



Lausuntoyhteenveto

21.12.2022

VN/27278/2022

VN/27278/2022-YM-26

Lausuntoyhteenveto arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Asetusluonnos oli lausunnoilla 15.11.2022–9.12.2022. Lausunto pyydettiin 66 yhteisöltä, joista 18 vastasi pyyntöön. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin kaksi lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 20. Lausuntopyyntö julkaistiin lausuntopalvelu.fi:ssä, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Lausuntoja saatiin lainansaaajia ja asukkaita edustavilta järjestöiltä, lainansaaajilta sekä oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä ja Valtiokonttorilta.

Lausunnonantajat pitivät tarpeellisena ja perusteltuna ehdotusta vuosimaksujen tarkistamatta jättämisestä vuonna 2023. Lainansaaajayhteisöt ovat pääasiassa jo vahvistaneet vuoden 2023 vuokrat ja käyttövastikkeet. Yleisenä pyrkimyksenä on, ettei kohonneita kustannuksia viedä kerralla vuokriin ja vastikkeisiin, joten nykyinen taloustilanne aiheuttaa nostopaineita myös seuraavina vuosina. Vuosimaksujen tarkistamatta jättäminen hillitsisi näitä nostopaineita.

Lausunnonantajat ovat huolissaan yleisen kustannustason nousun vaikutuksista lainansaaajayhteisöjen ja kotitalouksien taloustilanteeseen. Nousu koskee pääomakulujen lisäksi asukkaiden elinkustannuksia, sähköä ja lämmitystä, tontinvuokria, kiinteistöveroja, kiinteistöjen hoito-, ylläpito- ja korjauskustannuksia sekä uudistuantohankkeita. Lisäksi lausunnoissa otetaan esille ilmastotavoitteiden vaikutus rakentamiskustannuksiin. Omakustannusperiaatteella toimivissa yhteisöissä kaikki kiinteistöä koskevat kustannukset tulevat lopulta asukkaiden maksettaviksi. Lisäkustannuksia aiheutuu, jos esimerkiksi osa asukkaista ei selviä vuokriensa tai vastikkeidensa maksamisesta tai kiinteistöjen korjaukset lykkääntyvät. Uudistuantonnolle on monella paikkakunnalla runsaasti kysyntää, mutta sen pysymisestä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuuhintaisena on huolta. Erityisryhmien asuinkohteissa covid19-pandemia vaikutti jo aiemmin vuokrakertymään hidastaessaan uusien asukkaiden muuttamista kohteisiin. Lisäksi epävarmuuksia aiheuttaa sopimusten siirtyminen kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alussa.

Lausunnoissa korostetaan sitä, että lainansaaajayhteisöjen tilanne vaihtelee suuresti alueellisten markkinoiden sekä yhteisökohtaisen lainakannan perusteella. Vuosimaksutarkistuksesta luopumisella on eniten vaikutusta, jos yhteisön lainakanta koostuu pitkälti aravalainoista. Jos yhteisön lainakanta koostuu pääasiassa muista kuin aravalainoista, toimenpiteellä on vähäinen vaikutus ja se voi hidastaa aravalainojen poistumista yhteisön lainakannasta. Välittömintä vaikutus on niille usein pienimuotoisesti toimiville yhteisöille, joilla

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

ei ole aiempina vuosina kertynyttä ylijäämää käytettäväksi puskurina. Lainansaajat sekä lainansaajia ja asukkaita edustavat järjestöt ehdottavat, että valtion tukeman asuntotuotannon osalta tehtäisiin laajemmin lainaehto- tai säännösmuutoksia yhteisöjen taloustilanteen helpottamiseksi. Lausuntoihin sisältyy ehdotuksia arava- ja korkotukilainoja koskeviksi toimenpiteiksi. Lisäksi lausunnoissa arvioidaan, että aravalainojen vuosimaksujen tarkistamatta jättämiselle tai muulle kuluttajahintaindeksin noususta johtuvan vaikutuksen hillitsemiselle voisi olla tarve myös jatkossa. Valtiovarainministeriö pitää lausunnossaan kuitenkin keskeisenä sitä, että vuosimaksujen tarkistamatta jättäminen on ainoastaan vuotta 2023 koskeva kertaluonteinen poikkeustoimenpide.

Oikeusministeriö ehdotti lausunnossaan arava-asetuksen 35 §:ään lisättävän 3 momentin sanamuodon muuttamista poikkeamissäännökseksi väliaikaisen soveltamatta jättämisen sijaan. Sanamuoto on muutettu oikeusministeriön ehdotuksen mukaiseksi.