

## VALTIONEUVOSTON ASETUS ARAVAVUOKRATALOJEN PURKAMISKUSTANNUKSIIN MYÖNNETTÄVÄSTÄ AVUSTUKSESTA ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN 2 §:N MUUTTAMISESTA

### Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi valtioneuvoston asetusta aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta. Purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yksinkertaistettaisiin muuttamalla asetuksen 2 §:ää. Jatkossa purkuavustusta myönnettäessä voitaisiin ottaa paremmin huomioon aravavuokratalon omistajan taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäiseminen.

Esitys pohjautuu eduskunnan hyväksymään hallituksen esitykseen laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta (HE 208/2018 vp; EV 178/2018 vp).

Asetusmuutoksen ehdotetaan tulemaan voimaan 1.2.2019. Sitä sovellettaisiin myös ennen asetuksen voimaantuloa vireille tulleisiin purkuavustushakemuksiin.

### Nykytila

Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavat vuokrataloyhteisöt saattavat ajautua taloudellisiin vaikeuksiin asuntojen vajaakäytön takia. Viimesijaisena keinona vajaakäytön ratkaisemiseksi on vuokratalon purkaminen. Purkuavustus on tarkoitettu valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille, jotka ovat saaneet vuokratalolle purkuluvan, mutta joilla ei ole varaa purkaa taloa.

Aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (79/2006, jäljempänä purkuavustusasetus) nojalla voidaan myöntää purkuavustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustuksen myöntää hakemuksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA (*jälj. ARA*) ja avustusta voidaan myöntää enintään 70 prosenttia ARA:n hyväksymistä talon purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n 1 momentin mukaan avustusta voidaan myöntää, jos ARA on myöntänyt aravarajoituslain (1190/1993) 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Aravarajoituslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ARA voi hakemuksesta myöntää luvan purkaa talon, talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen peruserparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Saman momentin 2 kohdan mukaan ARA voi myöntää purkuluvan, jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjiillään ja tyhjiillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Lisäksi saman momentin 3 kohdan mukaan purkulupa voidaan myöntää muusta erityisen painavasta syystä. Aravarajoituslain 17

§:n 3 momentin mukaan purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on myös, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoston takausvastuusta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon osalta. Lainan takaisinmaksamista tai valtion vapauttamista takausvastuusta ei kuitenkaan edellytetä, jos kyse on aravarajoituslain 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jos lainalle myönnetään akordi purkamisen yhteydessä aravarajoituslain 17 a §:n nojalla.

Jos vuokratalo on vapautunut aravarajoituslaissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajotuksista, purkuavustus voidaan myöntää, jos talon purkamiseen on aravarajoituslain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste, toisin sanoen purkuluvan myöntämiseen verrattavat olosuhteet. Purkuavustusasetuksen 2 §:n 2 momentin mukaan aravarajoituksesta vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee lisäksi olla muu erityisen painava syy.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n 2 momentin mukaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön huomattavien taloudellisten vaikeuksien vuoksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n mukaan, jos kohteelle on myönnetty purkulupa aravarajoituslain 17 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella, avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että avustus on tarpeen omistajayhteisön taloudellinen tilanne huomioon ottaen purkamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen ja taloudellisissa vaikeuksissa olevan omistajayhteisön talouden tervehdyttämisen edesauttamiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Purkuavustusasetuksen 2 §:n 4 momentin mukaan avustusta ei voida myöntää veroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Asetuksen 2 §:n 5 momentin mukaan avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi kokonaisselvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan. Lisäksi asetuksen 2 §:n 6 momentin mukaan, mikäli purkutyö on aloitettu ennen avustuksen myöntämistä, voidaan avustusta myöntää vain erityisestä syystä.

Purkamisesta aiheutuvat kustannukset vaihtelevat noin 80–120 euroa/m<sup>2</sup> välillä ja yleensä ne ovat keskimäärin noin 100 euroa/m<sup>2</sup>. Kustannuksiin vaikuttavat esimerkiksi talon rakenteelliset ratkaisut sekä se, kierrätetäänkö purkujäte. Jos purkujäte kierrätetään, kierrätettävän materiaalin osalta vältytään kaatopaikkamaksulta ja jäteverolta.

Kohteen purkaminen on vuokrataloyhtiölle huomattava taloudellinen päätös. Purkamisen avulla on mahdollista tasapainottaa taloudellisissa vaikeuksissa olevan omistajayhtiön taloutta, mutta myös purkamisesta aiheutuu kustannuksia. Purkamisen kokonaiskustannukset ovat usein korkeat, koska jäljelle jäävän aravalainan lisäksi maksettaviksi tulevat nimenomaan purkamiseen liittyvät kustannukset. Jos omistajalla ei ole varaa maksaa purkamisesta aiheutuvia kustannuksia, purkaminen voi jäädä toteuttamatta ja vajaakäyttöongelmat kohteissa ja ongelmat lainojen hoidossa jatkuvat. Näin ollen purkuavustus helpottaa omistajan tosiasiallista mahdollisuutta purkaa vajaakäytössä oleva tai korjauskelvoton kohde.

## Keskeiset muutokset

Nyt ehdotetulla asetusmuutoksella purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yksinkertaistettaisiin. Asetusmuutoksen tavoitteena on, että arava-vuokrataloyhteisöjen taloudellisiin vaikeuksiin etenkin muuttotappiopaikkakunnilla voitaisiin puuttua jo aiemmassa vaiheessa ja siten ennaltaehkäistä taloudellisten vaikeuksien syvenemistä. Samalla tavoitteena on pienentää valtion luottotappioriskiä.

Purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja yksinkertaistettaisiin muuttamalla purkuavustusasetuksen 2 §:n 2 momenttia. Myöntämisedellytyksiä ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan aravalainansaajille tarkoitettujen purkuakordien, lainaehtomuutosten ja tervehdyttämisavustusten myöntöedellytyksiä. Jatkossa vuokratalon omistajayhteisön ei siten vaadittaisi olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, vaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että avustus on tarpeen purkamisesta aiheutuneiden kulujen kattamiseksi ja että sillä voidaan tervehdyttää omistajayhteisön taloutta tai ennaltaehkäistä taloudellisia vaikeuksia. Ilman purkuavustusta omistajayhteisö olisi siis todennäköisesti ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin tai olisi todennäköistä, että taloudelliset vaikeudet pahenisivat. Arviointi olisi tapauskohtaista ja siinä arvioitaisiin omistajayhteisön taloudellista tilannetta kokonaisuudessaan.

Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy, kuten aiemminkin. Erityisenä syynä voitaisiin edelleen pitää esimerkiksi sitä, että vuokrataloyhteisön taloutta ei saada muilla keinoin tervehdytettyä kuin purkamalla vuokratalo purkuavustuksen avulla, ja taloudelliset vaikeudet ovat johtuneet omistajasta riippumattomista syistä.

Pykälän nykyinen 3 momentti ehdotetaan poistettavaksi, koska uusi 2 momentti kattaisi nykyisessä 3 momentissa tarkoitetut tilanteet.

Samalla myös muutettaisiin nykyinen 2 §:n 4 momentti. Pykälän 4 momenttia tarkennettaisiin siten, että siinä mainittu vero täsmennettäisiin jäteveroksi. Purkuavustuksella ei voitaisi näin ollen kattaa nimenomaan jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuutta. Avustuksella ei siten vähennettäisi jäteverolla tavoiteltavaa kannustinta kaatopaikkajätteen määrän vähentämiseen eikä rajoiteta aiheuttamisperiaatteen soveltamista. Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti jätteen tuottajan on vastattava jätteen käsitelystä aiheutuvista kustannuksista. Hyötykäyttöön otetuista jätteistä syntyneitä kustannuksia voidaan avustaa.

Näin ollen nykyinen 4 momentti siirtyisi 3 momentiksi, nykyinen 5 momentti 4 momentiksi ja nykyinen 6 momentti 5 momentiksi.

## Esityksen vaikutukset

Purkuavustuksen myöntämisedellytysten muuttaminen yksinkertaistaisi ja joustavoittais purkuavustuksen myöntämisedellytyksiä. Tälläkin hetkellä purkuavustusta voidaan tietyissä tilanteissa myöntää omistajayhteisön talouden tervehdyttämisen edesauttamiseksi tai omistajayhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Myöntämisedellytysten muuttaminen kuitenkin yksinkertaistaisi myöntämisen kriteereitä ja ottaisi huomioon entistä paremmin lainansaajan taloudellisten vaikeuksien

ennaltaehkäisemisen näkökulman. Purkuavustuksen myöntämisedellytysten muuttaminen saattaisi lisätä hakemusten määrää vähäisessä määrin.

Aravavuokratalojen omistajien taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäiseminen pienentää valtion luottotappioriskiä.

Purkuavustusta voitaisiin edelleenkin myöntää valtion talousarviossa asetettavan enimmäismäärän rajoissa.

Esityksestä ei aiheutuisi henkilöstövaikutuksia ARAlle.

### **Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARAn kanssa. Alustavat asetusmuutosehdotukset ovat aiemmin mainitun hallituksen esityksen liitteenä.

Edellä mainitusta hallituksen esityksestä ja asetusluonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja 20.6. - 31.8.2018. Esitysluonnoksesta antoi lausuntonsa yhdeksän eri tahoa: valtiovarainministeriö, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, KUUMA-seutu, RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry ja Suomen Vuokranantajat ry. Pienten ja keskisuurten vuokrataloyhtiöiden ryhmä (35 yhtiötä) yhtyi KOVA ry:n lausuntoon. Kaikki lausunnot ja niistä laadittu yhteenveto ovat luettavissa lausuntopalvelu.fi -verkkosivulla. Lähes kaikki lausunnonantajat pitivät asetusmuutosta hyvänä ja perusteltuna.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

### **Voimaantulo**

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä helmikuuta 2019.