

**Ympäristövaliokunnan mietintö n:o 5 hallituksen esityksestä
laiksi asuntotuotantolain 11 g §:n muuttamisesta**

Eduskunta on 18 päivänä lokakuuta 1991 lähettänyt valiokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 150.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina vanhempi hallitussihteeri Jouko Narikka ympäristöministeriöstä, budjettineuvos Hannu Mäkinen valtiovarainministeriöstä, johtaja Timo Heinonen asuntohallituksesta, asuntotoimen päällikkö Eero Hiltunen Suomen Kunnallisliitosta, asuntotoimen päällikkö Ulla-Maija Laiho Suomen Kaupunkiliitosta, pääsihteeri Risto Laitila Vuokralaisten Keskusliitosta ja toimitusjohtaja Kalervo Haverinen Suomen opiskelijasuunnott Oy:stä. Asuntorakennuttajayhdistys on lisäksi lähettänyt valiokunnalle kirjallisen lausunnon.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan uusien aravavuokratalojen asuntolainojen koron korottamista yhdellä prosenttiyksiköllä. Esitykseen liittyen on tarkoituksena korottaa valtioneuvoston päätöksellä asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruutta 4,65 prosenttiin asuntolainan pääomasta. Tällöin asuntolainan laina-ajat säilyvät suunnilleen nykyisen pituisina eli normaalitapauksessa noin 34 vuotena.

Esitys liittyy vuoden 1992 tulo- ja menoarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lakia ehdotetaan sovellettavaksi vuonna 1992 myönnettäviin asuntolainoihin. Laki ehdotetaan tulemaan voimaan vuoden 1992 alusta.

Valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena.

Ehdotuksen taustalla on ensi sijassa vuokra-asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen tiukassa taloudellisessa tilanteessa. Rakennuskustannusten selvä aleneminen viimeisen vuoden aikana antaa mahdollisuuden esitettyyn muutokseen. Valiokunnan mielestä on perusteltua,

että vuokrataso säilytetään yhtenäisenä ja oikeassa suhteessa eri-ikäisissä taloissa. Omaksuttu ajattelutapa edellyttää kuitenkin, että rakennuskustannusten reaalitason noustessa korkoa ja vuosimaksua tarkistetaan vastaavasti.

Valiokunta on asiaa käsitellessään kiinnittänyt huomiota siihen, mitä toinen lakivaliokunta lausui viime vuonna asuntolainajärjestelmien uudistamisesta (II LaVM 14/1990 vp). Valiokunta totesi tuolloin: "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 tarkistamiseksi siten, että tavoitteena olevat kohtuulliset asumismeno-osuudet saavutetaan."

Nyt käsiteltävänä olevaa lakiehdotusta laadittaessa ei ole valiokunnan käsityksen mukaan kiinnitetty huomiota yhtenäislainajärjestelmän mukaisten asumismenojen kehitykseen. Tästä syystä valiokunta toistaa toisen lakivaliokunnan kannanoton.

Edellä olevan perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana.

Helsingissä 7 päivänä marraskuuta 1991

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

keaoja, Markkula, Rask, J. Roos, Särkijärvi, Takala ja Virrankoski sekä varajäsenet Astala ja Toivonen.

Vastalause

Hallituksen esitys eduskunnalle asuntotuotantolain 11 g §:n muuttamiseksi merkitsee vuonna 1992 aravalainaa saavissa vuokrataloissa valtion lainastaan perimän koron nousua. Aravavuokriin on ensi vuonna tulossa selvästi yli kolmen markan korotukset. Tästä puolet johtuu suoraan valtion toimenpiteistä.

Valtion toimenpitein tapahtuva kustannusten nostaminen on selvässä ristiriidassa sen muissa yhteyksissä toivoman kehityksen kanssa. Samaa aikaan kun hallituksen tavoittelemalla tulopoliittisella sopimuksella pyritään alentamaan palkkoja ja muita kustannuksia, esitetään hyväksyttäväksi lakia, joka nostaa vuokria niiltä ihmisiltä, jotka ovat kaikkein vaikeimmassa taloudellisessa tilanteessa.

On muutoinkin väärin ja nurinkurista, että valtio ottaa hyödyn rakennuskustannusten alenemisesta itselleen aravavuokratuotannossa. Muussa asuntotuotannossa hyödyn saavat asukkaat.

Hallitus perustelee kustannusten alenemisesta johtuvan hyödyn ottamista valtiolle sillä, että uudet vuokra-asunnot tulisivat 1—2 vuotta sitten rakennettuja halvemmiksi nykyisillä ehdoilla. Lähes kaikilla suurilla aravavuokrakiinteistöjä ylläpitävillä yhteisöillä on kuitenkin käytössä vuokrantasausjärjestelmä, jolloin pääomamenot tasataan koko vuokra-asuntokannassa. Näin pari vuotta sitten rakennettujen kohteiden pääomakustannuksia voitaisiin tasata ensi vuoden edullisemmilla rakentamiskustannuksilla.

Kysymys on myös koko yhtenäislainajärjestelmän kohtalosta. Kun lainaehdoja heikennetään, asukkaiden vuokrat kohoavat kohtuuttomiksi tai vuokrataloyhtiöt joutuvat pääomittamaan tuleville vuosille korkoja niin, että tulevat asukkaat joutuvat kestävämmään tilanteeseen. Yhtenäislainajärjestelmää tulisikin kehittää niin, että vuosimaksua voitaisiin alentaa.

Edellä esitetyn perusteella ehdotamme kunnioittaen,

että lakiehdotus hylättäisiin.

Helsingissä 7 päivänä marraskuuta 1991

Tarja Kautto
Heidi Hautala

Jukka Roos
Heli Astala

Maija Rask
Esko Seppänen