

Lausunto

24.01.2022

Asia: VN/29851/2021

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

ARA on vuodesta 2005 myöntänyt palveluasuntojen rakentamiseen julkisyhteisöille ja yleishyödyllisille yhteisöille investointiavustusta ja korkotukilainaa. ARA on myöntänyt vuosittain erityisryhmäasuntojen rakentamishankkeisiin em. tukea myös suoraan kunnille. ARAn myöntämällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla rahoitettuja kiinteistöjä koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001, jälj. korkotukilaki) ja sen 13 §:n omakustannusvuokran määrittämistä koskeva säännös. ARA on rahoittanut erityisryhmäkohteita aikaisemmin aravalainalla; myös näiden kohteiden vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusvuokraperiaatetta, josta säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä. Vuokranmäärityksessä noudatettavaa omakustannusperiaatetta sovelletaan laissa säädetyn rajoitusajan ajan.

Omakustannusvuokrasäännös koskee myös niin sanottuja jälleenvuokrautilanteita. ARA ohjeistaa Vuokranmääritysoppaassaan, että omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (ensivuokralainen), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (jälleenvuokralainen). Omakustannusperiaate koskee sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokraa. ARA on myös ohjeistanut, että ensi- ja jälleenvuokrausmenettely ei saa nostaa asukkaiden vuokria enempää kuin ensivuokralaisen kiinteistöön ja asuntoihin liittyvät hallinto-, ylläpito- ja korjausvastuukulut edellyttävät.

ARA esittää, että selvyiden vuoksi asetuksessa mainittaisiin omana ryhmänään kunnan omistamat ARAn rahoittamat erityisryhmäkohteet, joiden vuokranmääritykseen tulee soveltaa rahoitusmuodosta riippuen korkotukilain 13 §:ää tai aravarajoituslain 7 §:ää.

Huuhka Heli
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus