

VALTIONEUVOSTON ASETUS ARAVA-ASETUKSEN MUUTTAMISESTA

Esityksen pääasiallinen sisältö

Arava-asetusta ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittelyssä noudatettavaa omakustannuseriaa koskevia säännöksiä täsmennettäisiin. Asukkailta vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittäville tuleviin korjaus- ja hoitokustannuksiin varautumiselle asetettaisiin euromääräinen enimmäisraja ja vuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärä puolitettaisiin nykyisestä. Muutoksilla edistettäisiin asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Esitys toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa ja se pohjautuu eduskunnan hyväksymään hallituksen esitykseen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp; EV 93/2015 vp).

Nykytila

Aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella on myönnetty aravalainoja vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten. Aravalainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1993, jäljempänä *asumisoikeuslaki*).

Aravalainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittelyssä on noudatettava omakustannuseriaa. Aravarajoituslain 7 §:ssä ja asumisoikeuslain 16 a §:ssä säädetään tarkemmin siitä, mitä eria omakustannuseriaa mukaan määräytyviin vuokriin ja käyttövastikkeisiin saadaan sisällyttää. Eduskunta on hyväksynyt hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp; EV 93/2015 vp). Kyseisen esityksen perusteella aravarajoituslain 7 §:n 1 momenttia ja asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momenttia on muutettu siten, että vuokriin ja käyttövastikkeisiin saa muun muassa sisällyttää menot, jotka aiheutuvat kohtuullisesta varautumisesta kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpitoon, hoitoon ja perusparannuksiin. Aravarajoituslain 7 §:n 2 momentin ja asumisoikeuslain 16 a §:n 3 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena. Aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin mukaan vuokriin voidaan lisäksi sisällyttää omistajan omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta aiheutuvat menot. Lain 7 §:n 2 momentin mukaan myös tästä koron suuruudesta voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Aravalain ja aravarajoituslain nojalla on annettu arava-asetus (1587/1993), jossa säädetään tarkemmin esimerkiksi aravalainan myöntämisestä ja lainaehdoista. Aravarajoituslain aikaisemmin voimassa olleen 7 §:n 3 momentin nojalla on 2 päivänä syyskuuta 1994 annettu ympäristöministeriön päätös aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta. Päätöksen 1 §:n 1 momentin mukaan aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle saa laskea toistaiseksi enintään kahdeksan prosentin vuotuisen koron määritettäessä sanotun lain 7 §:n mukaista enimmäisvuokraa. Päätöksen 1 §:n 2 momentissa säädetään, että jos oma pääoma tai osa siitä on saatu avustuksena tai perusparannuksen omarahoitusosuus on katettu muutoin kuin aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen tai aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen omistajan pääomasijoituksesta, oman pääoman korkoa ei tältä osin voida periä. Päätöksen 2 §:n mukaan vuokraa määritettäessä opiskelija-asuntojen oman pääoman koron saa kuitenkin laskea enintään velkakirjaehtoisen mukaisen koron suuruisena, jos oma pääoma on kokonaan tai osaksi lainaa.

Ehdotetut muutokset

Arava-asetusta muutettaisiin eduskunnan hyväksymän hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp; EV 93/2015 vp) mukaisesti. Arava-asetukseen lisättäisiin aiemmin asetuksella 131/2003 kumotun 58 §:n tilalle uusi 58 §, jossa säädettäisiin, että aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko olisi enintään neljä prosenttia aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta. Nykyinen kahdeksan prosentin enimmäiskorko siis puolitettaisiin. Asetuksenantovaltuus perustuisi aravarajoituslain 7 §:n 2 momenttiin, ja asetuksen uudessa 58 §:ssä puhuttaisiin aravarajoituslain 7 §:n tavoin oman pääoman sijasta omarahoitusosuudesta. Arava-asetukseen lisättäisiin myös uusi 58 a §, jonka mukaan aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 3 kohdan ja asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrissa sekä asumisoikeustalojen käyttövastikkeissa saisi periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitettua aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä olisi kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa. Tältä osin asetuksenantovaltuus perustuisi aravarajoituslain 7 §:n 2 momenttiin sekä asumisoikeuslain 16 a §:n 3 momenttiin. Edellä mainittu hallituksen esitys ja sen mukaiset toimenpiteet perustuvat pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman liitteessä 6 oleviin kirjauksiin ja niillä on tarkoitus edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Arava-asetuksen uudet 58 ja 58 a § tulisivat voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2017, jotta vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöillä olisi riittävän pitkä aika muuttaa nykyisiä vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymiskäytäntöjään uutta sääntelyä vastaaviksi. Myös aravarajoituslain ja asumisoikeuslain uudet säännökset tulevat vastaavin osin sovellettaviksi vasta vuonna 2017.

Edellä mainitun hallituksen esityksen mukaisesti aravarajoituslain 7 §:n 3 momenttiin on lisätty säännös, jonka mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäl-

jempänä *ARA*) voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa tuleviin korjauksiin varautumiselle sekä omistajan omarahoitusosuudelle laskettavalle korolle asetuksella säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy. Vastaavasti asumisoikeuslain 16 a §:n 3 momenttiin on lisätty säännös, jonka nojalla *ARA* voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla myöntää lainansaajalle luvan poiketa tuleviin korjauksiin varautumiselle asetuksella säädettävistä enimmäismääristä. Tällaisena erityisenä syynä voitaisiin lähinnä pitää varautumisen osalta lainansaajan huomattavan suurta korjausvajeen määrää ja omarahoitusosuuden enimmäiskoron osalta sitä, jos omarahoitusosuuden kattamiseen on käytetty lainaa ja asetuksessa säädetyn koron enimmäismäärän noudattaminen johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen esimerkiksi tilanteessa, jossa lainansaaja on olemassa olevassa lainasopimuksessa sitoutunut maksamaan lainanmyöntäjälle asetuksella säädettyä korkeampaa korkoa. *ARA*:n päätökseen voisi hakea muutosta aravarajoituslain 21 §:n tai asumisoikeuslain 53 ja 54 §:n mukaisesti.

Samalla kun arava-asetuksen uusi 58 § tulisi voimaan, aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta annetun ympäristöministeriön päätöksen soveltaminen päättyisi. Kun aravarajoituslakia muutettiin vuonna 2003 lailla 83/2003, lain siirtymäsäännöksessä todettiin, että mainittua ympäristöministeriön päätöstä sovelletaan aravarajoituslain 7 §:n 4 momentin mukaiseen eli omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavaan korkoon, kunnes kyseisen 4 momentin nojalla annettu valtioneuvoston asetus tulee voimaan. Arava-asetuksen uusi 58 § olisi tämä valtioneuvoston asetus. Kun ympäristöministeriön päätöksen soveltaminen päättyisi, lakkaisivat myös päätöksen 1 §:n 2 momentissa ja 2 §:ssä olevat säännökset, joita ei olisi arava-asetuksen uudessa 58 §:ssä. Päätöksen 1 §:n 2 momentissa oleva säännös, jonka mukaan oman pääoman korkoa ei voida periä avustuksena saadulle omalle pääomalle eikä perusparannuksen omarahoitusosuudelle, joka on saatu muutoin kuin omistajan pääomasijoituksesta, on tarpeeton, koska aravarajoituslain 7 ja 10 §:ssä sekä arava-asetuksen 58 §:ssä säädettäisiin yksiselitteisesti koron laskentaperusteesta. Myös päätöksen 2 §:n säännös opiskelija-asuntojen vuokrissa mahdollisesti perittävistä korkeammasta korosta voitaisiin poistaa, sillä kuten edellä on todettu, *ARA* voisi lainansaajan hakemuksesta myöntää luvan neljää prosenttia korkeamman koron perimiseen esimerkiksi tilanteissa, joissa lainansaaja on ennen ehdotetun asetusmuutoksen voimaan tuloa tehdyssä lainasopimuksessa sitoutunut maksamaan lainanmyöntäjälle korkeampaa korkoa.

Esityksen vaikutukset

Tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen rajoittaminen enintään yhteen tai kahteen euroon neliometriä kohti kuukaudessa velvoittaisi valtion tukemia asuntoja omistavat yhteisöt yhdenmukaistamaan asukkailta perimiensä varautumisten suuruutta ja estäisi kohtuuttoman suuret varautumiset. Tämä on perusteltua valtion tuen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen ja eri yhteisöjen omistamissa taloissa asuvien asukkaiden tasavertaisen kohtelun kannalta. Tällä tavoin myös hillittäisiin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannusten nousua. Asukkaiden vuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän puolittaminen vaikuttaisi samansuuntaisesti. Koska suurten perusparannusten tekeminen tulee asuinkerrostaloissa ajankohtaiseksi vasta 30–50 vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta, pienempi varautuminen tuleviin korjauskustannuksiin kohteen alkuvuosina ei estäisi tarvittavaa korjauksiin varautumista eikä hyvää kiin-

teistönpitoa. Enimmäisrajoja on tarkoitus tarkistaa säännöllisin väliajoin siten, että ne seuraavat korjausrakentamisen kustannuskehitystä. Lisäksi ARA voisi hakemuksesta myöntää lainansaajille luvan myös enimmäismääriä suurempaan varautumiseen, jos siihen olisi erityinen syy.

Omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän puolittaminen nykyisestä hallitusohjelman mukaisesti madaltaisi lainansaajayhteisöön kertyvien varojen määrää. Omarahoitusosuudelle perittävän koron alentaminen ei kuitenkaan suoraan vaikuta lainansaajayhteisöstä omistajalle tuloutettavan tuoton määrään, sillä omistajalle maksettavan tuoton enimmäismäärä on sidottu siihen, paljonko omistaja on sijoittanut yhteisöön omaa pääomaa. Vuokranmäärityksen osalta asia on kytketty siihen, paljonko omistaja on sijoittanut pääomia kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi. Käytännössä myös omistajalle jaettavan tuoton osuus pitää kerätä vuokrissa, koska vuokrataloyhteisöillä ei yleensä ole muita tulolähteitä. Kun vuokrissa omarahoitusosuudelle perittävän koron määrä puolittuisi, myös omistajille jaettavissa olevan tuoton vuotuinen määrä todennäköisesti alenisi. Monet lainansaajayhteisöt eivät kuitenkaan nykyisinkään jaa täyttä määrää omarahoitusosuudelle peritystä korosta omistajilleen, vaan merkittävä osa siitä jätetään yhteisöihin. Ehdotettu muutos on perusteltu asukkaiden kannalta, ja ARA voisi hakemuksesta myöntää lainansaajalle luvan myös neljää prosenttia suuremman koron perimiseen, jos siihen olisi erityinen syy.

Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa. Asetusluonnos on ollut liitteenä hallituksen esityksessä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp). Esityksestä pyydettiin lausuntoja elo-syyskuussa 2015. Lausunnoista laadittu yhteenveto (12.10.2015 dnro YM6/600/2015) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla. Eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen (EV 93/2015 vp), ja ehdotettavat asetusmuutokset vastaavat hallituksen esityksen sisältöä.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017. Aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta 2 päivänä syyskuuta 1994 annetun ympäristöministeriön päätöksen soveltaminen päättyisi samaan aikaan.