

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 13 hallituksen esityksestä
aravalainsäädännön uudistamisesta**

Eduskunta on 8 päivänä lokakuuta 1993 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 177.

Valiokunta on tässä yhteydessä ottanut käsiteltäväksi myös eduskunnan 26 päivänä huhtikuuta 1991 valiokuntaan lähettämän ed. Helteen ym. lakialoitteen n:o 8/1991 vp laiksi asuntotuotantolain 15 f §:n muuttamisesta. Lisäksi valiokunta on ottanut käsiteltäväkseen eduskunnan 7 päivänä kesäkuuta 1991 ympäristövaliokuntaan lähettämät toivomusaloinneet: ed. Alaranta ym. n:o 1610/1991 vp monilapsisten perheiden asunon helpottamisesta, ed. Juhantalo ym. n:o 1630/1991 vp asuntomarkkinoiden tasapainottamiseksi tarvittavista toimenpiteistä, ed. Kalliomäki ym. n:o 1646/1991 vp aravavuokra-asuntojen rakentamisen lisäämisestä, ed. Kautto ym. n:o 1648/1991 vp asumisoikeusasuntojen lainoituksen lisäämisestä, ed. Koskinen ym. n:o 1657/1991 vp asuntoluottomarkkinoiden luomisesta, ed. Laitinen ym. n:o 1670/1991 vp asuntolainojen korkojen alentamisesta, ed. Laitinen ym. n:o 1671/1991 vp kehitysvammaisten asumispalveluiden monipuolistamisesta, ed. Mäkelä n:o 1699/1991 vp vähittäismaksulla hankittavien asuntojen rakentamisesta, ed. Mäkipää ym. n:o 1708/1991 vp asuntojen rakentamisesta asunnottomille, ed. Nordman ym. n:o 1712/1991 vp nuorten asuntotilanteen parantamisesta, ed. Rinne n:o 1742/1991 vp asuntolainojen korkojen alentamisesta, ed. Rinne n:o 1744/1991 vp asuntokysymyksen ratkaisemisesta, ed. T. Roos ym. n:o 1752/1991 vp vanhuksille tarkoitettujen asuntojen lisäämisestä, ed. Saapunki n:o 1755/1991 vp vuokra-asuntotuotannon lisäämisestä, ed. Tykkyläinen ym. n:o 1771/1991 vp asuntolainoitusjärjestelmän kehittämisestä, ed. Ukkola ym. n:o 1776/1991 vp asumisoikeusasuntojen rakentamisesta, ed. Vanhanen ym. n:o 1781/1991 vp nuorten vuokra-asuntojärjestelmän luomisesta, ed. Vehkaoja ym. n:o 1782/1991 vp asuntotuotannon hallinnon yhtenäistämistä, ed. Viljamaa ym. n:o 1787/1991 vp asunottomuu-

den vähentämisestä hankkimalla vanhoja asuntoja; eduskunnan 13 päivänä maaliskuuta 1992 ympäristövaliokuntaan lähettämät toivomusaloinneet: ed. Karhunen ym. n:o 360/1992 vp opiskelija- ja nuorisotasuntojen omapääoma-avustusten turvaamisesta, ed. Kautto ym. n:o 364/1992 vp palveluasumisen kehittämisestä, ed. Laine ym. n:o 369/1992 vp asuntojen perusrakennuslainsäädännön lisäämisestä, ed. Myller ym. n:o 374/1992 vp vuokra-asuntojen tuotannon lisäämisestä, ed. Mäkelä ym. n:o 378/1992 vp osamaksuasuntojen rakentamisesta nuorille pareille ja pienituloisille; sekä eduskunnan 14 päivänä huhtikuuta 1993 ympäristövaliokuntaan lähettämät toivomusaloinneet: ed. Laine ym. n:o 249/1993 vp asuntojen perusrakennuslainsäädännön alentamisesta, ed. Myller ym. n:o 253/1993 vp valtion asuntolainojen ehtojen muuttamisesta asumiskustannusten alentamiseksi, ed. Myller ym. n:o 254/1993 vp korkotuki-vuokra-asuntojen palauttamisesta aravavuokra-asunnoiksi, ed. Mäkelä ym. n:o 255/1993 vp nuorten asuntotilanteen parantamisesta, ed. Pulliainen n:o 258/1993 vp rakentamista koskevien laatuvaatimusten väljentämisestä ja ed. Väistö n:o 264/1993 vp maaseudun käyttämättömien rakennusten kunnostustoimenpiteistä.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina kanslia-päällikkö Lauri Tarasti, ylijohtaja Jouni J. Särkijärvi, neuvotteleva virkamies Hannu Hirvonen, ylitarkastaja Jouko Narikka ja erikoissuunnittelija Kari Matikainen ympäristöministeriöstä, ylitarkastaja Pekka Pelkonen valtiovarainministeriöstä, pääjohtaja Olavi Syrjänen asuntohallituksesta, yksikönjohtaja Marja-Liisa Taipale valtiokonttorista, ylitarkastaja Jaakko Elisaari sosiaali- ja terveysministeriöstä, erityisasiantuntija Ulla-Maija Laiho Suomen Kuntaliitosta, toimitusjohtaja Olavi Louko Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistosta, edustaan myös Asuntorakennuttajayhdistystä sen hallituksen puheenjohtajana, osastopäällikkö Kaija Erjanti Suomen Pankkiyhdistyksestä, ympäris-

tösihteeri Markku Wallin Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä, järjestösihteeri Pentti Naulapää Vuokralaisten Keskusliitosta, toimitusjohtaja Esko Komonen ja toimitusjohtaja Eero Saastamoinen Suomen Kiinteistöliiton aravajaoston asumisoikeusasuntotyöryhmästä, rahoitusjohtaja Erkki Hätönen ja projektipäällikkö Markku Köykkä Postipankista, toimitusjohtaja Veijo Lehto YH-Rakennuttajakeskuksesta, varatoimitusjohtaja Pentti Järvinen Keskus-Sato Oy:stä, toimitusjohtaja Kalervo Haverinen Suomen opiskelija-asunnot Oy:stä, kiinteistöjohtaja Risto Soininen Osuuskunta — VVO:sta ja tutkija Anneli Juntto. Lisäksi Rakennusliitto on ilmoittanut yhtyvän SAK ry:n lausuntoon.

Hallituksen esitys ja eduskunta-aloitteet

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi aravalaki, jolla korvataan nykyinen asuntotuotantolaki ja asuntojen perusparantamisesta annettu laki, sekä laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta, jolla korvataan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annettu laki. Tämän lisäksi ehdotetaan muutettavaksi useita aravalainsäädäntöön kuuluvia lakeja.

Rinnan tämän esityksen kanssa on tarkoitus laajentaa ja tehostaa korkotukilainoitusta siten, että valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa voitaisiin rahoittaa tasaveroisesti molemmilla tavoilla. Lisäksi olisi mahdollista asuntoluottoja arvopaperistamalla hankkia varoja yksityisiltä sijoittajilta kotimaasta ja ulkomailta.

Aravalaki olisi yksinkertainen ja selkeä nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna. Ainoana varsinaisena tukimuotona olisivat aravalainat. Lainamuotoja olisivat edelleen asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten myönnettävät aravalainat. Aravalaki sisältäisi selkeät käsitteet aravalainoille eri asumisen hallintamuotoja varten eli omistusravalainat, vuokra-aravalainat ja asumisoikeustalon aravalainat. Asuntojen hankinta olemassa olevasta asuntokannasta tehtäisiin mahdolliseksi uusilla lainalajeilla, kun hankintalainoitus on aiemmin ollut käytössä vain rajoitetusti lähinnä vuokra-asuntojen hankintaa varten. Myös vuokra-asuntojen omaksilunastamista varten voitaisiin edelleen myöntää aravalainaa.

Aravalaki olisi yleinen puitelaki. Lainojen myöntäminen riippuisi edelleen valtion talousarviosta ja tähän liittyvästä asuntolainojen käyttö-

suunnitelmasta.

Aravalainojen lainaehtojen yleisiin puitteisiin ehdotetaan eräitä muutoksia. Omistusravalainoissa ehdotetaan rakennusaikaisen lainan lainoitusosuutta nostettavaksi enintään 80 prosenttiin. Rakennusaikaisen lainan huoneisto-kohtainen osuus voisi siirtyä suoraan henkilökohtaiseksi lainaksi. Avustusluonteinen perusparannuslaina ehdotetaan korvattavaksi korjausavustusjärjestelmää tehostamalla.

Vuokra-aravalainojen osalta lainaehtojen yleiset puitteet on säilytetty pääpiirtein ennallaan. Perusparannuslainan yhdistäminen vanhaan aravalainaan ehdotetaan kuitenkin rajattavaksi ainoastaan uusimuotoisiin yhtenäislainoihin. Asumisoikeustalon lainat vastaisivat edelleen pääosin vuokra-aravalainojen ehtoja. Asumisoikeustalojen osalta ehdotetaan käyttöön otettavaksi myös talon hankintaan ja perusparannukseen liittyvät aravalainajakit. Kaikki aravalainojen yksityiskohtaiset lainaehdot säädettäisiin asetuksessa.

Uutta aravalainsäädäntöä ehdotetaan lähtökohtaisesti sovellettavaksi myös kaikkiin voimassa oleviin aravalainoihin siltä osin kuin se on mahdollista.

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on koota yhteen eri-ikäisten aravavuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvät säännökset. Rajoituksia on pyritty mahdollisuuksien mukaan yhdenmukaistamaan ja yksinkertaistamaan.

Asunto-olojen kehittämistä annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunta hyväksyisi asunto-ohjelman ja valtioneuvosto vahvistaisi asunto-olojen kehittämisohjelman tarpeen mukaan.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan vuoden 1994 alusta.

Lakialoitteessa n:o 8/1991 vp ehdotetaan jatkettavaksi valtion osalainoittamien vuokratalojen ja vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia 20 vuodella, jotta estettäisiin asuntojen myyminen omistusasunnoiksi rajoitusten päättyessä.

Toivomusaloitteessa n:o 1610/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin monilapsisten perheiden asumisen helpottamiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1630/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin, joilla helpotetaan velkaloukkun jäänneiden asunnontarvit-

sijoiden asemaa muun muassa tehostamalla asuntolainojen korkojen verovähennysoikeutta ja luodaan edellytykset pitkäaikaisille asuntorahoitusmarkkinoille, ja että nuorten asunnontarvitsijoiden aseman helpottamiseksi lisätään vuokra-asuntokantaa.

Toivomusaloitteessa n:o 1646/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi kiireesti toimenpiteisiin aravvuokra-asuntotuotannon nostamiseksi vähintään 25 000 asuntoon vuodessa.

Toivomusaloitteessa n:o 1648/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyy toimiin asumisoikeusasuntojen lainoitusmahdollisuuksien lisäämiseksi ja niiden kohdentamiseksi helpottamaan erityisesti nuorten vaikeaa asuntotilannetta.

Toivomusaloitteessa n:o 1657/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi pikaisesti toimenpiteisiin pitkäaikaisten asuntoluottomarkkinoiden luomiseksi helpottamaan Suomen asuntorahoitusongelmia.

Toivomusaloitteessa n:o 1670/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi välittömiin toimiin asunto-lainojen kohtuuttomien korkojen alentamiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1671/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin, etteivät kehitysvammaiset jäisi väliinputoajiksi palveluasumisen järjestämisessä ja että aravamäärärahoja lisätään erityisryhmien asumiseen sekä normeja väljennetään erityisesti moni- ja vaikeavammaisten asumisen edistämiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1699/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus varaisi riittävät varat vähittäismaksuasuntojen rakentamiseksi nuorille pareille ja pienituloisille, jolloin omarahoitusosuus on enintään 5 % ja asunnon hinta maksetaan jälkikäteen vuokraa maksettaessa.

Toivomusaloitteessa n:o 1708/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin asunnottomien asuntojen massatuotannon pikaiseksi käynnistämiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1712/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin nuorten asuntotilanteen helpottamiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1742/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi välittömiin toimiin asunto-

lainojen kohtuuttomien korkojen alentamiseksi suurin tukitoimin.

Toivomusaloitteessa n:o 1744/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi konkreettisiin toimiin asuntokysymyksen ratkaisemiseksi ennakoivin toimin.

Toivomusaloitteessa n:o 1752/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin erillisen määrärahan osoittamiseksi vanhusten asuntotuotantoon.

Toivomusaloitteessa n:o 1755/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi tehokkaisiin toimenpiteisiin vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi tasapuolisesti koko maassa.

Toivomusaloitteessa n:o 1771/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin, jotta saataisiin luoduksi asuntorahoitusjärjestelmä, jolla taattaisiin riittävän pitkät, perheiden maksukykyyn suhteutetut ja korkokehitykseltään hyvin ennakoitavat asuntolainat.

Toivomusaloitteessa n:o 1776/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus kiirehtisi toimenpiteitä asumisoikeusasuntojen tuottamiseksi laajassa mitassa ja samalla laajentaisi asuntojen rakennuttajien piiriä.

Toivomusaloitteessa n:o 1781/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin edellytysten luomiseksi opiskelija-asuntojärjestelmää vastaavan nuorten vuokra-asuntojärjestelmän luomiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 1782/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi pikaisesti toimenpiteisiin asuntorahoituksen ja asuntohallinnon eheyttämiseksi niin, että asuntotuotantolain ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain poikkeussäännöksestä, joka koskee maatilataloutta, kalataloutta, porotaloutta ja muuta maa- ja metsätalouden ohella harjoitettavaa taloudellista toimintaa, luovutaan.

Toivomusaloitteessa n:o 1787/1991 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi pikaisesti toimenpiteisiin asunnottomuuden vähentämiseksi käyttäen keinoja vanhojen asuntojen riittävää hankkimista valtion varoin.

Toivomusaloitteessa n:o 360/1992 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus valtion talousarvioesityksen laadin-

nan yhteydessä ryhtyisi toimiin omapääoma-avustusten turvaamiseksi opiskelija- ja nuoris-asuntoja tuottaville yhteisöille ja varaisi tätä varten riittävät määrärahat sekä varmistaisi yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen vapaaehtoisuuden vanhoissa kohteissa.

Toivomusaloitteessa n:o 364/1992 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin palveluasumisen kehittämiseksi erilaisten taloudellisten vaihtoehtojen pohjalta ja sisällyttäisi ne tarvittavilta osin asuntotuotanto-ohjelmiin.

Toivomusaloitteessa n:o 369/1992 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin 1960–1970-luvulla rakennetun asuntokannan asumiskelpoisuuden turvaamiseksi ja parantamiseksi lisäämällä perusparannuslainojen määrää, ottamalla uudelleen käyttöön lyhytaikaiset perusparannuslainat ja selvittämällä mahdollisuudet korjausavustusjärjestelmän toteuttamiseen.

Toivomusaloitteessa n:o 374/1992 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi pikaisesti toimenpiteisiin tulevien vuosien asuntotuotanto-ohjelmien tarkistamiseksi niin, että vuosittain rakennettaisiin vähintään 20 000 uutta vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

Toivomusaloitteessa 378/1992 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ottaisi valtion talousarvioesitykseen riittävät määrärahat vähittäismaksuasuntojen rakentamiseksi nuorille pareille ja pienituloisille siten, että omarahoitussuosus on enintään 5 % ja asunnon hinta maksetaan jälkikäteen vuokraa maksettaessa.

Toivomusaloitteessa n:o 249/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin asuntojen perusparantamiseen myönnettävien pitkäaikaisen perusparannuslainojen koron alentamiseksi.

Toivomusaloitteessa n:o 253/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimiin aravavuokratulojen ja asumisoikeustalojen uustuotannon ja vuokratulojen perusparannuslainaheitojen palauttamiseksi vuoden 1992 tasolle ja valmistelisi vuoden 1993 aikana esitykset yhtenäislainajärjestelmän takaisinmaksuehtoihin vuokrien kohtuullistamiseksi tarvittaviksi lainmuutoksiksi.

Toivomusaloitteessa n:o 254/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallituksen tulisi pikaisesti ryhtyä toimiin, joilla päätös, jolla 4 500 aravavuokra-asuntoa

muutettiin korkotukivuokra-asunnoiksi, perutaisiin.

Toivomusaloitteessa n:o 255/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi toimiin kohtuuhintaisten asuntojen hankkimiseksi asunnottomille tai vanhempiensa luona asuville nuorille.

Toivomusaloitteessa n:o 258/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus velvoitettaisiin suunnittelemaan ns. riisuttujen asuntojen rakennusohjelma osaksi kansallista asuntopolitiikkaa.

Toivomusaloitteessa n:o 264/1993 vp ehdotetaan eduskunnan hyväksyttäväksi toivomus, että hallitus ryhtyisi sellaisiin rahoitus- ja muihin toimenpiteisiin, joilla turvattaisiin maaseudun käyttämättä jääneen hyväkuntoisen rakennuskannan säilymisen kannalta tarpeelliset kunnostustoimenpiteet.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Hallituksen esityksessä mainituista syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää aravalainsäädännön uudistamisesta annettuja lakiehdotuksia tarkoituksenmukaisina ja puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä eräin tarkistuksin.

Muutosehdotusten lisäksi valiokunta haluaa mietinnön yleisperusteluissa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin.

Esityksen mukaan aravalainojen rahoittamisen järjestettäisiin valtion talousarviossa asuntorahastolle siirrettävän määrärahan, vanhojen lainojen lyhennys- ja korkotulojen, valtion talousarviossa hyväksyttävän lainanoton, aravalainojen arvopaperistamisen ja muiden asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89) säädettyjen varojen avulla. Valiokunta pitää tärkeänä, että aravalakiehdotuksessa on säännös määrärahasiirrosta asuntorahastoon. Valtion vuoden 1994 talousarvioehdotukseen ei kyseistä rahastosiirtoa kuitenkaan sisälly, koska valtion velanottoa pyritään vähentämään. Asuntorahaston tulevalle toiminnalle määrärahasiirto on kuitenkin välttämätön, sillä määrärahasiirrolla rahoitetaan aravalainojen alikorkoisuus. Siksi

valiokunta edellyttää, että määrärahasiirto on palautettava valtion talousarvioon pikaisesti.

Aravalainojen arvopaperistaminen tarjoaa asuntorahastolle uuden keinon varojen hankintaan. Valiokunnan mielestä myös tämä keino on oltava käytettävissä nykyisessä taloudellisessa tilanteessa, jossa valtion velan kasvattaminen ei ole perusteltua.

Valiokunta kuitenkin edellyttää, että aravalainojen arvopaperistaminen ei muuta lainojen ehtoja eikä vaikuta aravavuokratalojen vuokratason nousuun.

Valtioneuvosto vahvistaisi aravalainojen myöntämisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Esityksen perustelujen mukaan uusina käyttöperusteina tulisivat lähinnä kysymykseen asiallisesti rajoitettua aravalainoitusta vaativat perusteet. Valtioneuvosto voisi siten jakaa erikseen myöntämisvaltuutta esimerkiksi asunottomien, pakolaisten tai opiskelijoiden asuntoihin taikka päättää myöntämisvaltuuden kohdentamisesta asumisoikeusasuntoihin ja hankintalainoihin. Valiokunnan mielestä asumisen erityisryhmien tarpeiden huomioiminen on perusteltua myöntämisvaltuutta jaettaessa. Siksi

valiokunta edellyttää, että hallitus ottaa aravalainojen myöntämisvaltuuteen kiintiöt opiskelijoiden ja muiden asumisen erityisryhmien asuntojen lainoittamiseen.

Aravalainsäädännön uudistamisessa lähdetään siitä, että niin vuokra-aravalainoituksessa kuin yksityishenkilöiden omistusravalainoituksessakin säilytetään pääpiirteissään nykyinen yhtenäislainajärjestelmä. Aravalaisissa säädettäisiin aravalainojen lainaehdot kuitenkin niin yleisesti, että pääomittavan lainajärjestelmän lisäksi voitaisiin tarvittaessa käyttää muunkinlaisia vuosimaksuihin perustuvia lainojen lyhennysehtoja.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan yhtenäislainajärjestelmän käyttöön on liittynyt ongelmia. Pääomittavassa järjestelmässä ei ole aina ollut kohtuullisesti arvioitavissa lainan määrän ja lainan hoitokulujen kehittyminen. Toisaalta kuluttajahintaindeksiin sidottu vuosimaksu on nostanut pääomakuluja silloinkin, kun ne muissa vuokra-asunnoissa ovat laskeneet. Tämän vuoksi

valiokunta edellyttää, että hallitus valmistelee ja antaa eduskunnalle esityksen yhtenäislainajärjestelmän muuttamisesta siten, että lainan ottaja tietää vuosimaksuerien kehityksen etukäteen, että indeksisidonnaisuudesta luovutaan ja että pääomittamista ei tapahdu.

Rinnan aravalainsäädännön uudistamisen

kanssa on tarkoitus laajentaa ja tehostaa korkotukilainoitusta siten, että valtion tukemaa asuntotuotantoa voitaisiin rahoittaa tasaveroisesti molemmilla tavoilla. Korkotukilainoituksen laajentaminen ja tehostaminen on valiokunnan mielestä tämänhetkisen valtiontalouden tilan huomioon ottaen paikallaan. Valiokunta painottaa kuitenkin sitä, että valtion lainoittama asuntotuotantojärjestelmä tulee säilyttää tulevaisuudessa.

Aravalainsäädännön ja siihen liittyvän korkotukilainsäädännön uudistamisen jälkeen meillä on 18 eri aravalainalajia ja 14 eri korkotukilainalajia. Asumiseen kohdistuvien tukien asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuutta on näin ollen hankala vertailla ja saada selville. Tästä syystä

valiokunta edellyttää, että hallitus antaa eduskunnalle asuntopoliittisen selonteon, jossa erityisesti selvitetään tuen kohdentumisen tarkoituksenmukaisuus, eri tukijärjestelmien vaikutukset asumisen ja rakentamisen hintaan sekä mahdollisuudet siirtä rakentamisen tukemiseen.

Yksityiskohtaiset perustelut

1. Aravalaki

1 §. Maaseutuelinkeinolain mukaan korkotuki myönnetään suoraan valtion talousarviosta eikä maatilatalouden kehittämisrahaston varoista. Tästä syystä 2 momenttia on syytä tämentää.

3 §. Valiokunta ehdottaa kielitoimiston suosituksen mukaisesti arvopaperisanan verbijohdannaiseksi sanaa arvopaperistaa.

5 §. Pykälän 1 momentin mukaan valtioneuvosto määrää tarvittaessa tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista. Valiokunta ehdottaa momentista poistettavaksi harkinnanvaraisuuden tuloarajojen asettamiselta. Valtion tukema asuntotuotanto on perusteltua kohdentaa sosiaalisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan aravalainoitettujen asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Kysymyksessä on aikaisemmin asuntohallituksen suunnitteluohjeilla ja kustannusohjaus- ja

valvontamenetelmällä hoidettu kustannus-laatusuhteen sääntely. Tämän lisäksi tulisi uudisrakentamisen ja perusparantamisen perustua kilpailumenettelyyn, jollei kysymyksessä ole asukkaiden omatoiminen rakentaminen tai jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailuttamisesta. Kilpailuttamista koskevalla säännöksellä helpotettaisiin viranomaisten tehtäviä kustannus-laatuohjauksessa. Ympäristöministeriöllä olisi oikeus antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita kustannus-laatusuhteesta ja kilpailumenettelystä.

Valiokunta edellytti jo asuntohallinnon uudistamista koskeneessa mietinnössään (YmVM 3/1992 vp) hallituksen huolehtivan hinta- ja laatuvalvonnan säilymisestä valtion tukemassa asuntotuotannossa. Lakiehdotuksen 5 §:n 2 momentin säännökset muodostavatkin perustan tällaiselle valvonnalle. Valiokunnan mielestä on kuitenkin välttämätöntä, että ympäristöministeriö antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita asiasta. Siksi valiokunta ehdottaa pykälästä poistettavaksi määräysten ja ohjeiden antamisen harkinnanvaraisuuden.

7 § ja 13 §. Aravalainoituksen rinnalle kehitettävää korkotukilainsäädäntöä koskevassa esityksessä hankintalainojen myöntämiselle ehdotetaan asetettavaksi lisäedellytyksiä. Nämä edellytykset ovat, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asuntojen hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen. Asuntojen rakentamistarvetta koskeva rajoitus ei kuitenkaan koskisi kunnan tai kunnan tosiasiallisesti omistaman yhtiön hankkiman vuokra-asunnon lainoitusta. Valiokunta katsoo, että vastaavat edellytykset, jotka koskevat hankintalainoitusta korkotukilainsäädännössä, on syytä sisällyttää myös aravalain mukaiseen hankintalainoitukseen.

30 § ja 33 §. Valiokunta ehdottaa myös näissä pykälissä puhuttavaksi arvopaperistamisesta.

2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksumisesta

7 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin selventämiseksi ensimmäisestä virkkeestä poistettavaksi sanan "kiinteistön". Vuokria ei ole tarkoitus määrittää eikä periä kiinteistökohtaisesti.

12 §. Aravalakiehdotuksen mukaan vuokra-

asuntojen hankinnan lainoitus erityisten väestöryhmien asunnoiksi olisi mahdollista normaalista poikkeavin edellytyksin. Tarkoituksena on, että nämä asunnot myös säilyvät vuokra-asuntoina. Siksi pykälää ehdotetaan täydennettäväksi säännöksellä, jonka mukaan myöskään aravalain nojalla erityisten väestöryhmien tarpeisiin hankittua vuokra-asuntoa ei voi lunastaa omaksi.

3. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta

2 §. Valiokunta ehdottaa 3 ja 4 momentissa käytettäväksi sanaa "yhteisö" sanan "yhtiö" tilalla. Arava- ja asuntolainasaatavat tulee voida siirtää muullekin joko koti- tai ulkomaiselle oikeushenkilölle kuin vain yhtiölle. Tällaista yhteisöä kutsuttaisiin laissa erityisyhteisöksi.

Pykälän 3 momentin mukaan rahasto voi arvopaperistamisen yhteydessä sitoutua maksamaan erityisyhteisölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja yhteisön sijoitustoiminnalta edellytetyn koron välisen erotuksen. Ehdotus perustuu siihen, että rahaston asunto- ja aravalainasaatavat ovat yleensä alikorkoisia. Näin ollen rahastolla pitää olla arvopaperistamisen yhteydessä oikeus sitoutua maksamaan asunto- ja aravalainojen koron ja sijoittajatahon edellyttämän koron välinen erotus. Momentissa mainitulla sijoitustoiminnalla tarkoitetaan yksinomaan erityisyhteisön liikkeeseen laskemiin arvopapereihin sijoittaneita ja näille maksettavaa korkoa. Jotta asia olisi selkeä myös säädösten tasolla, valiokunta ehdottaa momenttia muutettavaksi siten, että siinä puhutaan sijoitustoiminnalta edellytetyn koron sijasta sijoittajalle maksettavasta korosta.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että tässäkin pykälässä käytetään sanaa arvopaperistaminen.

4 §, 6 § ja 7 §. Pykälissä ehdotetaan puhuttavaksi arvopaperistamisesta.

4. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lakiehdotuksesta ehdotetaan poistettavaksi 1 ja 3 §:ää, 4 §:n 1 momenttia ja 47 §:ää koskevat muutosehdotukset. Tämä johtuu siitä, että samanaikaisesti käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä korkotukilainsäädännöksi ehdotetaan vastaavien säännösten muuttamista. Pykä-

lät tulisi hyväksyä korkotukilainsäädäntöä koskevan hallituksen esityksen mukaisina, sillä tässä esityksessä ei ole otettu huomioon korkotukilainsäädäntöön ehdotettavia muutoksia.

Aloitteet

Koska valiokunta ehdottaa lakiehdotukset hyväksyttäväksi hallituksen esityksen pohjalta, olisi käsiteltävänä ollut lakialoite hylättävä.

Sama koskee toivomusaloitteisiin sisältyviä toivomuksia.

Valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvät 3.—5. ja 8.—14. lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomina, ja

että hallituksen esitykseen sisältyvät 1., 2., 6. ja 7. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Aravalaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Tämän lain nojalla ei myönnetä lainaa sellaisiin asuntoihin, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinolain (1295/90) nojalla tai muun lain nojalla maatilatalouden kehittämisrahaston varoista.

2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Aravalainojen myöntämisvaltuus ja rahoittaminen

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Aravalainoituksen rahoittamisesta myönnettäisiin lainoista valtion asuntorahastoon kertyvillä lyhennys- ja korkotuloilla, valtion talousarvion yhteydessä hyväksyttävällä lainanotolla, aravalainojen arvopaperistamisella ja asuntorahastoon siirrettävällä määrärahalla tai muulla tavalla säädetään valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89). Asuntorahasto ohjaa lainojen maksatusta.

4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää (*poist.*) tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriö (*poist.*) antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Omistusaravalainat

7 §

Omistusaravalainojen lajit

(1—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Omakotitalon hankintalainalla tai asunto-osakkeiden hankintalainalla, lukuun ottamatta hankintalainaa asunnon omaksilunastamista varten, voidaan hankkia vain sellainen omakotitalo tai asuinhuoneisto, jonka rakentamista tai hankintaa varten ei aikaisemmin ole myönnetty aravalainaa, taikka jos aravalainaa on myönnetty, se on maksettu takaisin. *Hankintalainan myöntäminen edellyttää, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.*

8—12 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Vuokra-aravalainat

13 §

Vuokra-aravalainojen lainalajit

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Vuokratalon hankintalainalla tai vuokra-asunnon hankintalainalla voidaan hankkia sellainen vuokratalo tai asuinhuoneisto, jonka rakentamista tai hankintaa varten ei aikaisemmin ole myönnetty aravalainaa, taikka jos aravalainaa on myönnetty, se on maksettu takaisin. *Jos hankintalainalla hankitaan asunto muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön, laina voidaan myöntää vain edellyttäen:*

1) *että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiaassa omistama yhtiö; ja*

2) *että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.*

14—20 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Asumisoikeustalon aravalaina

21—23 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Lainojen yhteinen enimmäismäärä, vakuudet ja valtion takaus

24—27 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Valtion ja kunnan suhteet aravalainoituksessa

28 ja 29 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

30 §

Kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperistaminen

Asuntorahastolla on oikeus *arvopaperistaa* kunnan myöntämät aravalainat saatuaan siihen kunnan suostumuksen. Kunnan myöntämäksi aravalainaksi katsotaan myös sellaiset asuntohallituksen ennen vuotta 1981 myöntämät asuntolainat yksityishenkilöille, joissa on kahdenkertainen velkasuhde. Aravalainan *arvopaperistaminen* ei muuta kahdenkertaista velkasuhdetta.

31 ja 32 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

33 §

Kunnan lainan irtisanominen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos kunnan maksuerään sisältyvät lainat valtiolta perustuvat *arvopaperistettuihin* aravalainoihin ja maksuerä viivästyy yli 30 päivää eräpäivästä, asuntorahaston on irtisanottava takaisin maksettaviksi kaikki maksuerään sisältyvät kunnan valtiolta saamat lainat. Sillä, jolla on *arvopaperistamisen* perusteella oikeus lainan vakuuksien käyttöön, on oikeus saada irtisanotun lainan perusteella myönnettyjen aravalainojen vakuudet hallintaansa.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Erinäiset säännökset

34—42 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

43—48 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2.

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan (*poist.*) muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

(1—6 kohta kuten hallituksen esityksessä)

(2—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

8—11 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

12 §

Omaksilunastaminen

Vuokralainen voi lunastaa vuokraoikeuden

nojalla hallitsemansa aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet sinä aikana, kun asunto on tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, jos asunto tai talo on lainoitettu 2 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen lakien mukaan. Vuoden 1966 asuntotuotantolain *tai aravalain* mukaan erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona käytettäväksi lainoitettun asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita ei kuitenkaan voi lunastaa. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta. Osakkeiden omistaja saa 10 §:n mukaisen luovutuskorvauksen.

(2—6 mom. kuten hallituksen esityksessä)

13—26 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6.

Laki

valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan valtion asuntorahastosta 15 päivänä joulukuuta 1989 annetun lain (1144/89) 2 §:n 1 momentin 4 kohta, 4 §:n 1 momentin 1 kohta ja 3 momentti, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta ja 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa laissa (351/93) ja 4 §:n 3 momentti sekä 7 §:n 2 momentti 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa (695/90), sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetulla lailla, uusi 3 ja 4 momentti seuraavasti:

2 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Asuntorahasto voi valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden nojalla myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaatavien tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle yhteisölle (*erityisyhteisö*) tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- ja aravalainan vakuus saatavan perimiseen (*aravalainojen arvopaperistaminen*). Rahasto voi *arvopaperistamisen* yhteydessä sitoutua maksamaan *erityisyhteisölle* tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja *sijoittajille maksettavan* koron välisen erotuksen. Rahastolla on myös oikeus vaihtaa *erityisyhteisölle* tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen *arvopaperistamiseen*, joissa kunta on alkuperäinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (/) säädetään.

Asuntorahastolla on oikeus eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää ostaa takaisin liikkeelle laskemiaan tai *erityisyhteisön arvopaperistamisen* rahoittamiseksi liikkeelle laskemia arvopapereita. Asuntorahasto voi myös näiden valtuuksien rajoissa sitoutua lisävakausjärjestelyyn *arvopaperistettujen* asunto- ja aravalainojen maksamisen vakuudeksi.

4 §

Asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on:

1) vastata siitä, että rahastolla on riittävä

maksuvalmius ja tehdä 2 §:n 2—4 momentissa tarkoitettujen valtuuksien rajoissa päätökset rahaston toimintaa varten otettavista lainoista ja niiden ehdoista, *arvopaperistamisesta* ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta ja lisävakausjärjestelyistä;

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

6 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista maksetaan rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot sekä muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisin maksamisesta aiheutuvat menot samoin kuin *arvopaperistamisesta* ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta aiheutuvat menot. Näistä varoista maksetaan myös ne valtion takauksiin ja muihin vastuisiin liittyvät velvoitteet, jotka valtio on 2 §:n 4 momentin sekä aravalain 27 §:n ja 45 §:n 4 momentin nojalla velvollinen suorittamaan.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

2) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, *arvopaperistettavien* lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät; sekä

Valtion talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdes- sä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja *arvopaperistamisvaltuuksien* nojalla hankittavien

varojen ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän 6 §:ssä tarkoitettuihin maksuihin sekä tämän pykälän 1 momentin 1

kohdassa tarkoitetun valtuuden nojalla myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksamiseen.

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

7.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 24 §:n 4 momentti,
muutetaan (poist.) 16 §:n 5 momentti, 45 §:n 2 ja 3 momentti ja 46 §, (poist.) 48 §:n 4 momentti, 49 §:n 2 momentti ja 57 § sekä
lisätään lakiin uusi 47 a § seuraavasti:

1 ja 3 §
(Poist.)

46 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

16 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

47 §
(Poist.)

45 §
Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö
(1 mom. poist.)
(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

47 a, 48, 49 ja 57 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

Edelleen valiokunta ehdottaa kunnioittaen,
että lakialoitteeseen n:o 8/1991 vp sisältyvä lakiehdotus hylättäisiin.

Vielä valiokunta ehdottaa kunnioittaen,
että toivomusaloitteet n:ot 1610/1991 vp, 1630/1991 vp, 1646/1991 vp, 1648/1991 vp, 1657/1991 vp, 1670/1991 vp,

1671/1991 vp, 1699/1991 vp, 1708/1991 vp, 1712/1991 vp, 1742/1991 vp, 1744/1991 vp, 1752/1991 vp, 1755/1991 vp, 1771/1991 vp, 1776/1991 vp, 1781/1991 vp, 1782/1991 vp, 1787/1991 vp, 360/1992 vp, 364/1992 vp, 369/1992 vp, 374/1992 vp, 378/1992 vp, 249/1993 vp, 253/1993 vp, 254/1993 vp, 255/1993 vp, 258/1993 vp ja 264/1993 vp hylättäisiin.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Seppänen, varapuheenjohtaja Vanhanen, jäsenet Hautala, Ihamäki, Jääskeläinen, Karhunen, Kautto, Kor-

keaoja (osittain), Kuuskoski, Myller, Rask, J. Roos, Takala, Virrankoski ja Vuorensola sekä varajäsen Toivonen.

Vastalauseita

I

Ympäristövaliokunnan käsittelemät lakiesitykset (HE 177 ja HE 209) ovat puitelakeja, joiden toimivuus riippuu asianomaisista asetuksista, valtioneuvoston päätöksistä, ministeriön ja asuntorahaston päätöksistä sekä eduskunnan hallituspuolueiden edustajien hyväksymästä budjetista. Yleisesti tällainen päätöksenteon hajauttaminen, johon vielä liittyy kuntien mahdollisuus entistä paremmin vaikuttaa omien rakennuskohteidensa käynnistymiseen, johtaa tempoi-levaan asuntopolitiikkaan.

Porvarihallituksen tavoite näyttää olevan aravatuotannon alasajo. Sen tilalle on tulossa uusi pankkituen muoto: korkotukilainat. On selvästi nähtävissä, että niiden rahoitus syö aravaraken- tamisen resurssit. Valtion tukea ollaan tulevai-

suudessa ohjaamassa myös sellaisille tuensaajil- le, joille se ei nykyperusteiden mukaan kuulu. Niin ikään ollaan romuttamassa asumisen hinta- ja laatuvalvonta asukkaiden tappioksi.

Yhdyn muun opposition vastalauseeseen ara- valain yksityiskohtaisten muutosesitysten osalta. Puitelakeina HE 177:n sisältämät lakiehdotukset voidaan hyväksyä.

Korkotukilait (HE 209) taas on hylättävä, jos vuoden 1994 budjettiesityksessä ja sen jälkeen tulevissa budjeteissa halutaan turvata turvallisen ja toimivan aravajärjestelmän rahoitus. Ympä- ristövaliokunnan kyseisestä esityksestä anta- maan mietintöön olen kirjannut ne perusteet, joihin liittyen aravajärjestelmää pitäisi vahvistaa eikä heikentää.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Esko Seppänen

II

Eduskunta on edellyttänyt aiemmin käsitel- lessään aravalainsäädäntöä, että hallituksen on tuotava eduskuntaan selkeätulkintainen laki. Eduskunnalle on kuitenkin esitetty puitelaki, joka jättää asuntopolitiikan ohjauksen vuosit- ain päätettävän talousarvion sekä valtioneuvos- ton ja ministeriön erillisten päätösten varaan. Lakiesitys heikentää eduskunnan mahdollisuuksia ohjata asuntopolitiikkaa.

Asuntopolitiikan ongelmana on ollut omis- tusasuntopainotteisuus ja asuntotuotantomää- rien rajut vaihtelut, jotka johtivat voimakkaa- seen hinnannousuun ja lopulta hinta- ja tuotan- toromahdukseen. Puitelaki mahdollistaa tällai- sen poukkoilevuuden jatkumisen, jollei asunto- tuotantoon synny pitkäjänteisyyttä.

Hallitus on selkeästi muuttamassa koko asun- topolitiikkaa. Heikkoa taloudellista tilannetta hyväksi käyttäen hallitus on jättänyt tekemättä vuoden 1994 budjetin osalta vuosittaisen määrä-

rahasiirron asuntorahastoon. Määrärahasiirron poistaminen vaikuttaa asuntorahaston toiminta- mahdollisuuksiin, koska asuntorahaston laina- varanto jää takaisin maksettavien korkojen ja lyhennysten varaan.

Hallitus on myös selkeästi siirtänyt asunto- tuotannon painopisteen aravatuotannosta val- tion tukemaan lyhytaikaiseen korkotukilaina- tuotantoon. Tältä osin hallituksen asuntopoli- tiikka on täysin ristiriitainen taloudellisten sääs- töpyrkimysten kanssa, koska korkotukilainoitus on valtiontaloudellisesti kalliimpi rahoitusmuo- to kuin aravalainoitus.

Hallitus on myös selkeästi siirtänyt paino- pisteen pois ns. sosiaalisesta asukasta tukevas- ta asuntotuotannosta rakennuttajia hyödyttä- vään lyhytaikaiseen korkotukilainoitukseen. Korkotukilainoitettujen asuntojen osalta ei myöskään noudateta sosiaalista tarveharkin- ta.

Edellytämme,

että vuoden 1994 talousarvioon palaetaan määräraha asuntorahastoon alikorkoisuuden tukemiseksi ja että valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan edelleen pääsääntöisesti aravatuotantona.

Lakiesitykseen sisältyy myös asuntorahaston lainojen arvopaperistamismahdollisuus. Tältä osin lakiesitys on erittäin heikosti valmisteltu. Siinä ei ole otettu huomioon kaikkia arvopaperistamiseen liittyviä riskejä ja kustannuksia. Tosiasiassa valtion onkin mahdollista hankkia rahoitusta edullisemmin muutoin kuin arvopaperistamisella.

Hallituksen esitys johtaakin vuosittaisen määrärahasiirron poistamisen kanssa siihen, että asuntorahaston lainoituspääoma vähenee nopeasti ja johtaa aravatuotannon lakkauttamiseen.

Edellytämme,

että aravalain 3 §:n 3 momentista poistetaan aravalainojen arvopaperistamista koskeva säännös, 30 § poistetaan kokonaan ja että tästä johtuvat muutokset tehdään asuntorahastoa koskevaan lakiin; sekä

että asuntorahastoa on kehitettävä niin, että se pystyy joustavasti hankkimaan lainapääomaa sekä kotimaisilta että ulkomaisilta markkinoilta.

Hallituksen tekemät heikennykset aravatuotanto-ohjelmien ja lyhytaikaisen erittäin edullisen korkotukilainoituksen painottaminen on ro-

mahduttanut aravatuotannon ja nostanut toisaalta uusien korkotukilainoitettujen asuntojen neliöhintoja.

Edellytämme,

että hallitus tekee välittömästi esityksen aravalainoitusjärjestelmän kehittämiseksi niin, että asumisen hintataso pysyy kohtuullisena myös aravatuotannossa.

Työttömyydestä ja vaikeasta taloudellisesta tilanteesta johtuen monet omistus- ja vuokra-arava-asukkaat ovat joutuneet maksuvaikkeuksiin. Useita vuokralatoyhtiöitä uhkaa jopa konkurssi. Hallitus ei ole vaikeasta tilanteesta huolimatta laskenut korkoja samassa suhteessa kuin se on itse hankkinut rahaa vapailta markkinoilta. Niinpä useiden arava-asuntojen vuokrat ovatkin tällä hetkellä korkeampia kuin vuokrat vapailla markkinoilla.

Edellytämme,

että aravalaina-asetuksella lasketaan yhtenäislainojen reaalikorkoja siten, että arava-asuntojen asumiskustannukset vastaavat sosiaalisen perusteen kohdennetun järjestelmän tarkoitusta.

Lisäksi edellytämme,

että hallitus ryhtyy välittömästi toimenpiteisiin koko aravalainoitusjärjestelmän kehittämiseksi niin, että eri asumismuodot ovat verrannollisia keskenään ja että niitä tuetaan samoin perustein sosiaalinen tarveharkinta huomioon ottaen.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

**Tarja Kautto
Maija Rask**

**Riitta Myller
Jukka Roos**

III

Yhdyn edustajien Kautto, Myller, Rask ja J. Roos vastalauseeseen lukuun ottamatta aravalain 3 §:n 3 momentin ja 30 §:n poistamista.

Helsingissä 25 päivänä marraskuuta 1993

Heidi Hautala

