten ja laskelmien mukaan asumiskustannukset omistusravajärjestelmässä alimmalla tulotasolla tulevat selvästi nousemaan nykyjärjestelmään verrattuna, jos ympäristöministeriössä valmisteltu asetusluonnos vuosimaksuista ja korkotasosta toteutuu. Ongelma voitaisiin poistaa alinta vuosimaksua ja korkotasoa alentamalla, mikä merkitsisi myös laina-ajan pidentymistä. Välttämätöntä olisi myös seurata, etteivät vuosimaksujen ja korkotason tasotarkistukset johda asumiskustannusten kohtuuttomaan nousuun.

Vanhojen vuokratalojen yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen vaikutuksista vuokratasoon ei valiokunnalle ole annettu riittäviä selvityksiä. Saatujen selvitysten mukaan kuitenkin vuokratalojen siirtyessä peruskorjauslainoituksen yhteydessä uuteen järjestelmään muodostuu paine huomattaviin vuokrien korotuksiin, ellei vuosimaksujen ja korkojen säätelyn kautta tätä estetä.

Hallituksen esityksen perusteluissa ja ympäristöministeriön lausunnoissa on järjestelmän asumiskustannuksia nostavien vaikutusten esittämisessä vedottu asumistukijärjestelmän pa-

rantamiseen. Mitään esitystä asumistukilain ja alemmanasteisten säännösten muuttamisesta tai budjetin asumistukimäärärahojen lisäämisestä ei kuitenkaan esitykseen liity eikä sellaista ole myöskään valiokunnalle konkreettisia esityksiä luvattu.

Valiokunta on aiemmin ottanut kantaa asumisen tukijärjestelmien kehittämiseen kokonaisuutena siten, että tietyt kohtuullisiksi katsotut asumiskustannusosuudet eri tulotasolla voitaisiin saavuttaa. Tämän aravajärjestelmän uudistamisen täydentävän lain yhteydessä olisi mielestämme tullut asettaa selkeästi koko tukijärjestelmän kehittämistavoitteet yksilöllisellä asuntokuntaakohtaisella tasolla asumismenojen prosenttiosuudet määritellen.

Valtion asuntolainoitusjärjestelmää kehitettäessä ja vuokra-asuntojen uustuotannon edellytyksiä parannettaessa on välttämätöntä varmistaa, että vanhat aravavuokra-asunnot säilyvät vuokratäytössä. Myönteistä on, että valiokunta otti tähän asiaan kantaa perustelulausuman muodossa.

Valiokunta muutti lain voimaantulosäännöksi siten, että kaikki ensi vuonna myönnettävät omistusravainalat tulevat uuden lain piiriin ja perusparannuskohteet hakemuksestaan. Täysin epäjohtomukaista tämän kanssa on, ettei valiokunta lausunnossaan valtiovarainvaliokunnalle asuntorahaston lainanottovaltuuksista esittänyt vastaavaa lainavaltuuden lisäystä. Edellä olevan perusteella ehdotamme kunnioittaen,

että valiokunnan mietinnön perusteluissa lausuttaisiin:

”1) Valiokunta edellyttää, että asuntopoliittisia tukijärjestelmiä kehitettäessä tavoitteena on, etteivät asumiskustannukset ruokakunnan käytettävissä olevista tuloista teollisuuden keskiansiotasolla nouse korkeammiksi kuin 20 % eivätkä vähimmäistoimeentulotasolla korkeammiksi kuin 10 %.

2) Valiokunta edellyttää, että asetuksella omistusasuntolainojen vuosimaksua ja korkotasoa määriteltäessä hallitus huolehtii siitä, etteivät asumiskustannukset verrattuna nykyjärjestelmään alimmalla tulotasolla nouse.

3) Valiokunta edellyttää, että aravavuokratalojen siirtyessä yhtenäislainajärjestelmän piiriin peruskorjauslainoituksen kautta tai hakemuksestaan hallitus huolehtii vuosimaksujen ja korkotason avulla siitä, etteivät aravavuokrat

nouse kohtuuttomasti, vaan että aravavuokra-asunnot säilyvät asumiskustannuksiltaan edullisimpana asumismuotona ja etteivät vuokrat peruskorjattavissa taloissa nouse uusaravatuotannon tasoa korkeammalle.”

Helsingissä 23 päivänä marraskuuta 1990

Vappu Säilynoja

Marja-Liisa Löyttyjärvi

