

**VALTIONEUVOSTON ASETUS ARAVAVUOKRATALOJEN PURKAMISKUSTANNUKSIIN MYÖNNETTÄVÄSTÄ AVUSTUKSESTA ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUTTAMISESTA****Esityksen pääasiallinen sisältö**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annettua valtioneuvoston asetusta (79/2006). Purkuavustuksen prosentuaalista enimmäismäärää korotettaisiin vuosille 2020-2022 70 prosentista 90 prosenttiin, mikäli purettava vuokratalo sijaitsee sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa. Lisäksi avustettaville purkuhankkeille asetettaisiin vaatimus toimittaa selvitys purkujätteistä avustuksen myöntävälle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Esitys pohjautuu pääministeri Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelmaan. Hallitusohjelman mukaan purkuavustusta ja purkuavustusvaltuutta korotetaan määräaikaaisesti. Esityksellä toteutettaisiin myös hallitusohjelman tavoitteita edistää materiaalien kierrätystä ja kiertotaloutta rakennusalaalla.

**Nykytila***Rakennusten purkaminen*

Suomessa syntyy noin 1,6 miljoonaa tonnia rakennus- ja purkujätettä vuosittain. Siitä suurin osa, noin 85 prosenttia, syntyy rakennusten korjaamisen ja purkamisen yhteydessä. Suomessa tavoitteena on, että rakentamisessa ja purkamisessa muodostuvan jätteen hyödyntämisaste nostettaisiin 70 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä. Tavoite on asetettu EU:n jätepuitedirektiivissä (2008/98/EY). Vuonna 2017 hyödyntämisaste oli arviolta 54 prosenttia.

Purkuhankkeeseen liittyvien lupien hakeminen sekä suunnitelmien ja selvitysten tekeminen ovat olennainen osa purkuhanketta. Purkuhankkeet rinnastetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisiin rakennushankkeisiin ja siten niihin kohdistuu lainsäädännön näkökulmasta samaa sääntelyä kuin rakennushankkeisiin muun muassa lupien hakemisen, suunnittelun, toteutuksen ja valvonnan osalta.

Ympäristöministeriö on julkaissut marraskuussa 2019 oppaita rakennusten kestäväan purkamiseen. ”Purkutytöt – opas teettäjälle ja tekijälle” (ympäristöministeriön julkaisuja 2019:19) kuvaa koko purkuprosessin kulun purkamisen valmistelusta purkutytön lopputarkastukseen. ”Purkukartoitus – opas laatijalle” (ympäristöministeriön julkaisuja 2019:30, myöhemmin purkukartoitusopas) opastaa purettavan rakennuksen inventoinnin tekemiseen ennen purkamista. ”Kiertotalous purkuhankkeissa – opas julkisiin hankintoihin” (ympäristöministeriön julkaisuja 2019:31) opastaa julkista ja yksityistä tilaajaa purkutöihin liittyvissä hankinnoissa.

Purkukartoitusopas on laadittu ohjeeksi ja apuvälineeksi purkuhankkeiden laadukkaaseen toteutukseen, ja sen tavoitteena on parantaa ja kehittää purkuhankkeen suunnitelmallisuutta, tilaamis- ja teettämiskäytäntöjä sekä purkutöiden tekemistä. Oppaassa on kiinnitetty erityistä huomiota purkumateriaalien uudelleenkäytön ja materiaali kierrätyksen tehostamiseen sekä haitallisten aineiden poistoon kierrosta.

### *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämä purkuavustus*

Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavat vuokrataloyhteisöt saattavat ajautua taloudellisiin vaikeuksiin asuntojen vajaakäytön takia. Viimesijaisena keinona vajaakäytön ratkaisemiseksi on vuokratalon purkaminen. Vajaakäytöllä olevat vuokratalot sijaitsevat usein kaukana kuntakeskuksesta ja palveluista, eikä niiden taso vastaa nykypäivän asumisen vaatimuksia ja tarpeita. Vajaakäytön myötä vuokrataloyhteisöt eivät saa kohteista vuokratuottoa ja vuokratalojen ylläpito voi olla kallista. 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (jäljempänä ARA) voi myöntää purkuavustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustusta voidaan myöntää enintään 70 prosenttia ARA:n hyväksymistä talon purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Purkuavustusasetuksen 2 §:ssä säädetään avustuksen myöntämisen edellytyksistä. 2 §:n 1 momentin mukaan avustusta voidaan myöntää aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo. Jos vuokratalo on vapautunut aravarajoituslaissa tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista (aravarajoitukset), avustus voidaan myöntää, jos talon purkamiseen on aravarajoituslain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu peruste. Asetuksen 2 §:n 2 momentin mukaan avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Aravarajoituksista vapautuneen vuokratalon purkamiskustannusten avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy. Saman pykälän 3 momentin mukaan avustusta ei voida myöntää jäteveroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Pykälän 4 momentin mukaan avustuksen hakijan on laadittava avustushakemuksen liitteeksi kokonaisselvitys purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan. Lisäksi pykälän 5 momentin mukaan avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä, jos purkutyö on aloitettu ennen avustuksen myöntämistä.

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.

Talon 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 mahdollisuuksia maksaa purkamisesta aiheutuvia kustannuksia, purkaminen voi jäädä toteuttamatta ja vajaakäyttöongelmat vuokraloissa ja ongelmat lainojen hoidossa jatkuvat. Näin ollen purkuavustus helpottaa omistajan tosiasiallista mahdollisuutta purkaa vajaakäytössä oleva tai korjauskelvoton kohde. On havaittu, että joissain tapauksissa vuokrataloyhteisöllä tai sen omistajalle ei ole mahdollisuuksia kattaa avustuksen jälkeen jäljelle jäävää osaa purkamiskustannuksista, vaikka purkuavustus myönnettäisiin täysimääräisenä kattaa 70 prosenttia purkamiskustannuksista.

Purkuavustukset myönnetään valtion asuntorahastosta (VAR). Vuonna 2019 ARA voi myöntää purkuavustuksia 5 miljoonaa euroa. Valtion vuoden 2020 talousarvion esityksen mukaan vuonna 2020 voitaisiin myöntää purkuavustuksia enintään yhteensä 8 miljoonaa euroa.

## Ehdotus

- 2 § Purkuavustusasetuksen 2 §:ssä säädetään purkuavustuksen myöntämisen edellytyksistä. Myöntämisen edellytyksiin lisättäisiin edellytys purkujätteen hyödyntämisestä koskevan selvityksen toimittamisesta ARAlle. ARA ohjeistaisi tarkemmin siitä, mitä se pitää riittävänä selvityksenä purkujätteen hyödyntämisestä. Käytännössä tämä tarkoittaisi esimerkiksi sitä, että hakijan tulisi tehdä purkukartoitus ympäristöministeriön purkukartoitusoppaan (2019:30) mukaisena ja toimittaa se ARAlle. Purkukartoitus tulisi toimittaa ARAlle viimeistään maksatusvaiheessa. Purkukartoituksen tulisi kattaa sekä haitta-ainekartoitus ja -tutkimus että purkumateriaaliselvitys. ARA voisi avustaa purkukartoituksen toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.
- Lisäksi pykälän myöntöedellytysten sanamuotoja ja esittämisjärjestystä tarkennettaisiin ja muutettaisiin helpommin luettavaksi. Pykälän 3 momentti siirrettäisiin asetuksen 4 §:ään asetuksen selkeyden ja luettavuuden parantamiseksi. Sisällöllisesti muita avustuksen myöntämisen edellytyksiä ei ole tarkoitus muuttaa.
- 3 § Purkuavustusasetuksen 3 §:ään lisättäisiin uusi 3 momentti, jonka mukaan ARA voisi asettaa avustuspäätöksessä ehtoja purkujätteen hyödyntämisestä. ARA voisi esimerkiksi edellyttää, että purkujätteet ilmoitetaan rakennus- ja purkumateriaalien tietokantaan tai että purkujätteet olisi hyödynnettävä mahdollisuuksien mukaan.
- 4 § Asetuksen 2 §:n 3 momentti siirrettäisiin asetuksen 4 §:ään asetuksen selkeyden ja luettavuuden parantamiseksi. Muutoin pykälää ei muutettaisi.
- 4 a § Asetukseen lisättäisiin väliaikaisesti uusi 4 a §. Purkuavustuksen enimmäismäärää nostettaisiin väliaikaisesti 70 prosentista 90 prosenttiin ajalla 15.1.2020 - 31.12.2022. Ehtona korkeammalle avustusprosentille olisi, että vuokratalo sijaitsee sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa. Tällainen tilanne voisi olla kyseessä esimer-

kiksi silloin, kun vuokratalo sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, josta johtuen vuokrataloissa on huomattavaa vajaakäyttöä.

ARAn harkittavissa olisi, milloin kyseessä olisi huomattavat ja pitkäaikaiset taloudelliset vaikeudet. Tällainen tilanne voisi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun vuokrataloyhtiön talous on ollut alijäämäinen useana vuotena peräkkäin eikä vuokratuloilla voida kattaa vuokratuloyhteisön menoja.

## **Esityksen vaikutukset**

### *Taloudelliset vaikutukset*

Purkuavustukset myönnetään valtion asuntorahastosta (VAR). Vuonna 2019 ARA voi myöntää purkuavustuksia 5 miljoonaa euroa. Valtion vuoden 2020 talousarvioesityksen mukaan vuonna 2020 voitaisiin myöntää purkuavustuksia enintään 8 miljoonaa euroa. Purkuavustusta voitaisiin edelleenkin myöntää valtion talousarviossa asetettavan enimmäismäärän rajoissa.

Purkuavustuksen enimmäismäärän nosto saattaa yhä lisätä tarvetta nostaa purkuavustuksen myöntövaltuutta niille vuosille, jolloin korkeampi enimmäisprosentti olisi voimassa (2020-2022) Ympäristöministeriö seuraisi aktiivisesti purkuavustusvaltuuden riittävyttä ja ehdotetun esityksen vaikutusta siihen.

Vuokratalojen purkaminen vähentää vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Vajaakäyttöisten vuokratalojen purkaminen helpottaa ja ennaltaehkäisee erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia. Aravavuokratalojen omistajien taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäiseminen pienentäisi myös valtion luottotappioriskiä.

### *Vaikutukset vuokrataloyhteisöjen toimintaan ja asukkaiden elinoloihin*

Korotettu purkuavustus kannustaisi aravavuokrataloja omistavia vuokrataloyhteisöjä sopeuttamaan vuokra-asuntokantaansa vähentyneeseen kysyntään. Avustuksen enimmäisprosentin korotus määrääjäksi vauhdittaisi purkuhankkeiden käynnistymistä ja purkaminen vähentäisi vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Korotetulla purkuavustuksella voidaan näin ollen helpottaa ja ennaltaehkäistä erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia.

Purkuavustuksella voidaan helpottaa myös muiden saman omistajan omistamien vuokra-asuntojen vuokrankorotuspaineita. Näin vuokratalojen purkaminen edistää myös muiden saman omistajan nykyisten vuokralaisten hyvien asuinolojen säilymistä ja kehittämistä.

### *Vaikutukset viranomaisten toimintaan*

Purkuavustuksen väliaikainen korottaminen saattaisi lisätä avustushakemusten määrää jossain määrin. Lisäksi ARAn tulisi tarkentaa ohjeistustaan ja tutkia jatkossa hakijoiden taloudellisia vaikeuksia tarkemmin. Esityksestä ei kuitenkaan aiheutuisi henkilösvaikutuksia ARAlle.

### *Ympäristövaikutukset*

Edellyttämällä avustuksensaajilta purkukartoitusta, edistetään mahdollisuuksia purkamisen yhteydessä syntyvän jätteen hyödyntämiseen. Esityksellä edistettäisiin näin ollen kiertotaloutta rakennus- ja purkujätteiden kiertotalous on keskeinen edellytys ilmastonmuutoksen hillitsemisessä.

Purkuavustuksen avulla puretaan vuosittain joitain kymmeniä vuokrataloja. Näin ollen purkujätteen selvittämisen ja sen hyödyntämisen merkitys olisi vähäinen ympäristö- ja ilmastovaikutusten näkökulmasta. Edellytysten lisääminen avustukseen kuitenkin edesauttaisi osaamisen ja käytänteiden kehittymistä alalla.

### **Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARAn kanssa.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lain-tarkastusyksikössä.

### **Voimaantulo**

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 15 päivänä tammikuuta 2020. Asetuksen 4 a § olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2022. Asetuksen 4 a §:ää sovellettaisiin myös ennen sen voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin.