

HE omakustannusvuokria ja käyttövastikkeita koskevien säännösten muuttamisesta

HE laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp)

- Esityksen pääasiallisena tavoitteena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa (ns. ARA-asuntokannassa) tarkentamalla vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymissäännöksiä.
- Valtaosa esityksen sisällöstä on sama kuin edellisellä hallituskaudella valmistellussa esitysluonnoksessa. Kyseinen esitysluonnos oli lausuntokierroksella kahteen kertaan vuonna 2013, mutta sitä ei annettu hallitukselle tai eduskunnalle. Sipilän hallitusohjelman liitteissä 4 ja 6 edellytetään esityksen antamista.

Hallitusohjelman edellyttämät muutokset

- Rajoitetaan tuleviin korjauksiin varautuminen vain kohtuulliseen määrään; asetuksella säädetään varautumiselle euromääräinen enimmäisraja (alle 20 vuotta vanhoissa kohteissa 1 euro/m²/kk ja sitä vanhemmissa kohteissa 2 euro/m²/kk; ARA voi myöntää hakemuksesta poikkeuksen näistä enimmäisrajoista).
- Kielletään tulorahoituksella tapahtuva vuokra-asuntojen perusparantaminen, sillä tulorahoituksen käyttäminen mahdollistaisi em. varautumisrajoituksen kiertämisen.
- Rajoitetaan vuokrien tasausta normaalien ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken (ARA voi myöntää hakemuksesta poikkeuksen tästä).
- Asetetaan vuokratalojen omistajille velvollisuus kilpailuttaa hankkimansa merkittävät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt, jos niiden arvo ylittää hankintalaissa säädetyn kansallisen kynnysarvon.
- Alennetaan asukkailta vuokrissa perittävä, omistajan omarahoitusosuudelle laskettava korko 4 %:iin (asetustason muutos; ARA voi myöntää hakemuksesta poikkeuksen tästä).

Muut esityksen sisältämät muutosehdotukset

- Asetetaan vuokratalojen omistajille velvollisuus jälkilaskelmien laatimiseen vuokrasäännösten valvonnan tehostamiseksi (omakustannusvuokrien valvonta siirrettiin ARA:lle vuoden 2014 alussa). Samalla tarkennetaan asumisoikeustalojen omistajien tiedonantovelvollisuutta käyttövastikkeiden perusteista.
- Säädetään uusi sanktio vuokra- ja kilpailuttamissäännösten noudattamisen tehostamiseksi: jos lainansaa- ja laiminlyö omakustannusvuokrasäännösten tai kilpailuttamisvelvoitteen noudattamisen, ARA voi kieltää lainansaa- ja perimästä vuokrissa omistajan omarahoitusosuudelle maksettavaa korkoa ja/tai kieltää yhteisöä tulouttamasta tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille enintään 4 vuoden ajan.
- Siirretään tietyt ARA:lle nykyään kuuluvat, korkotukilainojen maksuohjelmiin ja vakuuksiin laina-aikana tehtäviä muutoksia koskevat päätökset Valtiokonttorille (selvitysmies Olavi Syrjäsen ehdotus vuonna 2013).
- Kehitetään korkotuki- ja aravalainajärjestelmiä koskevia muutoksenhakusäännöksiä siten, että jatkossa muutoksenhaku hallinto-oikeuden päätöksistä korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää valituslupaa, ellei kyse ole asianosaisten kannalta erittäin merkittävistä asioista kuten korkotuen takaisinperinnästä tai muusta toimijalle määrättävästä sanktiosta. Esityksen sisältö ja perustelut on tältä osin kopioitu suoraan oikeusministeriön valmistelemasta lakipaketista, jonka eduskunta hyväksyi viime keväänä (HE 230/2014 vp). Alun perin oikeusministeriön piti muuttaa ko. säännöksiä omassa lakipaketissaan, mutta se ei ollut lakiteknisesti mahdollista, joten muutokset tulevat tehtäväksi tämän esityksen yhteydessä.
- Muutetaan korkotukilainojen lainanlyhennyksiä hieman etupainotteisemmiksi uusissa vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintalainoissa tukijärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi (asetustaso).

Voimaantulo ja soveltaminen

- Hallitusohjelman edellyttämällä tavalla lakimuutosten on määrä tulla voimaan 1.1.2016; asetusmuutokset annetaan vuoden lopussa eduskunnan hyväksyttyä ja presidentin vahvistettua lakimuutokset.
- Heti sovellettaviksi tulevat kilpailuttamisvelvollisuus, uusi sanktio ja valituslupamenettely; vuoden 2017 alusta sovellettaviksi tulevat vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämiseen liittyvät muutokset eli varautumisen rajoittaminen, tulorahoituksen kieltö, tasausrajoitukset ja jälkilaskelmien laatiminen.