

Ympäristövaliokunnan mietintö 1/1997 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokratolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunta on 11 päivänä helmikuuta 1997 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen 4/1997 vp.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen ja ylitarkastaja Ulla-Maija Sirviö ympäristöministeriöstä, budjettineuvos Pentti Puoskari valtiovarainministeriöstä, rahoitusylitarkastaja Maija Hirvonen-Vikki Valtion asuntorahastosta, toimistopäällikkö Harri Biström Valtiokonttorista, talousjohtaja Risto Soininen Asuntorakennuttajayhdistys ry:stä, erikoistutkija Rainer Lindberg Kilpailuvirastosta, ylijohtaja Marita Wilska Kuluttajavirastosta, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten Keskusliitto ry:stä, järjestösihteeri Ulla Tuominen Asukasliitto ry:stä ja asuntosihteeri Marja Rintee Nurmijärven kunasta.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksen tarkoituksena on kohdistaa vuokratiloille jo myönnettyjen valtion asuntolainojen lainaehtojen muutokset vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi vain niihin kohteisiin, joille myönnetään aravalain nojalla pitkäaikaista perusparannuslainaa tai joiden kokonaispääomamenot muutoin nousevat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Valiokunnan kannanotot

Ehdotettu lainmuutos rajoittaa vuokratolainojen lainaehtojen muuttamista vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi. Vuosimaksujärjestelmän (so. lainan lyhennysten ja korkojen sijasta maksetaan vuosimaksua) tarkoituksena on vuokra-

talojen pääomamenojen tasoittaminen ja vuokrien säilyttäminen kohtuullisina. Kohtuullisena vuokratasona pidetään laissa asumistuen enimmäisvuokratasoa vähennettynä 10 prosentilla.

Voimassa olevassa laissa ei ole kriteereitä asuntolainojen siirtämiselle vuosimaksujärjestelmään. Ehtojen muutosta ovat siten voineet haakea myös sellaiset vuokratilat, joiden pääomamenojen ja vuokrien alentamiseen ei ole tarvetta. Tämä ei ollut lain alkuperäinen tarkoitus.

Lain säätämisen jälkeen on lisäksi tapahtunut muita muutoksia, joita ei tuolloin pystytty ennakkoimaan. Vuonna 1996 alennettiin asumistuen enimmäisvuokratasoa noin kolmella markalla neliömetriltä kuukaudessa. Tämän seurauksena myös vuosimaksut ovat alentuneet. Vuotta aiemmin oli luovuttu korkojen pääomittamisesta siten, että lainasta perittävä korko saa olla enintään lainan vuosimaksun suuruinen. Jos korko on vuosimaksua korkeampi, se annetaan anteeksi. Vuonna 1996 vuosimaksun alentamisen seurauksena korkotappio oli ensimmäiseltä maksukaudelta seitsemän miljoonaa markkaa.

Aravavuokratilojen taloudelliset vaikeudet johtuvat valtaosin tyhjästä asunnoista. Valtiokonttorin tähänastisten kokemusten perusteella näissä tapauksissa vuokriin ei voida vaikuttaa riittävästi lainaehtojen muutoksilla, vaan ongelmat ovat paremmin hoidettavissa avustus- ja velkasaneerausmenettelyillä.

Edellä mainituista syistä hallitus esittää luovuttavaksi yleisestä lainaehtojen muuttamisesta. Muutos ehdotetaan kohdistettavaksi vain kohteisiin, joille myönnetään pitkäaikaista perusparannuslainaa ja kohteisiin, joiden kokonaispääomamenot nousevat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi. Molemmissa tapauksissa pääomamenot ja samalla vuokrat nousisivat huomattavan paljon ilman vuosimaksujärjestelmää.

Ympäristövaliokunta pitää lainmuutosta hallituksen esittämistä syistä perusteltuna ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lainmuutos selkeyttää samalla vuosimaksujärjestelmän käyttöä poistaessaan eri järjestelmien päällekkäisyyttä. Esimerkiksi 1980-luvun puolella kalliiden rakennuskustannusten aikana rakennetut aravavuokratalot tulevat jäämään vuosimaksujärjestelmän ulkopuolelle, koska ne voivat saada taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille myönnettävää avustusta ensisijaislainojensa korkeisiin kustannuksiin (VNp 145/1996).

Hyväksyessään lakiehdotuksen valiokunta toteaa sen olevan vain yksi keino pitää vuokratalojen asumismenot kohtuullisina. Yhteiskunnan lainoitus- ja avustujärjestelmien tulee valiokunnan mielestä toimia kokonaisuutena niin, että tämä tavoite toteutuu.

Tällä hetkellä erityisiä ongelmia aiheuttaa vanhoista aravalainoista perittävä koron korko, joka on enimmillään 8,5 prosenttia eli selvästi markkinakorkoa korkeampi. Mahdollisuutta siirtyä vuosimaksujärjestelmään onkin jonkin verran käytetty siksi, että aravalainan korkoa on saatu alennetuksi. Rajoittaessaan vuosimaksujärjestelmään siirtymistä lainmuutos saattaa lisätä aravalainojen ennenaikaista takaisinmaksua ja vaihtamista pankkilainaan.

Ennenaikaiset takaisinmaksut ovat lisääntyneet 1990-luvulla jyrkästi. Vuonna 1996 lainoja maksettiin takaisin kahdella miljardilla markalla. Saadun selvityksen mukaan ennenaikaisesti takaisinmaksetut aravalainat ovat olleet pääosin

henkilökohtaisia lainoja. Kuluvana vuonna ja lähivuosina suuri määrä vuokratalolainojen korkoja on nousemassa selvästi markkinakorkoja korkeammiksi.

Ennenaikainen takaisinmaksu heikentää Valtion asuntorahaston varainhankintaa, sillä takaisinmaksut vähentävät paitsi korkotuottoja myös lainakantaa, joka on arvopaperistettu.

Valiokunta esitti vakavan huolensa asuntorahaston varojen riittävydestä jo vuosi sitten käsitellessään asuntorahoituksen kehittämistä koskevaa lainsäädäntöä. Uudistuksen yhteydessä asuntorahaston vastattavaksi siirrettiin myös kaikki korkotukilainat sekä uutena vastuuna asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat menot. Myös hallitus arvioi tuolloin rahaston varojen ennen pitkää loppuvan, jos rahastolle ei valtion talousarviossa osoiteta määrärahaa.

Valiokunta edellytti hallituksen selvittävän, miten rahaston toiminta aiotaan tulevaisuudessa turvata. Valiokunta toistaa kannanottonsa. Samalla valiokunta kiirehtii ratkaisua vanhojen aravalainojen korkeiden korkojen aiheuttamiin ongelmiin niin asuntorahastolle kuin taloyhtiöillekin.

Edellä olevan perusteella valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin muutamattomana.

Helsingissä 25 päivänä helmikuuta 1997

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Pentti Tiusanen /vas, varapuheenjohtaja Markku Koski /kesk, jäsenet Janina Andersson /vihr, Klaus Hellberg /sd, Tytti Isohookana-Asunmaa /kesk, Ilkka Joenpalo /sd, Tarja Kautto /sd, Mari Kivi-

niemi /kesk, Riitta Korhonen /kok, Suvi Lindén /kok, Eila Rimmi /vas, Sakari Smeds /skl, Hannu Takkula /kesk, Helena Vartiainen /sd, Pia Viitanen /sd, Ulla-Maj Wideroos /r sekä varajäsen Seppo Kanerva /kok.