

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Hallituksen esityksen luonnos pitkän korkotukimallin kehittämisestä – lausunto ehdotuksen 30 §:stä

Hiedanrannan Kehitys Oy (HRK) näkee myönteisenä sen, että hallituksen luonnoksessa on huomioitu markkinatoimijoilta saatu palaute pysäköintipaikkojen vaihtelevista toteutusmuodoista, ja että pysäköintipaikkojen rahoituksen vakuusvaatimuksesta on otettu oma momenttinsa lakitekstiin. Sen pohjalta pysäköintiratkaisujen rahoitettavuuteen tulee kaivattua selkeyttä ja joustavuutta, joka osaltaan edistää yhteistä tavoitetta kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamisesta. HRK haluaa kuitenkin vielä kiinnittää huomion muutamiin asiakointiin, joiden vaikutuksia lopulliseen lakitekstiin tai sen tulkintaan vaikuttavaan hallituksen esitykseen kannattaisi harkita. Lakimuutoksen kannalta keskeinen tavoite on kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistaminen.

Tämän hetkiseen lakitekstilunnonkseen ja / tai sen perusteluihin liittyy seuraavia seikkoja, joiden käytännön soveltaminen epätarkoituksenmukaisella tavalla saattaisi johtaa lakimuutoshankkeen tavoitteiden saavuttamisen kannalta epäedullisiin tulkintoihin.

Kiinteistön määritelmä. Korkotukilainan vakuutta koskevassa 30 §:ssä on muotoilu, jossa pysäköintipaikat järjestetään eri kiinteistössä. Tämä lienee usein tilanne, mutta haluamme vielä nostaa esiin näkökulman, että keskitettyjä pysäköintilaitoksia ei välttämättä aina toteuteta eri kiinteistölle suhteessa korkotuettuun hankkeeseen. Kiinteistöoikeudelliset toteutusratkaisut vaihtelevat eri hankkeissa, joten on hyvin mahdollista, että keskitetty pysäköintilaitos toteutetaan esimerkiksi samalle kiinteistölle/tontille, jossa pysäköintilaitoksen hallinta-alue erotetaan hallinnanjakosopimuksella omaksi vakuusoikeudellisesti itsenäiseksi osakseen. Näin ollen pykälässä todettu ”kiinteistö” -termi tulisi hallituksen esityksen perusteluissa tarkentaa siten, että kiinteistön määritelmä tulkitaan laajasti kattaen erilaiset kiinnityskelpoiset maanhallinnan yksiköt, jotka voivat sijaita myös samalla kiinteistöllä.

Negative Pledge. 30 §:n perusteluissa todetaan, että pysäköintiyhtiön osakkeiden panttaus voisi vaatia ns. negative pledge -tyyppisen lausekkeen käyttöä, jotta osakepantin merkitys vakuutena voidaan varmistaa. Jos pysäköintiyhtiön osakkeiden panttaustilanteissa rajoitettaisiin pysäköintiyhtiön mahdollisuutta rahoittaa osa pysäköintilaitosinvestoinnista velalla, joka todennäköisesti edellyttäisi pysäköintiyhtiön omistaman kiinteistön panttaamista ko. velkojen vakuudeksi, tilanne johtaisi suoraan korkotuetun hankkeen rahoittaman pysäköintilaitoksen investointiosuuden kasvuun. Tähän liittyvä negative pledge -ehtoon liittyvä muotoilu saattaa olla ongelmallinen, vaikka toisaalta hallituksen esityksen luonnoksessa asiaa ei esitetä ehdottomana vaatimuksena. Lisäksi hallituksen esitysmuotoilusta ei pysty tarkasti päättelemään, minkä tyyppistä negative pledge -ehdostoa muotoilun taustalla on arvioitu. Tässä kysymyksessä on pohjimmiltaan keskiössä se, halutaanko lakimuutoksella priorisoida vakuuden arvoa / merkitystä vai kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten turvaamista tältäkin osin. Tätä perusteluiden kohtaa on syytä tarkentaa.

Ei poikkeuksellisuuden vaatimusta. Hallituksen esitysluonnoksen 30 §:ää koskevissa perusteluissa todetaan, että ” Poikkeuksellisissa tilanteissa voitaisiin kuitenkin hyväksyä pysäköintipaikat osaksi hanketta myös sellaisissa tilanteissa, joissa valtion riski ei kasvaisi kohtuuttomasti. Tällöin tulisi arvioida muun muassa pysäköintipaikkojen sijaintia ja omistajayhteisön taloudellista asemaa. Kyseeseen tulisi lähinnä tilanteet, joissa pysäköintipaikat sijaitsevat keskeisellä sijainnilla pääkaupunkiseudulla tai muissa suurissa kaupungeissa.” ”Poikkeuksellisuus” aiheuttaa perusteluiden tekstissä tarpeetonta epävarmuutta poikkeuksellisuuden arviointiin. Lisäksi voitaisiin arvioida, että mikäli kohtuuhintaista tuotantoa halutaan toteutuvan suurissa kaupungeissa keskeisillä sijainneilla, on pysäköinnin toteutusmallina usein jokin muu tapa, kuin kiinteistö- ja rakennusrasitteen tai osakeomistuksen nojalla saatu oikeus pysäköidä tietyllä paikalla. Tarve vaihtoehtoisien ratkaisumallien hyväksymiselle ei siten ole poikkeuksellinen. Myöskään pykäläluonnoksen sanamuoto ei edellytä poikkeuksellisuutta. Ehdotamme, että perusteluiden tekstiä muotoillaan esimerkiksi seuraavasti: (...) tilanteissa, joissa kiinteistö- tai rakennusrasite hankkeen toteutusmallista johtuen ei ole käytettävissä, voitaisiin pysäköintipaikat hyväksyä osaksi hanketta (...).

Pysäköintipaikka -termi. Sekä ehdotusluonnoksen lakitekstissä että hallituksen esityksessä käytetään termiä ”pysäköintipaikka”. Lakimuutosehdotuksessa ei ole tarkemmin määritelty sitä, miten kriteerit täyttävät pysäköintipaikat tulee järjestää, ja tuleeko esim. kiinteistö- ja rakennusrasitteen tai osakeomistuksen nojalla olla suoraan oikeus pysäköidä tietyllä paikalla. Keskitetyissä pysäköintiratkaisuissa näin ei useinkaan ole. Pysäköinnin järjestämiseen on lukuisia erilaisia vaihtoehtoja, joissa hallinnollinen, juridinen ja taloudellinen toteutusmalli poikkeavat toisistaan ja kyseeseen tulevat ”pysäköintipaikka”-termin lisäksi ainakin termit ”pysäköintioikeus” sekä ”velvoitepaikkaoikeus”. Osassa vaihtoehtoisia malleja on mahdollista päästä pysäköinnin osalta tilanteeseen, jossa korkotuetun hankkeen investointikustannuksia rasittaa lähtökohtaisesti merkittävästi matalampi pysäköintilaitoksen investointiosuus, kuin ”normaalitilanteessa”. Vaikka pykäläehdotus koskee pysäköintipaikkojen investointiosuuden vakuuksia, näemme riskin siitä, että lakikohdassa esitetyt vaihtoehdot (kiinteistö- tai rakennusrasite, osakeomistus) rajaavat korkotuetuissa hankkeissa myös käytettävissä olevia pysäköintimalleja. Tässäkin kysymyksessä on pohjimmiltaan keskiössä se, halutaanko lakimuutoksella priorisoida korkotuetuille hankkeille muista

hankkeista poikkeuksellista varmuutta vai kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten turvaamista tältäkin osin. Tästä syystä ehdotamme, että lakitekstiin tai hallituksen esityksen perusteluihin lisätään maininta siitä, että ”pysäköintipaikka” voi tarkoittaa myös pysäköinti- tai velvoitepaikkaoikeutta.

Tampereella 26.7.2022

Kunnioitavasti,

Mikko Leinonen

Toimitusjohtaja

Hiedanrannan Kehitys Oy

Frenckellinaukio 2 B, 33210 Tampere

Leinonen Mikko
Hiedanrannan Kehitys Oy