



Ympäristöministeriölle

Dnro: YM6/600/2015

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

## **VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN MUUTOKSET EIVÄT SAISI JOHTAA TAAHNEHTIVIIN VAIKUTUKSIIN**

Ympäristöministeriö on pyytänyt Finanssialan Keskusliiton (FK) lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiasta ja esitämme näkemyksinämme seuraavaa.

Suomessa on käyty keskustelua tuetun kohtuuhintaisen vuokratuotannon kasvattamisesta jo pitkään. Näissä keskusteluissa rakennuttajien näkökulmasta merkittävää kiinnostuksen heräämisen tai tukahtumisen kannalta on ollut esimerkiksi oikea omarahoitusosuudelle maksettavan koron taso sekä mahdollisuus tasata vuokria eri alueilla sijaitsevien kohteiden välillä. Erityistä merkitystä on myös järjestelmästä aiheutuvalla hallinnollisella taakalla. Hallinnollista taakkaa tulisi pyrkiä rajoittamaan esimerkiksi asukasvalinnan ja kilpailutuksen osalta.

Nyt käsiteltävän luonnoksen taustalla on Sipilän hallituksen hallitusohjelma. Esityksellä toimeenpannaan hallitusohjelmassa ja sen liitteessä lueteltuja toimenpiteitä. Ehdotusten tarkoituksena on ensisijaisesti ARA -vuokra-asuntojen vuokrien alentaminen.

FK pitää osin haastavina mainitussa liitteessä tehtyjä linjauksia vaikka tavoite onkin hyvä. Ne uhkaavat edelleen vähentää eri yhteisöjen jo nyt melko vähäistä kiinnostusta tuettuun vuokratuotantoon. Ainoa keino tasapainottaa näiden ehdotusten vaikutuksia olisi toimiva ja aidosti kiinnostava kymmenen vuoden välimalli. Sinällään valitut toimenpiteet on ympäristöministeriössä valmisteltu huolellisesti ja kattavasti hallituksen esittämien toimenpiteiden mukaisiksi. Ehdotusten perusteluista käy hyvin ilmi myös tilanteen haasteellisuus: pääosassa ehdotuksen taustoista on kyse monista pienistä tulkintaeroista, jotka yhdessä johtavat eroihin vuokratasoissa.

Ehdotuksessa alennettaisiin omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärää nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Tämä alentaa luonnollisesti omistajan saamia tuloja, ja vastaavasti pienentää asukkaalta perittävää vuokraa. Pidämme periaatteessa hyvänä, että korkotukiasetukseen ja arava-asetukseen ehdotetut muutokset tulisivat sovellettaviksi vasta 1 päivästä tammikuuta 2017. Perusteluissa todetaan siten toimijoilla olevan riittävän pitkä aika nykyisten järjestelmiensä ja käytäntöjensä muuttamiseen. Järjestelmämuutosten toteuttaminen vaatii joka tapauksessa tietyn siirtymäajan. Tähän perustelutekstiin viitaten, ja koska perusteluissa ei ole todettu korkotukilainan lainanlyhennyksistä tehtyä sääntelyä vastaavalla tavalla muutoksen koskevan vain ehdotettujen lakimuutosten voimaantulon jälkeen korkotukilainoiksi hyväksyttäviä lainoja, tulkitsemme koron alentamisen koskevan takautuvasti myös nykyistä kantaa ja olemassa olevia luottoja.



FK vastustaa taannehtivaa, olemassa olevaa kantaa ja siten vanhoja lainoja koskevaa lainsäädäntöä. Ehdotuksella on merkittäviä negatiivisia vaikutuksia asianosaisten omistajien sekä lainanantajien asemaan, mikäli säännöstä omarahoitusosuudelle maksettavasta tuotosta sovellettaisiin takautuvasti. Riskinä on, että jo olemassa olevia lainoja joudutaan arvioimaan uudelleen puolittuneen tuoton mukaisesti. Pahimmassa tapauksessa seurauksena olisi näiden pitkien pääomalainojen irtisanominen, omistajayhteisön selvitysmenettely ja viimekädessä turvautuminen valtion takaukseen. Omistajien aseman turvaamiseksi omarahoitusosuudelle maksettavan koron alentamisen tulisikin koskea vain ehdotettujen lakimuutosten voimaantulon jälkeen korkotukilainoiksi hyväksyttäviä lainoja. Asia tulisi selkeyttää myös perusteluissa sekä valtioneuvoston aihetta koskevan asetuksen voimaantulosäännöksessä.

Kokonaisuudessaan ehdotettua neljän prosentin tuottoa voidaan pitää matalana. Pidämme erittäin epätodennäköisenä, että uutta yksityistä tai julkistakaan tuettua vuokratuotantoa syntyisi näiden ehdotusten mukaisesti. Tämä on valitettavaa, sillä erityisesti pääkaupunkiseudulla kysyntää vastaava asuntotarjonta olisi paras keino kohtuullistaa kaikkia vuokria.

Hallinnollinen taakka lisääntyy tämän ehdotusten myötä. Tätä lisäävät velvoite kilpailuttaa hankitut merkittävimmät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt sekä velvoite jälkilaskelmien tekemiseen. FK pitää hallinnollisen taakan lisääntymistä jo ennestään monimutkaisesti hallittavassa kokonaisuudessa valitettavana. Peräänkuulutamme sähköisen asioinnin aktiivista kehittämistä ja lisäämistä myös tuetun vuokratuotannon maailmassa siten, että esimerkiksi tietojen yhteiskäyttö ja viranomaisrekisterien avaaminen helpottaisi myös omistajien päivittäistä hallintotyötä.

Ehdotuksen mukaisesti omakustannusvuokrissa asukailta perittävä, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista. Pidämme hyödyllisenä sitä, että kohtuullisuus on konkreettisesti määritelty valtioneuvoston asetuksessa. Samoin on tärkeää, että vanhemmille kohteille on annettu mahdollisuus hieman suurempaan varautumiseen. Enimmäisrajoja on kuitenkin tarpeen tarkastella säännöllisesti ja ryhtyä nopeasti toimeen muutostarpeen ilmaantuessa. Pidämme hyvänä myös mahdollisuutta hakea lupaa suurempaan varautumiseen erityisestä syystä.

FK kannattaa yhden luukun mallia viranomaisasioinnissa. On perusteltua yhtenäistää ja keskittää korkotuen maksuohjelmiin ja vakuuksiin laina-aikana tehtyjen muutosten käsittely Valtiokonttoriin.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Elina Kirvelä