



20.12.2021

VN/21328/2021

## Pitkän korkotukimallin kehittäminen 2021–2022 – Suuntaviivat

### Lähtökohtia

Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaan ”Uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ennallaan.” (s. 52) Lisäksi hallitusohjelmassa on muita linjauksia, joiden toteuttamista tarkastellaan pitkän korkotukimallin kehittämisen yhteydessä.

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämisohjelmaa. Työryhmässä olivat mukana asuntopoliitikasta vastaavat ministeriöt ja virastot. Lisäksi valtioneuvosto asetti työryhmälle parlamentaarisen seurantaryhmän, jonka tehtävänä oli tukea asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmistelua. Parlamentaarisessa seurantaryhmässä oli jäsen kaikista eduskuntapuolueista. Seurantaryhmän puheenjohtajana toimi ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen. Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettavaksi eduskunnalle selontekona. Kehittämisohjelma valmisteltiin eduskunnan kirjelmän (EK 26/2018 vp; O 61/2016 vp) ja pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman pohjalta. Asuntopoliittinen kehittämisohjelma luovutettiin ministeri Mikkoselle joulukuussa 2020. Hallitus antoi kehittämisohjelman selontekona eduskunnalle joulukuussa 2021.

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjattiin myös pitkän korkotuen kehittämisestä. Kehittämisohjelman mukaan ”Uudistetaan pitkää korkotukimallia kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen. Lisätään tukea ja tarkastellaan tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa. Palautetaan kohtuullisiin korjauksiin varautuminen korkotukilainoihin. Selvitetään korkotuen sitominen markkinakorkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Edistetään hankintalainojen laajempaa käyttöä. Lyhyen korkotukimallin käyttöä jatketaan. Korkotukijärjestelmän uudistaminen toteutetaan niin, että asiaa koskeva lakiesitys annetaan eduskunnalle syksyyn 2022 mennessä.”

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjattuja toimenpiteitä on tarkoitus toteuttaa kahdeksan vuoden ajanjaksolla vuosina 2021–2028. Asuntopoliittisessa kehittämisohjelman linjaukset otetaan kuitenkin huomioon mahdollisuuksien mukaan myös nyt toteutettavassa pitkän korkotukimallin kehittämisessä, mutta asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksia toteutetaan myös tulevana vuosina.

Suuntaviivoista annettujen lausuntojen perusteella ympäristöministeriössä ryhdytään valmistelemaan varsinaisia laki- ja asetusmuutosehdotuksia korkotukimallin kehittämiseksi. Alustavan arvion mukaan luonnos hallituksen esitykseksi tulisi lausunnoille keväällä 2022. Esitys annettaisiin eduskunnalle syksyllä 2022. Lakimuutosten jatkovalmistelussa otettaisiin mahdollisuuksien mukaan huomioon myös eduskunnan linjaukset asuntopoliittiseen kehittämisohjelmaan.



## Tuen määrän lisääminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (jäljempänä ARA) voi vuonna 2021 hyväksyä pitkän ja lyhyen korkotukilain mukaisia lainoja yhteensä 1,8 miljardia euroa. Vuodelle 2022 korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on talousarvioesityksen mukaan 1,95 miljardia euroa. Kyseessä on kaikkien aikojen ennätystaso. Lisäksi hallituskauden alussa pitkän korkotukimallin perusomavastuukoron alentamista 1,7 %:iin jatkettiin vuoden 2023 loppuun saakka.

Hallitusohjelman mukaan tuen määrää lisätään pitkässä korkotukimallissa. Vuoden 2018 pitkän korkotukimallin kokonaisuudistuksessa järjestelmään liittyvää tukea ja läpinäkyvyyttä lisättiin useilla keinoilla. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettiin korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Lisäksi korkotukilainojen ehtoja yhtenäistettiin. Omavastuukorko laskettiin pysyvästi 2,5 %:iin ja korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettiin 95 %:iin. Lisäksi korkotuen maksuaika pidennettiin uudistuotannossa 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 20 vuoteen. Maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettiin nykyisestä, jotta valtion korkotukimenot eivät nousisi kohtuuttomasti. Lisäksi vuoden 2018 muutoksessa kiellettiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettiin lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Lisäksi hankintalainojen hyväksymiselle asetettuja vaatimuksia lievennettiin siten, että niitä voidaan hyväksyä myös kasvukeskuksiin ja samoin ehdoin julkisille ja yksityisille toimijoille. Edellä tehtyjen muutosten vaikutuksia ja toimivuutta tarkastellaan uusia lakimuutoksia valmisteltaessa.

Pitkällä korkotukimallilla lainoitettu tuotanto on viime vuosina ollut korkealla tasolla. Vuosittain on rakennettu yli 9 000 ARA-asuntoa, joista pitkällä korkotuella yli 7 200 asuntoa. Korkotukilainoihin käyttösuunnitelmassa varattu valtuus on useimpina vuosina käytetty lähes kokonaan. Korkotukilainojen tukiehtoja parannettaessa ja valtion tuen määrää lisättäessä on myös otettava huomioon myös ne reunaehdot ja rajoitteet, jotka aiheutuvat valtiontaloudellisesta tilanteesta ja niukoista tukiresursseista. Lisäksi EU-oikeuden SGEI-tukia koskevat valtioneuvoston päätökset asettavat reunaehdot tuelle. Ne edellyttävät esimerkiksi sitä, ettei valtion tuki saa sisältää ylikompensaatiota lainansaajille ja että järjestelmän valvonta on tehokasta. Kyseessä on yleishyödyllinen toiminta, järjestelmän kannustavuuden on oltava kohtuullisella tasolla ja tuen on ohjaututtava omakustannusperiaatteen mukaisesti tuen tarpeessa olevalle asukkaalle. Lisäksi alhaisella korkotasolla tuen määrän lisääminen on haasteellista.

Tuen määrää pitkässä korkotukimallissa voitaisiin lisätä muuttamalla tuen määrää koskevia parametreja. Tuen määrää ja pitkän korkotukimallin toimivuutta voitaisiin lisätä esimerkiksi seuraavilla keinoilla:

- Omavastuukorko alennettaisiin pysyvästi 1,7 %:iin. Omavastuukorko on tällä hetkellä laskettu väliaikaisella asetusmuutoksella 2,5 %:sta 1,7 %:iin vuoden 2023 loppuun saakka. (Korkotukiasetus 8 § ja 8 a §)
- Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 30 vuodesta (korkotukiasetus 8 §)
- Kohtuullinen korjauksiin varautuminen vuokrissa sallittaisiin uusissa korkotukilainoissa. Korjauksiin varautuminen sallittaisiin myös koskien 30.6.2018 – 1.1.2023 myönnettyjä korkotukilainoja. (korkotukilaki 13 §)
- Tasainen korkotuen maksu perusomavastuukoron ylittävstä korosta tai vaihtoehtoisesti prosenttiosuuden pienentyminen maltillisemmin (korkotukiasetus 8 §)



- Lainojen etupainotteisuuden lisääminen edelleen (korkotukiasetus 9 §)
- Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin mahdollisuuksia siihen, että ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Joustavammalla laina-ajalla mahdollistettaisiin esimerkiksi niin sanottujen viihtyvyyssremonttien tekeminen ennen kuin talo on tullut peruskorjausikään (korkotukiasetus 9 §).

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan tulisi selvittää korkotuen sitominen markkinakorkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Korkotuen sitomista markkinakorkoon tarkasteltaisiin hallituksen esitystä valmisteltaessa. Lähtökohtana on kuitenkin se, että korkotukea ei ole tarkoituksenmukaista maksaa suuria määriä suhdanteissa, joissa lainojen korot ovat muutenkin matalalla tasolla, vaan kohdistaa korkotuki ennen kaikkea suhdanteisiin, joissa lainojen korot ovat suuremmat ja uhkaavat nostaa asukkailta perittäviä vuokria ja käyttövastikkeita. Korkotuen maksaminen alhaisten korkojen suhdanteessa ei merkittävästi alenna vuokria tai käyttövastikkeita. Korkotukilainoihin liittyvän korkotukielementin tulisikin lähtökohtaisesti toimia enemmän korkosuojauksen tavoin.

### **Läpinäkyvyyden lisääminen**

Hallitusohjelman mukaan korkotukimallista tulisi myös tehdä entistä läpinäkyvämpi. Läpinäkyvyyden lisäämistä korkotukijärjestelmään toteutetaan jo osaltaan esimerkiksi yhteishallintolain uudistuksessa. Yhteishallintolain kehittämistä koskevat suuntaviivat olivat lausuntokierroksella keväällä 2021. Uudistuksen tarkoituksena on muun muassa lisätä asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksia asumista koskeviin asioihin. Läpinäkyvyyttä on viime vuosina lisätty myös muuan muassa jälkilaskelmalla, joka on pitänyt laatia vuoden 2017 tilikaudesta lähtien. Jälkilaskelmalla voidaan varmistaa, että vuokrilla on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia.

Edellä on esitetty, että yksi keino lisätä pitkän korkotukimallin toimivuutta voisi olla sallia korjauksiin varautuminen. Vuonna 2018 toteutetun korjauksiin varautumiskiellon yhtenä tarkoituksena oli tehdä järjestelmästä läpinäkyvämpi, koska ei tarvitsisi huolehtia kerättyjen varojen arvon säilymisestä tai niiden ohjautumisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa esimerkiksi omistajanvaihdosten yhteydessä. Jos korjauksiin varautuminen sallitaan, heikentää se näin ollen osaltaan korkotukimallin läpinäkyvyyttä.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan parannetaan tietopohjaa valtion tukemaan tuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi. Monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä, ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Myös tämä osaltaan parantaisi läpinäkyvyyden lisäämistä pitkässä korkotukijärjestelmässä. Tämä ei kuitenkaan vaadi lakimuutoksia pitkään korkotukilakiin, vaan tätä toteutettaisiin muilla keinoilla.

Läpinäkyvyyttä voitaisiin parantaa korkotukimallissa esimerkiksi seuraavin keinoin:

- Parannetaan ARA:n tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta hakemusvaiheessa. ARA:lle voitaisiin lainsäädännössä taata parempi oikeus saada tietoja esimerkiksi henkilöiden liiketoimintakiellosta tai rikosrekisteristä. Vastaavia säännöksiä on ehdotettu valtioneuvostolain kesällä 2021 lausunnoilla olleessa luonnoksessa hallituksen esitykseksi. Lisäksi Valtiokonttorin tiedonsaantia pankeilta parannettaisiin.



- Pitkään korkotukimalliin lisättäisiin ARA:lle lyhyttä korkotukimallia vastaava mahdollisuus asettaa seuraamusmaksuja (laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 25 §) tai uhkasakko. Seuraamusmaksun on havaittu toimivan hyvin tiedonsaannin tehosteena. Samalla seuraamusmaksun määrää tarkasteltaisiin lyhyen korkotukimallin ja asumisoikeusasuntojen osalta (laki asumisoikeusasunnoista 104 §).
- Hallituksen esitystä valmisteltaessa etsittäisiin ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin, jotka johtuvat ARA-kohteiden autopaikkojen rakentamisesta muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Viime vuosina erilliselle LPA-tontille rakennettavat pysäköintihallit ovat yleistyneet myös ARA-tuotannossa, ja niihin liittyvät sopimusjärjestelyt ovat olleen vaihtelevia. Järjestelyjen moninaisuus ja hankekohtainen arviointi vakuuden riittävydestä hidastuttaa lainahakemuksen käsittelyä ja heikentää korkotukilainamallin ennustettavuutta ja läpinäkyvyyttä lainanhakijan näkökulmasta. Ensisijainen tapa järjestää autopaikoitus olisi määräosainen omistus ja hallinnanjakosopimus. Lakimuutoksella tarkennettaisiin, että rakennus- ja kiinteistöasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain 30 §:ssä tarkoitetuksi muuksi keskuksen hyväksymäksi vakuudeksi.

### **Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä**

Perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Asukasvalinnassa ei olisi kyse merkittävästä julkisen vallan käytöstä, mutta asian käsittelyssä on noudatettava hallinnon yleislakeja, ja asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Jotta lakiesitys voitiin käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä, oli uuteen asumisoikeuslakiin lisättävä virkavastuuta koskeva säännös. Perustuslakivaliokunnan lausunnon johdosta lakiin lisättiin virkavastuusäännös (102 §). Valiokunta piti myös tärkeänä, että ARA ohjeistaa asumisoikeusyhteisöjä julkiseen hallintotehtävään liittyvien velvoitteiden noudattamisessa. Valiokunta piti hyvänä, että ympäristöministeriö ilmoitti käynnistävänsä selvityksen sen arvioimiseksi, tulisiko virkavastuuta koskeva säännös lisätä myös valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin perustuslakivaliokunnan omaksuman kannan ja oikeusasiamiehen ratkaisujen johdosta. Perustuslakivaliokunnan lausunnon ja oikeusasiamiehen ratkaisujen vaatimia muutoksia vuokra-asuntojen asukasvalintaan arvioidaan pitkän korkotukimallin kehittämistä koskevan hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä.

Pitkää korkotukimallia kehitettäessä on näin ollen syytä tarkastella sitä, miten perustuslakivaliokunnan lausunto vaikuttaa asumisoikeusasuntojen ohella myös valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan. Vuokra-asuntoja koskevaksi tullee säätää ainakin asumisoikeusasuntoja koskevaa säännöstä vastaava virkavastuusäännös sekä ottaa kantaa hallinnon yleislakien noudattamiseen. Kyseiset säännökset tullee lisäämään ainakin vähäisessä määrin valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan liittyvää hallinnollista työtä etenkin yksityisten vuokra-asuntojen omistajien kohdalla. On kuitenkin huomattava, että vastaava virkavastuusäännös koskee jo aravalainoitettujen kohteiden asukasvalintaa (aravarajoituslaki 24 §) ja etenkin kunnat noudattavat toiminnassaan jo nyt laajasti hallinnon yleislakeja. Vastaavat säännökset tulisi mahdollisesti lisätä myös lyhyen korkotukimalliin.

Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä päivitetäisiin samassa yhteydessä. Asukasvalintapäätösten luonteen vuoksi niihin parhaiten sopivana oikeussuojakeinona voidaan pitää kantelumenettelyä. Asukasvalintamenettely on monilla tavoin lähempänä tosiasiallista hallintotoimintaa kuin hallintopäätösten



tekoa, ja tosiasiallisessa hallintotoiminnassa oikeussuojakeinona on yleensä mahdollisuus kantelun tekemiseen valvovalle viranomaiselle. Kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut asunnonhakija ei voi yksittäisellä oikaisuvaatimuksella tai valituksella saada itselleen sitä asuntoa, jota on hakenut. Selkeä ja yhdenmukainen sääntely voisi myös lisätä oikeussuojakeinon perusteltua käyttöä ja siten edistää asukasvalintajärjestelmän toimivuutta ja sitä, että valtion tukemat asunnot ohjautuvat entistä paremmin asukasvalintasäännösten mukaan valittaville, niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalintapäätösten kohdalla valvovana viranomaisena on kunta (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 d § ja aravarajoituslain 4 d §), joten se olisi myös luonnollinen vastaanottaja asukasvalintaa koskeville kanteluille. Kunta on velvollinen käsittelemään asukasvalintoja koskevia kanteluita suoraan hallintolain (434/2003) 8 a luvun nojallakin, mutta selkeyden vuoksi asiasta olisi hyvä säätää myös asumisen tukilaeissa.

### **Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin**

Sote-uudistuksen myötä valtion tukemiin erityisryhmäkohteisiin liittyviä tehtäviä on syytä siirtää kunnilta hyvinvointialueille. Samassa yhteydessä vaatimuksesta, jonka mukaan erityisryhmien investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta, voitaisiin luopua. Sen sijaan ARAn tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille, ARA kuulisi sitä hyvinvointialuetta, jossa rakennus sijaitsee. Lisäksi hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin sitä, tulisiko hyvinvointialueille siirtää korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. Hyvinvointialueet hoitaisivat edellä mainitut tehtävät osana niille säädettyä tehtävää sosiaalihuollon ja vammaispalvelujen (erityisryhmien) asumispalveluiden järjestämisestä.

Myös muita sote-uudistuksen vaikutuksia valtion tukemaan asuntokantaan seurataan. Mikäli lainsäädäntömuutostarpeita ilmenee, ympäristöministeriö tarkastelee, onko niiden toteuttaminen korkotukilain uudistuksen yhteydessä tarkoituksenmukaista.

### **Asumisen palvelullistumisen huomioiminen**

Hallitusohjelman mukaan korkotukilain uudistamisessa tulee ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen. Lisäksi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan asumisen palvelullistuminen tulee ottaa huomioon ja erilaisten asumiseen liittyvien yhteiskäyttöpalveluiden kohtuullisten perusmaksujen huomioiminen omakustannusperiaatteessa tulisi mahdollistaa. Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin niitä reunaehtoja ja vaikutuksia, jotka seuraisivat asumisen palveluiden sisällyttämisestä vuokriin.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa on tälläkin hetkellä mahdollista tarjota asukkaille tiettyjä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita, mutta omakustannusvuokraan voi sisällyttää vain laissa erikseen säädettyjä erä (korkotukilaki 13 §). Tällä hetkellä omakustannusvuokriin on mahdollista sisällyttää muun muassa Internet, autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut. Nämä omakustannusvuokraa määritettäessä tuottoina huomioitavat maksut täytyy määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen ja niiden perinnän täytyy käydä ilmi myös asukkaan kanssa tehtävästä vuokrasopimuksesta (ARAn vuokranmääritysopas, s. 16). Kyseiset palvelut ovat



asumiseen kiinteästi liittyviä palveluita ja ne voidaan mieltää vakiintuneiksi vuokra-asumiseen liittyviksi palveluiksi. Asumiseen kiinteästi liittyvien palvelujen osalta toivottavaa kuitenkin olisi, että niistäkin maksettaisiin toteutuneen käytön mukaisesti.

Palvelullistumisella voidaan tarkoittaa myös esimerkiksi erilaisten yhteiskäyttöpalveluiden, kuten yhteiskäyttöauton tarjoamista asukkaille. Tällaiset palvelut eivät ole asumiseen kiinteästi liittyviä, vaan asukkaalle tarjottavia oheispalveluita. Asukkaat voivat saada oheispalveluista helpotusta arkeen ja vuokratyhteisöt voivat parantaa niillä asemaansa vuokra-asuntomarkkinoilla.

Erilaisten asumiseen suoraan liittymättömien oheispalvelujen sisällyttäminen vuokraan nostaa väistämättä omakustannusvuokria. Oheispalvelujen tulisi jatkossakin olla vapaaehtoisia ja niistä on jatkossakin syytä maksaa todellisen käytön mukaan. Näin varmistettaisiin se, että vuokrat pysyvät kohtuuhintaisina ja että vuokriin ei sisällytettäisi sellaisten palveluiden kustannuksia, joita asukas ei todellisuudessa käyttäisi. Erilaisia oheispalveluita voi tarjota edelleen erikseen ja niiden kehittämistä voidaan edistää muilla keinoin.

Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin sitä, tulisiko omakustannusvuokrapykälää muuttaa asumisen palvelullistumisen johdosta. Asumisen palvelullistumisesta syntyviä lakimuutostarpeita tarkasteltaisiin myös yhteishallintolain uudistuksen yhteydessä vuokralaisten osallistumisen näkökulmasta.

### **Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyviä lakimuutoksia tarkasteltaisiin myöhemmin erikseen**

Hallitusohjelman mukaan ”vuokratyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla”. Asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan ”mahdollisuudet ja reunaehdot lainojen yhdistämiselle valtion tukemia asuntoja omistavissa vuokratyhteisöissä kartoitetaan. Vuokratyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla.”

Lainojen yhdistämisen mahdollisuuksia selvitettiin viimeksi vuoden 2018 korkotukilain uudistuksessa, ja ehdotus oli mukana pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoissa, joista ympäristöministeriö pyysi lausuntoja talvella 2017. Lausuntopalautteessa tuotiin esiin lainojen yhdistämisestä seuraavat ongelmat rajoitusten kohdentumisessa ja siinä, että yksi uusi laina monimutkaistaisi vakuusrakennelmia. Myös kiinteistöjen monimutkaiset vakuus- ja jälkipanttaussitoumukset johtaisivat vaikeasti hallinnoitaviin kokonaisuuksiin ja olisi vaikea toteuttaa. Lisäksi katsottiin, että lainojen yhdistämisestä mahdollisesti saatavat hyödyt (yhteisöjen lainanhallinnan keventäminen) ei ole oikeassa suhteessa lainojen yhdistämisen vaatimaan säädösvalmistelutyöhön ja hallinnolliseen työhön. Vuokratyhteisöillä on pitkä kokemus erilaisten lainojen hallinnasta, ja alalla on normaalia, että rakentamislaina ja perusparannuslaina ovat erillisiä lainoja.

Lisäksi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan ”olemassa oleviin aravalainoihin ja korkotukiin liittyvää lainsäädäntöä tulee kehittää myös parantamalla riskienhallintaa ja raportointia, selkeyttämällä toimivaltaa riskienhallinnan varmistamiseksi ja kehittämiseksi ja varmistamalla lainoituksessa luotettavat kumppanit. Arvioidaan toimenpiteitä, joilla liikepankkien kiinnostusta ARA-asuntotuotannon rahoittamiseen voidaan lisätä. Näitä voisivat olla esimerkiksi vakuuksienhallinnan siirto pankeilta Valtiokonttorille tai lainojen uudelleenjärjestelymahdollisuudet.”

Kyseiset linjaukset liittyvät valtion tukemien asuntojen riskienhallintaan ja niitä on syytä tarkastella yhdessä kokonaisvaltaisesti omana kokonaisuutenaan myöhemmin.