

Asia: Hallituksen esitys (99/2015) eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi muiksi laeiksi

ARA on ollut mukana lainvalmistelussa ja pitää annettua esitystä hyvänä. Alla muutama näkökohta joihinkin keskeisiin muutosehdotuksiin:

Keskeisiä muutosehdotuksia:

- **Tuleviin korjauskustannuksiin varautumista rajoitettaisiin enintään kohtuulliseen määrään**

Lakiesityksessä ehdotetaan, että korjauksiin varautuminen olisi jatkossa kohtuullista ja enintään 1 €/m²/kk alle 20 vuotta vanhoissa vuokrataloissa ja enintään 2 €/m²/kk 20 vuotta vanhemmissa vuokrataloissa.

Tämä selkiyttää vuokrien kustannusrakennetta ja yhdenmukaistaa eri toimijoiden ARA-vuokra-asuntojen vuokranmäärittäystä. Tällä hetkellä korjauksiin varautumisen kustannus vuokrissa on vaihdellut nolasta jopa kolmeen euroon per neliö kuukaudessa.

Tällä hetkellä korjauksiin varaudutaan yli 1 €/m²/kk muutamissa uusissa kohteissa, jolloin säännöksen vuokria alentava vaikutus kohdistuu suoraan ainoastaan näihin. Toisaalta tällä myös varmistetaan, ettei jatkossakaan varauduta kohtuullista enempää korjauksiin.

- **Vuokrien tasaamista rajoitettaisiin tavallisten ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken**

Hyvä ehdotus. Tällä hetkellä tasausta ei ole rajoitettu, mikä tarkoittaa sitä, että saman vuokrataloyhtiön tavallisten vuokratalojen ja ARAlta erityisryhmien investointiavustusta saaneiden erityisryhmäkohteiden vuokria on lain mukaan saanut tasata. Tällöin investointiavustus ei välttämättä ole kohdentunut pelkäs-

tään avustuskohteen vuokria alentamaan, vaan se on voitu tasata koko ARA-vuokra-asuntokantaan. ARA on suositellut erityisryhmien investointiavustus-päätöksissä, että avustuskohteet pidetään omana vuokranmääritysyksikkönään ja näin suurin osa toimijoista onkin menetellyt. Asiasta on hyvä säätää velvoit-tavasti, jolloin menettely saadaan koskemaan kaikkia toimijoita.

- **Vuokratalon omistajalle säädettäisiin velvollisuus hankkimiensa merkittävimpien kiinteistönhoitopalveluiden ja kunnossapitotöiden kilpailuttamiseen**

Säännös yhdenmukaistaisi eri toimijoiden käytäntöjä, koska vastaavanlainen säädös koskee jo asumisoikeusyhtiöitä ja kuntien omistamien vuokrataloyhti-öiden on noudatettava hankinnoissaan julkisista hankinnoista annettua lakia.

Kilpailuttamisvelvoite voi hillitä osaltaan asumiskustannusten nousua. Koska kilpailuttamisvelvoite koskee myös omalta konsernilta ostettuja palveluja, hil-litsee tämä palveluista maksettua hintoja saman konsernin yrityksille.

- **Vuokratalon omistajalle säädettäisiin velvollisuus jälkilaskelmien laatimiseen**

Jälkilaskelma olisi laadittava sekä koko yhteisön että kunkin tasausryhmän osalta. Ehdotettu säännös selkeyttää toimijoiden omakustannusvuokran mää-rittämistä ja raportointia. Jälkilaskelma on tärkeä apulaskelma, jolla voidaan osoittaa miten omakustannusperiaate on toteutunut vuokranmäärityksessä. Laskelma kertoo, mitä menoeriä päättyneen tilikauden aikana on katettu vuok-rilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää, joka on huomioitava tulevien vuosien vuokranmäärityksessä.

Laskelman laatimisvelvollisuus helpottaa myös ARAn valvontatyötä. Las-kelmien avulla voidaan seurata keskeisten omakustannusvuokrien määrittä-mistä koskevien periaatteiden toteutumista.

- **Omarahoitusosuudelle laskettavan koron ja tuotontuloutuksen määräai-kainen kieltäminen**

Jos lainansaaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä koske-vien periaatteiden noudattamisen, ARA voisi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja tulouttamasta tuottoa enintään neljän vuoden ajan.

10.11.2015

Uusi jälkiseuraamuskeino vahvistaa ARAn mahdollisuuksia puuttua omakustannusperiaatteen toteuttamisessa havaittuihin laiminlyönteihin ja edistää ohjauksen ja valvonnan vaikuttavuutta.

- **Eräitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle kuuluvia, vuokra-asuntolainojen, asumisoikeustalolainojen ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuen maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyviä tehtäviä siirrettäisiin Valtiokonttorille.**

Muutos selkeyttäisi ARAn ja Valtiokonttorin välistä tehtävänjakoa. Valtiokonttorissa hoidetaan jo nyt kaikki aravalainakantaan liittyvät tehtävät, joten on perusteltua, että korkotukilainojen osalta menetellään samalla tavalla. Lainakannan hallinnointi sekä arava- että korkotukilainoissa on Valtiokonttorissa, joten viranomaistyö nopeutuu ja helpottuu, kun tehtävät hoidetaan asiaa hoitavassa viranomaisessa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Heli Huuhka
apulaisjohtaja