



6.9.2022

Yhteenveto lausunnoista, luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Tiivistelmä

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä oli lausunnolla 2.6.2022–31.7.2022 lausuntopalvelu.fi -palvelussa. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi täsmennettiin vuoden vaihteessa 2021–2022 lausunnoilla olleita suuntaviivoja pitkän korkotukimallin kehittämiseksi. Lausuntoja pyydettiin 63 yhteisöltä. Myös muut ovat voineet antaa lausunnon. Lausuntoja tuli yhteensä 35 kappaletta. Lausuntoyhteenvetoon on sisällytetty 9.9.2022 mennessä saapuneet lausunnot.

Yleisesti lausunnonantajat pitivät korkotukilainsäädännön kehittämistä tarpeellisena ja hyvänä. Myös ehdotetut korkotuen määrän lisääminen ja perusomavastuukoron laskeminen pysyvästi 1,7 %:iin saivat laajasti kannatusta. Autopaikkojen vakuutta koskevan sääntelyn katsottiin parantuneen ja täsmentyneen suuntaviivoista, mutta siihen ehdotettiin täsmennyksiä. Myös ehdotettuja säännöksiä liittyen sote-uudistukseen, asukasvalinnan virkavastuuseen, uhkasakkoon ja muutoksenhaun säännösten täsmentämiseen kannatettiin pääsääntöisesti.

Osa lausunnonantajista katsoi, että ehdotetut toimet tuen lisäämiseksi ovat riittämättömiä. Lausunnonantajat toivat esiin erilaisia keinoja lisätä tukea. Kaikki lausunnonantajat eivät kuitenkaan kannattaneet tuen määrän lisäämistä. Lisäksi toivottiin valtion tukeman asuntotuotannon tietopohjan ja vaikutusten arvioinnin lisäämistä ja ehdotettiin erilaisia parannuksia järjestelmään.

Korkotuen lisääminen ja korjauksiin varautuminen vuokrissa

Pääosassa lausuntoja suhtauduttiin positiivisesti perusomavastuukoron asettamiseen pysyvästi 1,7 prosenttiin. Muutoksen nähtiin parantavan tuen korkosuojaelementtiä merkittävästi. Valtiovarainministeriö ja Suomen vuokranantajat eivät kannattaneet perusomavastuukoron alentamista tai tuen lisäämistä muilla keinoin.

Monet toimijat, esimerkiksi etujärjestöt (mm. Kova ry, SOA ry, Vuokralaiset VKL ry), toivat esiin, että korkotuen lisäämiselle esitettyä laajemmin olisi tarvetta. Ratkaisuksi tarjottiin korkotuen muuttamista esimerkiksi niin, että korkotukea maksettaisiin koko laina-ajan ja korkotuen määrä seuraisi yleistä korkotasoa. Lisäksi useassa lausunnossa nostettiin esiin, että esityksessä ei ole huomioitu tavoitetta kasvattaa rahoituksenantajien määrää.

Kiitosta lausunnonantajilta sai esitetty korjauksiin varautumisen sallimisen lisääminen lakiin. Nykyistä korjauksiin varautumisen kieltoa pidettiin lausunnoissa laajasti ongelmallisena erityisesti kestävän kiinteistönpidon kannalta. Korjauksiin varautumisen salliminen mahdollistaa lausunnonantajien mielestä myös tasaisemman asumiskustannusten kehittymisen.



Vaatus valtion tukeman rakentamisen ilmastoystävällisyydestä lain tasolle

Useat lausunnonantajat eivät kannattaneet ehdotettua lisäystä ARA-asuntojen energiatehokkuudesta ja ympäristöystävällisyydestä korkotukilainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään. Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta lisäystä kommentoineet näkivät ehdotetun 4 §:n olevan rakentamista ohjaava eikä näin ollen kuuluisi säänneltäväksi valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusta koskevissa laeissa. Lausunnonantajien mukaan korkotukilaissa tulisi keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn eikä rakentamisen ohjaamiseen. Rakennusteollisuus näki tämän vaatimuksen voivan pidentää entisestään ARA:n jo ennalta pitkiä käsittelyaikoja. Kuntaliitto piti ehdotettua pykälää perusteluiltaan puutteellisena ja lain tavoitteita hämärtävänä. A-kruunu kuitenkin totesi, että ehdotetulla säännöksellä korostettaisiin periaatteellisella tasolla ARA-asuntojen roolia esimerkillisenä asuntotuotantona.

Autopaikoituksen vakuutta koskeva uusi säännös

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin uutta pykälää ARA-hankkeiden vakuussääntelyyn sellaisissa tilanteissa, joihin liittyy eri kiinteistöillä sijaitsevia autopaikkoja. Suurin osa lausunnonantajista kannatti ehdotettua autopaikoitusta koskevaa säännöstä. Ehdotetun pykälän nähtiin voivan helpottaa autopaikkojen järjestämistä sekä nopeuttaa hankekäsittelyä ARA:ssa. Lausunnoissa kuitenkin toivottiin pysäköintisäännöksen täsmentämistä esimerkiksi tarkentamalla kiinteistö-termiä sekä tarkennusta poikkeuksellisten pysäköintiratkaisujen arviointiin.

Asumisoikeuslain mukainen seuraamusmaksu

Useat lausunnonantajat toivoivat muutosta asumisoikeuslain seuraamusmaksun määrittämisestä koskevaan 105 §:ään. Esimerkiksi Kova ry, Tyvene, TA-Yhtymä ja Asuntosäätiö vaativat, että kyseinen pykälä muutettaisiin vastaamaan lyhyeen korkotukimalliin ehdotettua määrää korkotukilainansaajien yhtenäisen kohtelun takia.

Valtiontakauksen irtisanominen

Esityksessä ehdotettiin, että valtiokonttori voisi tietyin edellytyksin hallintopäätöksellä todeta korkotukilainaan liittyvän valtion takausvastuun lakanneeksi. Lausunnoissa kritisoitiin valtion takausvastuun raukeamisen perusteita ja takauksen irtisanomismahdollisuuden epäloogisuutta. Finanssialan lausunnon mukaan ehdotus on poikkeuksellinen ja ongelmallinen, eikä esimerkiksi ota huomioon EU:n vakavaraisuusasetuksessa luottosuojalle esitettyjä vaatimuksia. Myös Kuntarahoitus vaati lausunnossaan kyseisen lainkohdan poistamista.

Asumisen palvelullistuminen

Useat lausunnonantajat kannattivat sitä, että esityksessä mahdollistetaan asumisen palvelullistuminen myös ARA-hankkeissa ja kohtuullisten kustannusten sisällyttäminen omakustannusvuokran määrittämiseen. Muutama lausunnonantaja (Kiinteistöliitto, Vuokralaiset VKL ry) toi kuitenkin esille, että asumisen palvelullistumisen tulisi tapahtua markkinaehtoisesti. Palveluihin tarvittavien investointi- ja muiden kustannusten ei tulisi edes osittainkaan tulla niiden vuokralaisten maksettavaksi, jotka eivät palveluita voi tai halua käyttää. Kustannuksia ei näin ollen tulisi sisällyttää omakustannusvuokriin.



Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ja muutoksenhakua koskevien säännösten päivittäminen

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin säädettäväksi virkavastuusta ja hallinnon yleislakien noudattamisesta yhteisöjen suorittaessa asukasvalintaa. Monet lausunnonantajat olivat samaa siitä, että asukasvalinnan tehtävät sijoittuvat julkisen hallintotehtävän ja tosiasiallisen hallintotoiminnan välimaastoon. Kuitenkin esimerkiksi Suomen vuokranantajat pitivät selvänä, että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä. Asukasvalinnan säätämisen julkiseksi hallintotehtäväksi todettiin monissa lausunnoissa aiheuttavan toimijoille lisää kustannuksia ja velvoitteita, jonka takia ehdotettuja säännöksiä vastustettiin. Helsingin kaupunki nosti esiin, että kanteluiden määrä tulisi merkittävästi lisääntymään. Lausunnonantajat kuitenkin tunnistivat asiaan liittyvät vähäisen liikkumavaran perustuslakivaliokunnan asumisoikeuslakia koskeneen lausunnon johdosta. Monet lausunnonantajat peräänkuuluttivat selkeää ja riittävää ohjausta ja koulutusta aiheesta. Oikeusministeriö tarkasteli asiaa launnossaan kattavasti juridisesta näkökulmasta ja ehdotti, että asia vietäisiin perustuslakivaliokunnan tarkasteltavaksi.

Hyvinvointialueiden rooli

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotettiin eräiden ARA-asuntoihin liittyvien tehtävien siirtämistä kunnilta hyvinvointialueille. Lausunnoissa korostettiin tulevien hyvinvointialueiden kouluttamisen tärkeyttä uusien tehtävien hoidossa. Rakli, Kiinteistöliitto ja Rakennusliitto suhtautuivat lausunnoissaan positiivisesti hyvinvointialueiden ehdotettuun rooliin, ja muutos nähtiin perusteltuna. KOVA ry suhtautui kriittisesti kunnan kuulemiseen, mikäli kunnan puolta hankkeille ei enää vaadita. Kunnista Lahti haluaisi säilyttää kunnilla päätäntävaltaa, koska kunnat tuntevat oman alueensa asuntotuotannon ja maankäytön parhaiten. Helsingin ja Espoon kaupungit pitivät tärkeänä, että sijaintikuntaa kuullaan.

Muut lausunnoissa esiin nousseet asiat

KOVA ry, VAV, Oulun Sivakka, Y-säätiö ja Asuntosäätiö ehdottivat, että jälkilaskelman laatimisvelvoite poistettaisiin omakustannusperiaatetta noudattavilta vuokrataloyhtiöiltä, sillä jälkilaskelma nykyisessä muodossa on hallinnollisesti raskas ja teettää ylimääräistä työtä.

Myös läpinäkyvyyttä toivottiin lausunnoissa lisättävänä esitettyjä keinoja enemmän. Rakli ehdotti, että tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä lisätään siten, että eri tukielementit, kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus, tuotaisiin entistä selkeämmin ilmi. Kiinteistöliitto ehdotti ARA:n korkotukilainoitus toiminnan raportointiin ja hyväksymispäätöksiin lisättävänä tietojen esimerkiksi kohteen hankinta-arvosta.

Lausunnoissa esitettiin tavoite saada pankit kiinnostumaan korkotuetun asuntorakentamisen rahoittamisesta. Tämän saavuttamiseksi toivottiin laajempia toimenpiteitä, kuten mahdollisuutta rahoituksen uudelleen kilpailuttamiselle esimerkiksi 15 vuoden laina-ajan jälkeen. (Nurmijärven kodit, Arttuasunnot). Finanssiala totesi, että korkotuen kohdentamisella lyhyisiin korkotukilainoihin olisi merkittävä vaikutus pankkien mielenkiinnon kasvattamisessa. Keinoina kiinnostuksen lisäämiselle esitettiin myös joukkovelkakirjalainojen ja emissioiden käyttöä rahoituksessa sekä Euroopan investointipankin osallistumista lainoitukseen. Lisäksi ehdotettiin muun muassa vakuudenhallinnan siirtämistä Valtiokonttorille. Näitä keinoja kannattivat lausunnoissaan esimerkiksi Kova ry, POAS, Tyvene, A-Kruunu, SOA, Nurmijärven Kodit sekä Arttuasunnot.



Lausunnonantajat

1. Mielenterveyden keskusliitto ry
2. Rakennusteollisuus RT ry
3. Rakli ry
4. Suomen Omakotiliitto ry
5. Asuntosäätiö sr
6. TA-Yhtymä Oy
7. Vuokralaiset VKL ry
8. Suomen Kiinteistöliitto ry
9. Hiedanrannan Kehitys Oy
10. VAV Asunnot Oy
11. Arttuasunnot Oy
12. Kuntaliitto
13. Rakennusliitto ry
14. Tyvene Oy
15. Tampereen kaupunki
16. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
17. Lahden kaupunki
18. Suomen Vuokranantajat ry
19. Tampereen vuokralosäätiö sr
20. Oulun Sivakka Oy
21. Pirkan Opiskelija-asunnot Oy - POAS
22. Jyväskylän kaupunki
23. Kuntarahoitus Oyj
24. A-Kruunu Oy
25. Nurmijärven Kodit Oy
26. Finanssiala ry
27. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
28. Vanhustyön keskusliitto
29. Helsingin kaupungin asunnot Oy
30. Työeläkevakuuttajat TELA ry
31. Valtiovarainministeriö
32. Oikeusministeriö
33. Helsingin kaupunki
34. Espoon kaupunki
35. Y-Säätiö