



17.12.2015

YM8/601/2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Viite
Hänvisning

Asia Valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen, jos
Ärende vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen

Käyttö- ja luovutusrajoituksia koskevat säännökset

Valtion tukemat arava- tai korkotukilainoitettut vuokra-asunnot ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Rajoituksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993) sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki). Käyttö- ja luovutusrajoituksilla säännellään asuntojen pitämistä vuokrakäytössä, asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein valittaville asukkaille, asukkailta perittävien vuokrien määrittämistä omakustannusperiaatteella sekä sitä, kenelle asuntoja voidaan luovuttaa ja miten luovutushinta määritetään. Rajoitukset kestävät kohteen lainoitusajankohdasta ja käyttötarkoituksesta riippuen 30–40 vuotta. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina, ohjata asunnot suurimmassa asunnontarpeessa oleville hakijoille ja kanavoida valtion tuki asukkaille edullisemmän vuokran muodossa.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta säädetään aravarajoituslain 16 §:ssä ja korkotukilain 18 §:ssä. Näiden säännösten mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Säännöksiä koskevissa esitöissä (HE 79/2004 vp.) todetaan, että alueen asuntomarkkinoita edistävää tai asuntojen tyhjäkäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä ehkäisevä vapauttamisperuste voisi tulla kysymykseen erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Rajoituksista vapauttaminen voisi olla mahdollista myös kasvukeskusalueilla esimerkiksi, jos se olisi perusteltua yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistamiseksi. Vapauttaminen voisi olla perusteltua myös sellaisessa tilanteessa, että huonokuntoisen asunnon tai talon perusparannuskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen enää riittäisi kysyntää. Vapauttamista harkittaessa tulisi aina ottaa huomioon, miten omistaja huolehtisi asunnoissa tai taloissa asuvien asukkaiden asemasta. Vapautusta ei tulisi myöntää, jos se johtaisi asukkaiden asumisturvan olennaiseen vaarantumiseen. ARAlla säilyisi valta tapauskohtaisesti harkita hakijan kokonaistilanne huomioon ottaen, täyttyvätkö vapauttamisen edellytykset.

Arava- tai korkotukilainoitettuja asuntoja omistavat tahot ovat pääsääntöisesti joko kuntia tai sellaisia yksityisiä toimijoita, jotka on nimetty yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi ja joiden on

toiminnassaan noudatettava aravalain (1189/1990) 15 a—15 d §:ssä ja korkotukilain 24—27 §:ssä säädettyjä, yhteisön taloudellista ja muuta toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyyssäännöksiä. Samaan konserniin kuuluvia yleishyödyllisiä yhteisöjä sekä muita käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja omistavia yhteisöjä käsitellään konsernissa yhtenä kokonaisuutena yleishyödyllisyyssäännöksiä sovellettaessa. Tällaiset yhteisöt muodostavat konsernin yleishyödyllisen osion. Yleishyödyllisyysveloitteet jatkuvat niin kauan, kun yhteisö on yleishyödylliseksi nimetty ja sen omistuksessa on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista omaisuutta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen erityisen syyn nojalla

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa todetaan liitteessä 4, että olemassa olevan valtion tukeman asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen.

Aravarajoituslain 23 §:n ja korkotukilain 39 §:n mukaan ympäristöministeriöllä on oikeus ohjata ja valvoa kyseisten lakien noudattamista. Tämän toimivaltansa nojalla ympäristöministeriö toteaa, että edellä mainitun hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi ARAn tulee käsitellessään rajoituksista vapauttamista koskevia hakemuksia jatkossa tulkita aravarajoituslain 16 §:ää ja korkotukilain 18 §:ää siten, että vapauttamisen myöntämisen perusteena mainittu erityinen syy voi olla muun ohella se, että vapautuva pääoma käytetään valtion korkotukemien asuntojen uudistuotantoon tai valtion tukeman asuntokannan peruskorjaamiseen.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valtion tukemat vuokra-asunnot voidaan vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista osittain tai kokonaan silloin, jos vuokralalon omistaja sitoutuu käyttämään rajoituksista vapautuvien asuntojen vakuusarvon tai asuntojen myynnistä saatavat varat kohteisiin kohdistuvien lainojen poismaksun jälkeen uuteen valtion korkotukemaan asuntotuotantoon tai olemassa olevien valtion tukemien asuntojen peruskorjaamiseen. ARA voi käyttää vapauttamispäätöksen ehtona vapautuvan pääoman sijasta sitä, että omistaja tuottaa saman määrän uusia valtion korkotukemia asuntoja kuin mitä vapautetaan rajoituksista.

Muiden kuin julkisyhteisöjen osalta vapautuva pääoma on käytettävä nimenomaan valtion tukemaan yleishyödylliseen asuntotuotantoon tai yleishyödyllisen asuntokannan korjaamiseen. Tämä raja on välttämätön, sillä vaikka käyttö- ja luovutusrajoitukset lakkaisivatkin, asunnot omistavat yhteisöt ja niillä olevat varat säilyvät yleishyödyllisyyssäännösten piirissä eikä näitä varoja ole mahdollista siirtää konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle. Raja on myös edellä mainitun hallitusohjelmakirjauksen mukainen, koska siinä todetaan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustaminen mutta ei sitä, että vapautuvia asuntoja omistavat yhteisöt vapautettaisiin myös yleishyödyllisyysveloitteiden piiristä.

Kohdekohtaisista rajoituksista vapauttamista koskevia hakemuksia käsitellessään ja vapautuksen myöntämistä harkitessaan ARAn tulee aina ottaa huomioon myös muut vapautuksen myöntämistä puoltavat ja vastustavat seikat, kuten alueen asuntomarkkinatilanne ja asukkaiden aseman turvaaminen. Rajoituksista vapauttaminen voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteissa, joissa asunnot ovat huoneistotyyppijakaumaltaan kysyntää vastaamattomia tai vapauttaminen parantaisi muuten omistajan mahdollisuuksia sopeuttaa asuntokantaansa vallitsevaan kysyntään.

Maatalous- ja ympäristöministeri



Kimmo Tiilikainen

Hallitussihteeri



Ville Koponen