



**23.12.2019**

Ympäristöministeriö  
Lausuntopalvelu.fi

Lausuntopyyntö 29.11.2019  
VN/11039/2019

## **Lausunto Aravavuokratulojen purkuavustusta koskevan asetuksen muuttamisesta**

Suomen Kiinteistöliitto ry haluaa lausua yllä mainitusta asiasta.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratoyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin kaksi miljoonaa suomalaista.

### **Esityksestä**

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja asetusluonnoksesta, jolla muutettaisiin aravavuokratulojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annettua valtioneuvoston asetusta.

Purkuavustuksen prosentuaalista enimmäismäärää korotettaisiin vuosille 2020-2022 70 prosentista 90 prosenttiin, mikäli purettava vuokratulo sijaitsee sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokratoyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi avustettaville purkuhankkeille asetettaisiin vaatimus toimittaa selvitys purkujätteen hyödyntämisestä avustuksen myöntävälle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Esityksen tavoitteena on tukea taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratoyhteisöjen mahdollisuuksia sopeuttaa asuntokantaansa kysyntää vastaavaksi. Esityksen tavoitteena on myös edistää kiertotaloutta ja materiaalien kierrätystä rakennusallalla.

Kiinteistöliitto kannattaa asetusluonnoksessa olevia esityksiä osittain.



**23.12.2019**

### **Avustuksen enimmäisprosentin nostaminen kannatettavaa**

Purkuavustuksen prosentuaalisen enimmäismäärän korottaminen 70 prosentista 90 prosenttiin on kannatettava uudistus.

Avustuksen myöntöedellytyksiä tulisi kuitenkin muuttaa siten, että avustuksen voisi saada lainoituskohdekohtaisesti, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt kohteelle purkuluvan ja kohteen purkamisesta aiheutuvat kustannukset voisivat heikentää omistajayhteisön kantokykyä tai aiheuttaa vuokrankorotustarpeen saman omistajan muissa vuokra-asuntokohteissa.

### **Vaatus purkukartoituksesta hakemusvaiheessa ongelmallinen**

Vaatus selvityksestä purkujätteen hyödyntämisestä jo hakuvaiheessa on ongelmallinen, koska usein lopullinen purkujätteen käyttö selviää vasta toteutusvaiheessa urakoitsijan tekemistä valinnoista riippuen. Tällainen jo ennakkoon hakuvaiheessa esitetty selvitys jäisi kovin ylimalkaiseksi ja siten melko arvottomaksi. Toiminnan kannalta olisi parempi, jos tällaisen hyväksyttävän selvityksen esittäminen olisi ehtona avustuksen maksatukselle.

Purkamisen ympäristövaikutusten arviointi (purkukartoitus, purkumateriaaliselvitys ja haitta-ainekartoitus) ovat vakiintuneita käytäntöjä. Sen sijaa kiertotalouden ja kierrättämisen kanssa on edelleen ongelmia. Mikäli rakennusmateriaalien kierrättämiseen ei saada jo projektin tarjouspyyntövaiheessa kumppaneita (purkumateriaalin ohjaaminen uudelleen käyttäjille) rajoittuu purku-urakan tarjoajien määrä merkittävästi, mikä nostaa purku-urakan hintaa huomattavasti.

Purettavat vuokratalokohteet sijaitsevat pääasiassa alueilla, joilla ei aina ole toimivia rakennuksien purkujätteiden kierrätysmarkkinoita. Kierrätysmateriaalien kuljettaminen kauempana hyödynnettäväksi on harvoin taloudellista tai ympäristön-tavoitteiden kannalta järkevää.

Purkuavustuksen tulisi kattaa jäteveroista ja jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheuttavat kustannukset niiden niiden purkujätteiden osalta joiden kierrätys-käsittelyä ei ole asianomaisessa kunnassa järjestetty tai joita ei voida kierrättää.

### **Muut huomiot ja kommentit**

Kaupungistumisen jatkuessa voimakkaana on selvää, että tyhjen ARA-asuntojen määrä tulee kasvamaan huomattavasti, mikä tulee kasvattamaan valtion luottotappioita ARAVA-lainoista sekä kasvattamaan korkotukilainojen takauksiin liittyviä takauskorvauksia.



23.12.2019

Suomessa tulisi selvittää tarpeettomien ja huonokuntoisten aravavuokralojen purkamista niiden omistajien ja valtion (asuntorahaston) yhteisrahoituksella, jossa omistajat vastaisivat purkukustannuksista ja sijoittamansa pääoman menettämisestä ja valtion menettäisi lainapääoman tai maksaisi takauskorvauksen.

Menettelytapana voisi olla, että yksittäinen vuokralokohde vapautettaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista ja sitä yritettäisiin myydä markkinoille. Mikäli kohde saataisiin myytyä, saatava kauppahinta käytettäisiin aravalainasaatavien maksamiseen tai korkotulilainan lyhentämiseen. Siltä osin kuin kauppahinta ei kattaisi valtion saatavia tai takausvastuita, laina kirjattaisiin ARAn luottotappioksi tai takaustappioksi. Mikäli kohdetta ei saataisi myytyä, kohde purettaisiin. Omistaja vastaisi purkukustannuksista, ja ARA luotto/takaustappiosta. Valtiolle tulisi mahdollistaa vakuutena olevan ARA-kohteen purkaminen valtion asuntorahaston varoilla.

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Lausuntopalvelu:

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=366d6c09-63b6-4d11-aa2d-77944eb53697>