

Ympäristövaliokunta
00102 Eduskunta

Lausuntopyyntönnä 3.11.2015 HE 99 / 2015 vp / Asiantuntijapyyntö

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttaminen

Ympäristövaliokunta pyytää lausuntoa hallituksen esityksestä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamiseksi sekä eräistä muista laeista. Esityksessä on paketoitu yhteen useita ARA-lainsäädäntöä koskevia muutoksia. Muutoksilla pyritään ohjaamaan ARA-rahoitteisten vuokratalojen taloudenpitoa, jotta vuokra-asuntojen hintatason kohtuullisuus varmistuu.

Taloudenpidon ohjaamisen tarve nousi esiin edellisellä hallituskaudella, ja osaa lakimuutoksista on valmisteltu jo tuolloin. Siten niistä on lausuttu aiemminkin (kesäkuu 2013). Eduskuntaan aiemmat esitykset eivät kuitenkaan edenneet. Vaikka lakimuutokset niveltäytyvät nykyiseen hallitusohjelmaan, ovat niiden aiheet siis peräisin edelliseltä hallituskaudelta.

Kuntaliitto yhtyy nykyhallituksen tavoitteeseen edistää kohtuuhintaista vuokra-asumista. Samalla liitto näkee erittäin myönteisenä hallitusohjelmaan kirjatun säädösten ja normien vähentämistavoitteen. Siksi Kuntaliiton kanta nyt esillä olevaan säädösten lisäämiseen on osin varauksellinen.

Korjauksiin varautumiselle yläraja

Lakiesityksessä vuokratalojen korjauksiin varautumista halutaan ohjata aiempaa tiukemmin. Varautumiselle asetetaan euromääräinen yläraja, jota yhtiöt eivät talousarviossaan voi ylittää anomatta siihen erityislupaa Asumisen rahoitus- ja kehittämisselitykseltä.

Korjauksiin varautumisen ongelmista käytiin julkista keskustelua edellisellä hallituskaudella. Erityisesti keskustelua herätti kirjanpitolain mahdollistaman asuintalovarauksen käyttö vuokrataloyhtiöissä. Arvioitiin, että asuintalovarausta oli alettu soveltaa ARA-yhtiöissä osin yleishyödyllisyyden hengen vastaisesti. Vuokralaisille tarkoitetun hyödyn nähtiin valuvan yhtiöitä omistaville sijoittajille.

Suitiesaanaan yleishyödyllisen hengen vastaista toimintaa lakimuutos valitettavasti rajaa perinteisten, ytimeltään yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa osin epätarkoituksenmukaisella tavalla. Varautumistarpeet vaihtelevat yhtiöittäin, ja erojen taustalla on monenkirjavit syyt. Kuntaomisteisten yhtiöiden erot heijastavat paitsi paikallisten asuntomarkkinoiden, myös kuntakonsernien taloudellisen kantokyvyn eroja. Kuntaliitto pitää tärkeänä, että käynnissä olevala lausuntokierroksella selvitetään huolellisesti, aiheutuuko varautumiskatoista kohtuuttomia ongelmia joissakin tapauksissa. Samoin tulee pitää jatkossa huoli siitä, että joustavuutta säädösten soveltamisessa käytetään riittävästi.

Omarahoitusosuuden korko puolittuu

Asukkailta vuokrissa perittävä, omistajan omarahoitusosuudelle laskettava korko esitetään puolitettavaksi kahdeksasta neljään prosenttiin. Myös tämän muutoksen halutaan alentavan asukkailta perittävää vuokraa.

Kohtuullinen tuotto omalle pääomalle on ollut yksi yleishyödyllisen vuokraustoiminnan perusajatus. Kun asunnot tuotetaan korkotukilainoin, rakentamisessa oman pääoman tarve vaihtelee viiden ja kymmenen prosentin välillä. Jos kohtuullisesta tuotosta luovutaan, on omistajan avustettava rakentamista. Tämä ei ole nykyjärjestelmän tarkoitus.

Yleishyödyllisten vuokratoyhtiöiden rahoituspolitiikka vaihtelee ja omarahoitusosuuden korkoa perimällä on myös kerrytetty varoja uusien kohteiden tai peruskorjausten omarahoitusosuutta varten. Näin peritty korko on jäänyt hyödyttämään asukkaita ja vahvistanut yhtiön tasetta ja samalla sen vakavaraisuutta. Tämä mahdollisuus tulisi jatkossakin turvata nykytalla yhtiöille, jotka eivät halua tulouttaa korkoa omistajalleen.

Yleishyödyllisyyden jatkuvuutta ei voi turvata sääntelyä lisäämällä

Lakiesitys sisältää edellä mainittujen esitysten lisäksi joitakin kuntatoimijoihin vähemmän vaikuttavia muutoksia. Myös niillä pyritään ohjaamaan ARA-asuntotuotantoa yleishyödylliseen uomaan. Sinänsä hyvää tarkoittavien säännösten kääntöpuolena on riski ohjata yhtiöiden toimintaa liian pikkutarkasti. Kun yleishyödyllisiä toimijoita säädellään pienipiirteisesti, kavenneen toimivan johdon ja hallituksen mahdollisuuksia ohjata yhtiönsä kehitystä.

Suomalainen asuntovuokraus on yhä selvemmin jakautunut markkinaperusteiseen ja yleishyödylliseen vuokraustoimintaan. Yleishyödyllinen vuokraustoiminta on välttämätöntä kattavan asumisturvan takaamiseksi, mutta kohtuullista vuokratasoa ei voi varmistaa yhä yksityiskohtaisemman sääntelyn avulla. Kuntaliitto korostaa, että peruserostaan huolimatta sekä voittoa tavoittelevien että tavoittelemattomien yhtiöiden menestymisen edellytys on ammattitaitoisessa ja osaavassa johtamisessa, joka ennakoii muutoksia ja kykenee omista lähtökohdistaan tekemään parhaat mahdolliset strategiset valintansa. Mitä keskeisimmin tämä koskee talousosaamista ja sen tehokasta käyttöä.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
asumisen asiantuntija