

**Hallituksen esitys eduskunnalle kohtuuhintaisen valti-
on tukeman vuokra-asuntotuotannon edellytysten paran-
tamista koskevaksi lainsäädännöksi**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa koskevaa lainsäädäntöä. Esityksen tarkoituksena on luoda edellytyksiä tuotannon lisääntymiselle nykyisestä sekä edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaisiin siten, että nykyisen korkotukijärjestelmän rinnalle luotaisiin uusi korkotukimalli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja vuokra-asuntotuotannon vaihtoehtojen monipuolistamiseksi. Uudella korkotukimallilla rakennettavia asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset vastaisivat sisällöltään nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä rajoituksia, mutta niiden kestoaika olisi nykyisen 40 vuoden sijasta 20 vuotta. Vastaavasti valtion varoista maksettavan korkotuen määrä olisi pienempi kuin nykyjärjestelmässä. Lainansaajina uudessa korkotukimallissa voisivat olla kuntien ja muiden julkisyhteisöjen ohella vain yleishyödylliset asuntoyhteisöt. Uudella korkotukimallilla ei voitaisi tuottaa erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Valtion tukeman asuntotuotannon lisäämiseksi korkotukilainan saajien taloudellista ja

muuta toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysäännöksiä muutettaisiin siten, että uudet rakennettavat vuokra-asunnot voitaisiin siirtää yleishyödyllisyyden ulkopuolelle heti, kun kutakin kohdetta koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät. Lainsäädäntöön lisättäisiin myös säännös yleishyödyllisyysäännösten tavoitteesta.

Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisessä noudatettavaa omakustannuseriaa koskevia säännöksiä muutettaisiin asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumisen edistämiseksi. Tuleviin korjauskustannuksiin varautumista sekä vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausta rajoitettaisiin. Vuokratalon omistajalle asetettaisiin velvoite hankkimansa palvelujen kilpailuttamiseen ja jälkilaskelmien laatimiseen vastaavalla tavalla kuin asumisoikeustalon omistajalla on nykyisin.

Lisäksi eräitä Asumisen rahoitus- ja kehittämisselitykselle kuuluvia, vuokra-asuntolainojen, asumisoikeustalolainojen ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuen maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyviä tehtäviä siirretäisiin Valtiokonttorille.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Valtioneuvosto teki 3 päivänä toukokuuta 2012 periaatepäätöksen asuntopoliittisesta toimenpideohjelmasta vuosille 2012–2015. Toimenpideohjelmassa edellytetään Jyrki Kataisen hallituksen ohjelman mukaisesti, että yleishyödyllisyysäännöksiä tavoitteet kirjataan lain tasolle ja samalla selvennetään yleishyödyllisyyden käsite. Yleishyödylli-

syyslainsäädäntöä muutetaan asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta tavoitteena lisätä kohtuuhintaista asuntotarjontaa kasvukeskuksissa. Yleishyödyllisyysäännösten ja rajoitusten sosiaalinen perustarkoitus säilytetään ja otetaan huomioon EU-oikeuden asettamat edellytykset kansalliselle lainsäädännölle.

Lisäksi ohjelmassa todetaan, että valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien oma-

kustannusperiaatteen toteutumista sekä vuokrien tasausjärjestelmää selvitetään. Omakustannusvuokrien määräytymisperusteisiin tehdään tarkennus siten, että varautuminen korjauksiin on kohtuullista.

Valtioneuvoston 27 päivänä maaliskuuta 2013 tekemän kehyspäättöksen yhteydessä (valtioneuvoston selonteko 3/2013 valtioneuvoston kehysistä vuosille 2014–2017) päätettiin, että valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja vuokra-asuntotuotannon vaihtoehtojen monipuolistamiseksi otetaan käyttöön nykyisen korkotukilainoituksen rinnalle uusi korkotukilainamuoto, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja tuen määrä pienempi. Korkotukilainaa voidaan myöntää EU-säädösten mukaisesti yhteisölle, jonka tarkoituksena on rakennuttaa, omistaa ja vuokrata asuntoja siten, että tuen kohteena olevia asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittaville asukkaille. Vuokrien määräämisessä käytetään omakustannusperiaatetta. Korkotukilainalla on valtion täytetäkaus. Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lyhennyksistä ja yleisistä ehdoista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Samalla huolehditaan nykyisen 40 vuoden korkotukilainan kilpailukykyisyydestä ja kehitetään sitä muun muassa nostamalla lainanlyhennysten määrää nykyisestä. Hallitusohjelman mukaisesti yleishyödyllisyylainsäädäntöä kehitetään asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta kuitenkin siten tarkennettuna, että työryhmän ehdotuksia sovelletaan ainoastaan ARA-asuntojen uustuotantoon.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Korkotukijärjestelmä

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetään. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion takaus.

Korkotuki on korvannut aravalainat, joita aiemmin myönnettiin vastaavaan tarkoitukseen aravalain (1189/1993) ja sitä edeltävien lakien perusteella. Korkotukilain nojalla myönnetään korkotukea myös asumisoikeustalojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen.

Korkotukilain 5 §:n mukaan korkotukilainan saajana voi olla kunta tai muu julkisyhteisö sekä yhteisö, joka täyttää lain 24 §:ssä tarkoitetut yleishyödyllisyysedellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) on kyseisen lain nojalla nimennyt yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Lainansaajana voi myös olla sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön kirjallistolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Suomessa on noin 400 000 valtion aravalainoituksella ja korkotuella rakennettua ARA-vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden rajoitusten tavoitteena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä, varmistaa asuntojen kohdentuminen niille eniten tarvitseville ruokakunnille sekä pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina. Kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat yleishyödyllisyysäännökset. Niiden tarkoituksena on yhdessä kohdekohtaisten rajoitusten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille.

Korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Ensinnäkin korkotukilainan kohteena olevaa asuntoa on lain 11 §:n mukaan käytettävä vuokra-asuntona. Asukkaiden valinnassa on noudatettava lain 11 a–11 c §:ssä säädettyjä asukasvalintaperusteita. Asukasvalinnan tavoitteena on, että vuokra-asunnot osoitetaan niille eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot, ja asukasvalinnassa etusi-

jalle on asetettava asunnottomat ja muut kii-reellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vä-hävaraisimmat ja pienituloisimmat hakija-ruokakunnat. Asukkailta perittävä vuokra on lain 13 §:n mukaan määriteltävä omakustan-nusperiaatteella, ja asunnot tai niiden hallin-taan oikeuttavat osakkeet saadaan lain 14 §:n nojalla luovuttaa vain kunnalle tai ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitai-siin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilai-na. Lain 15 §:ssä on säännökset asuntojen luovutushinnasta. Lain 17 §:n mukaan korko-tuetun vuokra-asunnon käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotuki-lainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Vuokran määritystä kos-kevat rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mu-kaisesti. Jos korkotukilainan maksetaan takai-sin ennenaikaisesti, vuokran määritystä kos-kevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotuki-lainaksi.

Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja koske-vista käyttö- ja luovutusrajoituksista sääde-tään aravarajoituslaissa (1190/1993). Kysei-set rajoitukset vastaavat pääsääntöisesti sisäl-löltään ja kestoaltaan korkotukilainoitetuille vuokra-asunnoille asetettuja rajoituksia.

Tarkemmat säännökset korkotukilainojen ehdoista annetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta anne-tussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainoitusosuudesta, lyhennyksistä, omavas-tuukorosta ja korkotuen osuudesta omavas-tuukoron ylittävältä osuudelta.

Yleishyödyllisyysäännökset

Ehtona korkotukilainan hyväksymiselle ja aravalainan saamiselle on muiden kuin kun-tien yhtiöiden osalta se, että ARA on nimen-nyt lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyh-teisöksi. Tällaisen yhteisön on noudatettava yleishyödyllisen yhteisön taloudelliselle ja

muulle toiminnalle asetettuja edellytyksiä, joista säädetään korkotukilain 24—27 ja 27 a §:ssä sekä aravalain 15 a—15 e §:ssä.

Korkotukilain 24 §:n 1 momentissa luotel-laan edellytykset, jotka yleishyödyllisen yh-teisön on täytettävä ja joiden mukaan sen on toimittava. Edellytykset koskevat myös yh-teisöjä, joissa yleishyödyllisellä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu välitön määräys-valta. Säännös edellyttää, että yhteisön toi-mialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosi-aalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asuk-kaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuul-lisin kustannuksin. Yhteisön tulee ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi, eikä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omis-tajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton suu-ruudeksi on yleishyödyllisten asuntoyhteisö-jen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneu-voston päätöksessä (1203/1999) säädetty enintään kahdeksan prosenttia.

Edelleen korkotukilain 24 §:n 1 momentis-sa edellytetään, että yleishyödyllinen yhteisö luovuttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista va-pautuvia asuntoja vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimi-alaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asun-toja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa vain, jos kyseisentyypisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu pai-nava syy myydä joitakin niistä. Yhteisön on järjestettävä asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä se saa järjestellä yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen ta-loudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra-tai asumisoikeustaloista vaarantuu. Yhteisö ei saa ottaa muita kuin yllä mainittuun toi-mintaan liittyviä riskejä, eikä se saa antaa lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitettulle, konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluval-le yhteisölle eikä antaa vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttami-

seen. Yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.

Korkotukilain 25 §:ssä säädetään yleishyödyllisyydestä konsernissa. Pykälän mukaan sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena yleishyödyllistä yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia muita yleishyödyllisiä yhteisöjä sekä yhteisöjä, joilla on aiemmin myönnettyillä pitkällä korkotukilainoilla, aravalainoilla tai nykyisillä korkotukilainoilla lainoitettuja, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Yleishyödyllisyysäännösten valvonta kuuluu ARA:lle. Korkotukilain 26 §:n mukaan ARA valvoo, että yleishyödylliset yhteisöt ja 25 §:ssä tarkoitettut yhteisöt täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat vähintään niin kauan, kun yhteisön omistuksessa on kohdekohtaisten rajoitusten alaista omaisuutta. Yleishyödyllisyysäännökset koskevat siis yleishyödyllisen omistajan toimia myös suhteessa niihin kohteisiin, jotka ovat jo vapautuneet kohdekohtaisista rajoituksista. Siksi joskus puhutaan rajoitusten ”ikuisuudesta”. Korkotukilain 27 §:n mukaan ARA voi peruuttaa yleishyödyllisen yhteisön nimeämisen, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä, toimii niiden vastaisesti, on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa, taikka jos yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Aravalain 15 a—15 d §:n säännökset yleishyödyllisyydestä vastaavat sisällöltään korkotukilain 24—27 §:ää.

Vuokrien määräytyminen omakustannusperiaatteella

Eräs keskeisimmistä ARA-vuokra-asuntoja koskevista käyttörajoituksista on asukkailta perittävien vuokrien määräytymisen säänteleminen. Näiden vuokranmäärityssäännösten piirissä on tällä hetkellä noin 325 000 aravalainoitettua ja 1 päivästä tammikuuta 2002

korkotukilain nojalla korkotukilainoitettua ARA-vuokra-asuntoa.

ARA-vuokra-asunnoissa perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöllisesti toisiaan. ARA-asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta. Mainittujen pykälien 1 momentin mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta; kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta sekä perusparannuksista, joilla kiinteistö, rakennus ja asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, sekä varautumisesta näihin toimenpiteisiin; kohteen omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lain vastaisesti.

Korkotukilain 13 §:n 3 momentissa ja aravarajoituslain 7 §:n 2 momentissa säädetään, että samantyyppisen omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä korkotukilain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Vuokrien tasauksen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja se, että vuokrat vastaavat asuntojen käyttöarvoa.

Omakustannusvuokrien valvonnasta säädetään korkotukilain 13 §:n 4 momentissa ja aravarajoituslain 7 §:n 3 momentissa. Säännösten mukaan kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista, ja kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. ARA:lle kuuluu kuntien ja korkotukilain saajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa. Syyskuussa 2013 eduskunnalle on annettu hallituksen esitys vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n sekä aravarajoituslain 7 §:n muuttamisesta (HE 133/2013). Kyseisen esityksen mukaan omakustannusvuokran määräytymisperusteiden noudattamisen valvonta siir-

rettäisiin kunnilta ARA:lle vuoden 2014 alusta lukien.

Omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvissä vuokrissa on mahdollista periä korkoa omistajan kohteeseen sijoittamalle omalle pääomalle eli omarahoitusosuudelle. Korkotukilain 13 §:n 5 momentin ja aravarajoituslain 7 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. ARA voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Edellä mainitun valtuutussäännöksen nojalla korkotukiasetuksen 23 §:ssä säädetään, että vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrassa perittävä korko on enintään kahdeksan prosenttia omistajan kohteeseen sijoittamista omista varoista. Aravavuokratalojen ja asuntojen osalta vastaavansisältöinen säännös sisältyy aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta annettuun ympäristöministeriön päätökseen, joka on annettu 2 syyskuuta 1994 aravarajoituslain aikaisemmin voimassa olleen 7 §:n 3 momentin nojalla.

Korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä tarkoitettu, omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävä enimmäiskorko on pidettävä erillään korkotukilain 24 §:ssä ja aravalain 15 a §:ssä säädetystä tuotontuloutuksen rajoituksesta. Vuokrissa perittävä omarahoitusosuuden enimmäiskorkoa koskeva säännös on kohdekohtainen eikä se rajoita sitä, minkä verran omistaja voi tulouttaa itselleen tuottoa yhteisöstä. Sitä rajoittaa ainoastaan korkotukilain 24 §:ään ja aravalain 15 a §:ään sisältyvä tuotontuloutussäännös, joka on yhteisökohtainen ja jolla EU:n valtiontukisäännösten mukaisesti estetään valtion tuen ohjautuminen markkinoille kilpailua vääristävästi.

Ympäristöministeriö ei ole antanut asetuksia korkotukilain 13 §:n 5 momentin tai aravarajoituslain 7 §:n 4 momentin mukaisten valtuutussäännösten nojalla. Ministeriö on kuitenkin antanut vuonna 1995 aravavuokrien määrittäystä koskevat ympäristöministeriön suositukset (31.5.1995 dnro 5/601/95, kunta-

kirje 3/1995), jotka eivät ole vuokra-asuntojen omistajia sitovia. ARA on antanut yleishyödyllisille yhteisöille ja kunnille useita ohjeita muun muassa vuokranmäärityksen ohjauksesta ja kuntien vuokravaltvonnasta. Niistä viimeisin on vuodelta 2012 (ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi 11.7.2012 dnro 18251/631/12).

Lisäksi ARA:n verkkosivuilla on vuodesta 2004 lähtien ollut Vuokralaskuri ja siihen liittyvät ohjeet omakustannusvuokran määrittämisestä. Vuokralaskurin ohjeessa ARA suosittelee vuokrien tasauksessa pääomamenojen tasausta, jolloin hoitomenoit määritetään talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksikoittain. Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitetaan fyysisesti lähekkäin sijaitsevia taloja, jotka kuitenkin voivat muodostua useammasta lainoituskohteesta. Pääomamenojen lisäksi omistajakohtaisesti voidaan tasata jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotto, loppuun vuokrat sekä kokonaisvuokra.

ARA on antanut 26 huhtikuuta 2010 vuokranmääritysohjeen ARA:n avustamille erityisryhmähankkeille. Ohjeessa suositellaan, että avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) mukaista investointiavustusta saaneisiin kohteisiin ei sovellettaisi tasausmahdollisuutta, vaan avustusta saanut kohde pidettäisiin omana erillisenä vuokranmääritysyksikkönä. Tällä varmistetaan se, että avustus kohdistuu suoraan ja vain kohteessa asuvalle käyttäjäryhmälle.

Korkotukilain 13 §:n 6 momentin ja aravarajoituslain 7 §:n 5 momentin mukaan ARA-vuokra-asuntojen vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995, jäljempänä *huoneenvuokralaki*) säädetään. Huoneenvuokralain mukaan vuokran kohtuullisuuden arvioiminen kuuluu yleisille tuomioistuimille. Lain 29 §:n mukaan vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Lain 30 §:n nojalla tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokraarvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoi-

tukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Vuokranantajan vaatimuksesta tuomioistuin voi harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on lain 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

Käyttövastikkeiden määräytyminen asumisoikeusasunnoissa

Asumisoikeusasunnoissa asukkailta perittävistä käyttövastikkeista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä *asumisoikeuslaki*). Lain 16 §:n mukaan asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. Asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin nojalla käyttövastikkeilla voidaan kattaa menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta; ylläpidosta ja hoidosta; perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia; asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti; varautumisesta näihin toimenpiteisiin ja velvoitteisiin; asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta; osakkeenomistajalle tai muulle asumisoikeustalon omistamaan yhteisöön omapääomaehtoisen sijoituksen tehneelle maksettavasta osingosta tai hyvityksestä; sekä muusta vastaavasta hyväksyttävästä syytä. Säännöksessä oleva luettelo käyttövastikkeilla katettavista menoista vastaa pitkälti korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä olevaa luetteloä omakustannusvuokraan sisällytettävistä menoista.

Vuokra-asunnoista perittävien vuokrien ta-
voin myös asumisoikeustalojen käyttövastik-

keita voidaan tasata. Asumisoikeuslain 16 a §:n 2 momentin mukaan asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Käyttövastikkeeseen sisältyviä hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken. Pykälän 3 momentin nojalla ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Kyseisen valtuutussäännöksen nojalla ei kuitenkaan ole annettu asetusta.

Asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momentin mukaan asumisoikeustalon omistajan on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Hankinta on kilpailutettava sen arvon ylittäessä julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007, jäljempänä *hankintalaki*) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon. Korkotukilakiin tai aravarajoituslakiin ei sisälly asumisoikeuslain 16 c §:ää vastavaa velvoitetta.

Asumisoikeuslain 16 d §:ssä säädetään asumisoikeustalon omistajan tiedonantovelvollisuudesta koskien käyttövastikkeiden perusteita. Säännöksen mukaan asumisoikeustalon omistajan on laadittava käyttövastikkeen määräytymislaskelma sekä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma. Pykälän 4 momentin mukaan jälkilaskelmasta on käytävä ilmi, mitä menoeria on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Lisäksi jälkilaskelmassa on selvitettävä yhteisölle kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava, paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy korjausvarausta. Korkotukilaissa tai aravarajoituslaissa ei ole säädet-

ty vastaavaa velvoitetta jälkilaskelmien laatimiseen valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja koskien.

Korkotukilainojen hyväksymistä ja muuttamista koskevat toimivaltasäännökset

Korkotukilainan hyväksymisestä ja lainan vakuuksista säädetään korkotukilain 8 ja 30 §:ssä. ARA päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, ja korkotukilainalla tulee olla ARA:n hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitys- vakuus tai muu ARA:n hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä. Korkotukilaissa ei ole säädetty, mikä viranomainen käsittelee korkotukilainojen lainajavakuusjärjestelyt sekä vakuuksien uudelleenkäyttöluvat, jotka koskevat korkotukilainan hyväksymisen jälkeistä laina-aikaa. Nimenomaisen säännöksen puuttuessa nämä asiat ovat kuuluneet ARA:n toimivaltaan. Aravalainojen osalta tällaisten muutosten ja lupien käsittely on kuitenkin säädetty Valtiokonttorin tehtäväksi.

Korkotukilain 29 §:n 2 momentissa säädetään, että jos lainansaaja ottaa lain 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka ARA hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Jos korkotuen maksaminen lakkaa tai se lakkautetaan, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on korkotukilain 38 §:n mukaan maksettava valtion takauksesta valtioneuvoston asetuksella säädetty takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. ARA voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Asunto-osakeyhtiöalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) nojalla valtion varoista voidaan maksaa korkotukea myös lainoille, jotka myönnetään asunto-osakeyhtiölaissa (1600/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiöalan rakentamista tai perusrantamista varten. Lain 8 §:n mukaan lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättää ARA. Lain 9 §:ssä säädetään, että jos lainansaaja on maksanut korkotukilainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toi-

selta lainanmyöntäjältä uuden lainan, korkotuen maksaminen jatkuu, jos ARA hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. ARA:n tulee tällöin ilmoittaa Valtiokonttorille uuden lainan korkotukilainaksi hyväksymisestä. Muilta osin kyseisessä laissa ei ole säädetty, mikä viranomainen käsittelee lainan korkotukilainaksi hyväksymisen jälkeen tapahtuvat lainajärjestelyt. Nimenomaisen säännöksen puuttuessa nämä asiat ovat kuuluneet ARA:n toimivaltaan.

2.2 Nykytilan arviointi

Valtion tukeman asuntotuotannon tilanne rajoitusten kestoajaksi

Valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja on noin puolet kaikista Suomen vuokra-asunnoista. Niiden osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. ARA-asuntoihin liittyvillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla on merkitystä etenkin kasvuseuduilla, koska ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokratähtäimessä ja vuokrien säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema asuntotuotanto on tällä hetkellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa keskuksissa ARA-asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria matalampia. ARA-asuntojen tuotanto vaikuttaa myös välillisesti hilliten vuokratason kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla.

Rajoitustenalaisten ARA-vuokra-asuntojen määrä pienenee selvästi 2010-luvulla kohdekohtaisten rajoitusten päättyessä. Vuoteen 2020 mennessä rajoitukset päättyvät noin 56 000 ARA-asunnon osalta, mikä on noin 15 prosenttia nykyisistä ARA-asunnoista. Pelkästään pääkaupunkiseudulla vapautuu tänä aikana rajoituksista noin 22 000 ARA-asuntoa. Asuntojen säilymiseen vuokra-asuntoina ja niiden vuokrakehitykseen vaikuttavat keskeisesti omistajien tavoitteet. Pääkaupunkiseudun kunnat, suurimmat yleishyödylliset yhteisöt ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen omistajat säilyttänevät lähivuosina rajoituksista vapautuvat ARA-asunnot pääosin vuokratähtäimessä. Samalla on kuitenkin odottavissa, että ainakin

osassa rajoituksista vapautuvista asunnoista vuokrat nousevat markkinavuokrien tasolle.

ARA-asuntojen tuotanto on 2000-luvulla painottunut voimakkaasti erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin. ARA:n tukemia muita kuin erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja on aloitettu viime vuosina noin 1 000 kappaletta vuosittain. Kiinnostusta laajempaan vuokra-asuntotuotantoon ei ole ollut, vaikka tuotantoon varatuilla vuosittaisilla hyväksymisvaltuuksilla olisi voitu aloittaa suurempikin määrä ARA-asuntoja. Asuntotuotanto on painottunut ennen kaikkea vapaa-rahoitteeseen omistusasuntotuotantoon niiden korkean kysynnän vuoksi. Kunnatkaan eivät ole panostaneet samassa määrin tavallisten ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen kuin aikaisemmin, vaan keskittyneet erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuottamiseen.

Alueellisesti viime vuosien ARA-tuotanto on kohdentunut kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle eli sinne, missä asunnoille on eniten kysyntää. Muualle maahan on rakennettu lähinnä vain erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa varsinkin Helsingin seudulla. Kysyntä kohdistuu etenkin pienempiin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo osittaisesta työvoimapulasta, sillä asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista pääkaupunkiseudulle. Ongelma kärjistyy varsinkin palvelualoilla. Etenkään pieniä ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ei ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Vuokriltaan säädeltyjen ARA-asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän myös ARA-asuntoja.

Alan toimijoiden mukaan eräs keskeinen syy kiinnostuksen puutteelle ARA-asuntojen tuotantoa kohtaan on asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten pitkä kesto aika. Tämänhetkinen 40 vuoden rajoitusaika koetaan liian pitkäksi nykyisessä asuntojen vuokraustoiminnassa. Esimerkiksi suurimmissa yleishyödyllisissä vuokratyöyhtiöissä omistajina oleville työeläkelaitoksille 40 vuoden rajoitusaika on liian pitkä ja ne

edellyttävät sijoitustensa olevan realisoitavissa huomattavasti lyhyemmällä aikavälillä.

Yleishyödyllisyys säännökset

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimintaa koskevat aravalain säännökset tulivat voimaan vuoden 2000 alussa, ja ne otettiin sellaisenaan myös vuonna 2002 voimaan tulleen korkotukilakiin. Yleishyödyllisyys säännösten tarkoituksena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille, taata omistajien toiminnan säilyminen terveellä pohjalla, pienentää riskejä ja estää kilpailun vääristyminen.

Yleishyödyllisyys säännökset eivät ole sisällöllisesti päällekkäisiä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Kohdekohtaisiin rajoituksiin sisältyvällä, omistajan omarahoitusosuudelle maksettavalle kohdekohtaiselle korolle säädettyä enimmäismäärällä rajoitetaan vain sitä, minkä verran varoja asukkailla voidaan omakustannusvuokriin periä yleishyödylliseen yhteisöön. Sen sijaan sitä, minkä verran varoja omistaja voi tulouttaa itselleen yleishyödyllisestä yhteisöstä, sääntelee yleishyödyllisyys säännösten mukainen yhteisökohtainen tuoton tuloutuksen rajoittaminen. Korkotukilain 24 §:n 1 momentin mukaisesti ARA-kohteiden tuotannasta hyödyistä voidaan omistajalle tulouttaa vain omistajan yhteisöön sijoittamille varoille laskettava kohtuullinen tuotto. Muilta osin yleishyödylliseen yhteisöön kertyneet varat on käytettävä yhteisön omaan toimintaan. Näin yhteisön toimintaedellytykset säilyvät vakaalla pohjalla ja ulkopuolisen rahoituksen tarve vähenee. Kohdekohtaiset rajoitukset ja yleishyödyllisyys säännökset muodostavat yhdessä kokonaisuuden, jonka avulla valtion tuki kohdentuu oikein, kilpailuneutraaliteetti säilyy ja sosiaalisen asutuskannan ylläpito pysyy vakaalla pohjalla.

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU:n valtiontukisääntelyn kannalta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia, niin sanottuja SGEI-tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisen perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten

asuntojen tuottamisesta ja ylläpidosta. Jotta valtion tuki soveltuisi yhteismarkkinoille, tuen on ohjautettava nimenomaan niille markkinoille, joille se on myönnetty. Yleishyödyllisyys säännöksillä ja etenkin niihin sisältyvällä tuotontulotusrajoituksella varmistetaan, että valtion tuki ei valu väärälle toimialalle ja vääristä kilpailua. Siten yleishyödyllisyys säännökset takaavat osaltaan sen, että korkotuki- ja aravalainajärjestelmät ovat EU-oikeuden mukaisia.

ARA-asuntoja rakennuttavat ja omistavat vuokratotaloyhteisöt ovat esittäneet yhtenä merkittävimpänä syynä ARA-asuntojen tuotantoa kohtaan osoitetun kiinnostuksen hiipumiselle nimenomaan yleishyödyllisyys säännökset. Asian selvittämiseksi ympäristöministeriön asettama työryhmä arvioi yleishyödyllisyys säännösten vaikutuksia vuokra-asuntotuotantoon. Työryhmän loppuraportti valmistui vuonna 2010 (Yleishyödyllisyys säännösten kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 1/2010).

Yleishyödyllisyystyöryhmän keskeisin ehdotus oli, että kohdekohtaisista rajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamista ja niiden omistuksen järjestämistä konsernissa selkeytettäisiin ja helpotettaisiin siten, että näiden kohteiden arvonnousu voitaisiin rajoitusten päättymisen jälkeen hyödyntää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolella. Erilaisten yritysjärjestelyjen säilyminen kohdekohtaisista rajoituksista vapautuneiden kohteiden osalta käytännössä päättäisi rajoitusten ”ikuisuuden” konsernissa. Työryhmän mukaan rajoituksista vapautuneiden kohteiden vapaa luovutus yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle lisäisi alan toimijoiden kiinnostusta sosiaalista asuntotuotantoa kohtaan. Työryhmä katsoi kuitenkin, että kohdekohtaisista rajoituksista vapautuneiden talojen omistuksen järjestelyt ja myynti ovat hyväksyttäviä vain silloin, kun vastuun kantaminen yleishyödylliseen yhteisöön jäävistä vuokra- ja asumisoikeustaloista ei vaarannu. Työryhmän mukaan yleishyödyllisestä yhteisöstä poissiirrettiin kohteisiin liittyvien varautumisten, kuten korjausvarausten, pitäisi jäädä yleishyödylliseen yhteisöön.

Lisäksi työryhmä ehdotti, että yleishyödyllisyys säännösten tavoitteet kirjattaisiin lain tasolle ja että rajoituksista vapautuneiden

asuntojen luovuttamiselle yleishyödyllisyys säännöksissä asetetusta luovutuksensaajaa koskevasta rajoituksesta luovuttaisiin. Jatkossa ei siis edellytettäisi, että rajoituksista vapautuvia asuntoja saisi luovuttaa vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle tai yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen.

Omakustannusperiaatteen toteutuminen vuokrien ja käyttövastikkeiden määräyksessä

Ympäristöministeriö teetti syksyllä 2012 selvityksen omakustannusperiaatteen toteutumisesta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä (Vuokratotaloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määräyksessä, ympäristöministeriön raportteja 5/2013). Selvityksessä on tarkasteltu omakustannusperiaatteen toteutumista, vuokrien tasausjärjestelmää ja korjauksiin varautumista sekä kuntien suorittamaa omakustannusvuokrien valvontaa. Selvitys koostuu vuokra-asuntoyhtiöille ja kunnille lähetetyistä kyselyistä ja haastatteluista sekä niiden perusteella tehdyistä johtopäätöksistä.

Selvitys osoittaa, että ARA-asuntoja omistavat yhteisöt noudattavat asuntojen vuokranmäärityksessä korkotukilaissa ja aravarajoituslaissa säädettyä omakustannusperiaatetta. Tästä huolimatta vuokrien sisältö ja rakenne sekä vuokrataso vaihtelevat huomattavastikin eri toimijoiden välillä. Joillakin alueilla ARA-asuntojen vuokrat ovat paikoitellen lähellä markkinaehtoisia vuokria. Näin on erityisesti valtakunnallisesti toimivien vuokratotaloyhteisöjen rakennuttamissa pääkaupunkiseudun kohteissa. Selvityksen mukaan samoilla alueilla sijaitsevien kunnallisten vuokratotaloyhteisöjen neliövuokrat ovat kuukaudessa noin yhdestä viiteen euroon matalammat kuin valtakunnallisten yhteisöjen vuokrat. Valtakunnallisten yhteisöjen vuokrat ovat alle 50 sentistä neljään euroon neliöltä matalammat kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat.

Väestöltään vähenevillä alueilla ARA-asuntojen omakustannusperusteiset vuokrat saattavat olla huomattavan korkeita alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna. Syynä tähän on se, että väestöltään supistuvilla alueilla vähäinen vuokra-asuntojen kysyntä pitää

vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason alhaisena. ARA-asuntojen vuokriin ei asuntojen vähäisellä kysynnällä sen sijaan ole suoraa vaikutusta niiden vuokran määräytyessä omakustannusperiaatteen mukaisesti. ARA-asuntojen vuokria nostaa muuttoliikkeestä johtuva asuntojen jääminen tyhjiin, koska vuokraan sisältyvät lainanhoitokustannukset pääomakustannusten osana saattavat olla korkeita. Myös hoitokustannukset voivat olla korkeat vajaakäytössä olevissa taloissa.

Valtion arava- ja korkotukijärjestelmien tavoitteena on, että ARA-asuntojen vuokrat olisivat valtion tuen johdosta matalampia kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat, jotta myös pieni- ja keskituloisten ruokakuntien ulottuvilla olisi heidän tulotasoonsa nähden asumiskustannuksiltaan sopiva asumismuoto. Suurimmassa osassa ARA-asuntokantaa keskimääräinen vuokrataso onkin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja matalampi, mutta joidenkin ARA-kohteiden huomattavan korkeat vuokrat osoittavat, että laissa tällä hetkellä olevat säännökset omakustannusvuokraa eivät ole kaikissa tapauksissa johtaneetkaan kohtuullisenä pidettävään vuokratasoon.

Korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä säädetään siitä, mitä eria omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää, mutta näiden erien suuruudesta ei ole säännöksiä. Suurimpia eroja eri toimijoiden ja kohteiden vuokrien sisällössä, rakenteessa ja tasossa aiheuttavat tuleviin korjauksiin varautuminen, vuokrien tasauskäytännöt sekä omistajan omarahoitusosuudelle perittävä korko.

ARA-asuntojen vuokrissa kerätään yleisesti varoja tuleviin perusparannuskustannuksiin varautumiseen. Tarkoituksena on pienentää perusparannuksiin tarvittavan lainoituksen osuutta. Edellä mainittu selvitys osoittaa, että perusparannuskustannuksiin varautumisessa on merkittäviä eroja eri toimijoiden välillä. Kyselyyn vastanneissa vuokrataloyhteisöissä varautumisen määrä vaihtelee nolasta kahteen euroon neliötä kohti kuukaudessa. Monissa kunnallisissa yhteisöissä vuokrissa kerätään noin 20 prosentin omarahoitusosuutta vastaava määrä, ja loppuosa korjauksista rahoitetaan joko korkotukilainalla tai muulla lainalla. Eräät valtakunnalliset yhteisöt puolestaan keräävät varat perusparannuskustan-

nuksiin etukäteen vuokrissa rakennuksen koko elinkaaren ajan. Joissakin tapauksissa nimenomaan tuleviin perusparannuksiin varautumisen määrä nostaa asuntojen vuokratason korkeaksi.

Myös vuokrantasausjärjestelmä on yleisesti käytössä ARA-asuntoja omistavissa yhteisöissä. Tasauksen tavoitteena on, että asuntojen vuokrat saadaan vastaamaan mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa. Peruskorjaustilanteissa vuokrankehitys pysyy tasaisempana, koska korjauskustannukset voidaan jakaa tasauksen piiriin kuuluvien kohteiden kesken. Tasausta on tarkoituksenmukaista käyttää myös uudistuotannossa suhdannevaihteluista johtuvien, mahdollisesti korkeidenkin rakennuskustannusten tasaamiseksi olemassa olevan kannan kanssa, jotta uudiskohteiden alkuvuokra muodostuisi kohtuullisemmaksi.

Nykyiseen tasausjärjestelmään liittyy myös ongelmia. Edellä mainittu selvitys osoittaa, että valtakunnallisesti toimivien vuokrataloyhteisöjen suorittama koko maanlaajuinen vuokrien tasaus johtaa siihen, että vuokrat heijastavat eri alueiden kysyntätilannetta. Vahvan kysynnän alueilla perityt vuokrat ovat kohdekohtaisesti tarkasteltuina omakustannusvuokria korkeampia ja heikon kysynnän alueilla vastaavasti matalampia. Koska kunnalliset yhteisöt tasaavat vuokrat vain oman kunnan sisällä, niillä vuokrien ero alueiden välillä jää maltilliseksi. Kasvuseutujen asuntomarkkinoille kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi tarkoitettu tuki valuu tasauksen myötä muualle maahan, ja vähäisen kysynnän asuntomarkkinoilla olevan vanhan asuntokannan kustannuksia siirtyy suuren kysynnän asuntomarkkinoille rakennettavan uuden kannan maksettavaksi. Lisäksi valtakunnalliset ja kunnalliset yhteisöt ovat keskenään eriarvoisessa asemassa, koska edelliset voivat tasata vuokrat koko maan tasolla ja jälkimmäiset vain oman kunnan sisällä. Tämä aiheuttaa haasteita erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien pienten paikallisten vuokrataloyhteisöjen toiminnalle.

Myös omakustannusvuokraan sisällytettävään, omistajan omarahoitusosuudelle maksettavaan korkoon liittyy eroja eri toimijoi-

den välillä. Edellä mainitun selvityksen mukaan kunnallisista yhteisöistä noin 40 prosenttia ei peri vuokrissa kunnan sijoittamalle omarahoitusosuudelle lainkaan korkoa tai korko on matalampi kuin säädetty enimmäiskorko. Valtakunnalliset yhteisöt puolestaan perivät vuokrissa täyden kahdeksan prosentin enimmäiskoron omarahoitusosuudelleen.

Edellä kuvattujen tekijöiden lisäksi valtakunnallisten ja kunnallisten yhteisöjen vuokratasoissa olevia eroja selittää se, että kunnat tukevat omistamiaan yhteisöjä muillakin tavoin. Sitä vastoin yleishyödyllisissä yhteisöissä asukkailta perittävät vuokrat ovat yhteisöjen ainoa tulonlähde, jolla niiden on katettava kaikki kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset.

Asumisoikeuslaissa on säädetty käyttövastikkeilla katettavista menoista ja tuleviin korjauksiin varautumisesta pitkälti vastaavalla tavalla kuin korkotukilaissa ja aravarajoituslaissa. Siten myöskään asumisoikeuslain 16 a §:ssä ei ole säännöstä siitä, kuinka laajaa perusparannuskustannuksiin varautuminen saa käyttövastikkeissa olla. Tämä saattaa joissakin tapauksissa johtaa kohtuuttoman suureen varautumiseen, mikä nostaa käyttövastikkeita tarpeettomasti.

Korkotukilakiin tai aravarajoituslakiin ei sisälly asumisoikeuslain 16 c §:ää vastaavaa velvoitetta kilpailuttaa vuokratilojen kiinteistöhoitopalveluita ja kunnossapitotöitä koskevat merkittävät hankinnat. Tämä kilpailutamisvelvoitteen puuttuminen voi joissain tapauksissa johtaa siihen, että vuokratalon asukkaat joutuvat vuokrissaan maksamaan ylikorkeita palveluhankintojen kustannuksia.

Korkotukilainojen laina-aikaisia muutoksia koskevat päätökset

Oikeustieteen tohtori Olavi Syrjänen arvioi ARA:n toimintaa ja sen kehittämistä vuonna 2012 valmistuneessa raportissaan (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 18/2012). Raportissa ehdotetaan muun muassa, että ARA:n ja Valtiokonttorin tehtävien jakoa tulisi rajata uudelleen. Korkotukilainojen laina-aikana maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyvät muutokset ja luvat olisi perusteltua käsitellä aravalainojen tavoin

ARA:n sijasta Valtiokonttorissa, jonka tehtäviin ja osaamisalueeseen tällaiset asiat luontevasti kuuluvat. Tätä tukee myös korkotukilainojen ja valtiontakausten hallinnoinnin tietojärjestelmä. Tällä hetkellä korkotukilainojen lainakauden aikaisia muutoksia koskevat asiat käsitellään pääsääntöisesti ARA:ssa.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on ensinnäkin luoda edellytyksiä valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääntymiselle nykyisestä. Tällä hetkellä ARA-asuntoja tuotetaan tarpeeseen nähden aivan liian vähän, ja lisäksi merkittävä määrä jo olemassa olevasta ARA-asuntokannasta vapautuu käyttö- ja luovutusrajoituksista seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Kasvattamalla valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrää varsinkin kasvukeskuksissa edistettäisiin sitä, että pieni- ja keskituloisille kotitalouksille olisi paremmin tarjolla kohtuuhintaisia asumiskaisuja. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta loisi osaltaan edellytyksiä riittävälle työvoiman saannille kasvukeskuksiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle ja turvaisi siten elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Keskeisinä syinä ARA-asuntojen tuotannon vähäisyydelle ovat asuntoihin liittyvien kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten liian pitkänä pidetty 40 vuoden kestoajka sekä omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavien yleishyödyllisyysvelvoitteiden ”ikuisuus” eli se, että ne jatkuvat vielä kohdekohtaisten rajoitusten päättymisen jälkeenkin. Siksi kohdekohtaisten rajoitusten kestoajkaa ja yleishyödyllisyysäännöksiä on tarpeen kehittää niin, että ne eivät muodostaisi estettä ARA-asuntojen rakentamiselle. Tästä syystä nykyisen korkotukijärjestelmän rinnalle ehdotetaan uutta korkotukimallia, jossa kohdekohtaiset rajoitukset kestäisivät 20 vuotta. Samalla yleishyödyllisyysäännöksiä muutettaisiin siten, että uudet korkotukilainoitukset la rakennettavat ARA-vuokra-asunnot voitaisiin siirtää yleishyödyllisyyden ulkopuolelle heti, kun kutakin kohdetta koskevat kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät.

Esityksen toisena tavoitteena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Valtaosassa vuokrasääntelyn alaisista ARA-asunnoista vuokrat ovat kohtuullisena pidettävällä tasolla ja huomattavasti matalampia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Eri toimijoiden omistamien ARA-asuntojen vuokratasoihin sisältyy kuitenkin merkittäviä eroja. Nämä erot johtuvat yhteisöjen erilaisista tavoista soveltaa omakustannusvuokrien määräytymisperusteita. Vuokrien yhdenmukaistamiseksi ja kohtuullistamiseksi vuokranmäärityssäännöksiä muutettaisiin siten, että omakustannusvuokran määräytymisperusteita täsmennettäisiin ja tietyistä omakustannusvuokraan sisällytettävistä eristä ja niiden suuruudesta säädettäisiin nykyistä tarkemmin.

Esityksen kolmantena tavoitteena on selkeyttää ARA:n ja Valtiokonttorin välistä tehtävänjakoa asioissa, jotka koskevat korkotukilainojen maksuohjelmien ja vakuuksien muuttamista laina-aikana. ARA:n ja Valtiokonttorin keskinäinen työnjako lainoituskohdeiden käsittelyssä on pääsääntöisesti sellainen, että laina-aikaiset muutokset kuuluvat Valtiokonttorin toimenkuvaan. Kuitenkin vuokra-asuntolainojen, asumisoikeustalainojen ja asunto-osakeyhtiötalainojen korkotuen maksuohjelmien ja vakuuksiin laina-aikana tehtävät muutokset käsitellään nimenomaisten säännösten puuttuessa ARA:ssa. Nämä asiat olisi perusteltua siirtää ARA:lta Valtiokonttorille. Tehtävien siirto vastaisi ajallisesti ja sisällöllisesti virastojen perinteisiä tehtäväalueita ja selkeyttäisi asiakaspalvelua korkotukilaina-asioissa.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Uusi korkotukimalli

Korkotukilakiin lisättäisiin uutta korkotukimallia koskevat säännökset. Uuteen malliin liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten kesto aika olisi puolet nykyistä korkotukimallia lyhyempi ja omistajat saisivat asunnot täysin vapaaseen käyttöön paljon nykyistä aikaisemmin. Vastaavasti valtion tuen määrä olisi pienempi kuin nykyisessä korkotukimallissa.

Lyhyttä korkotukilainaa olisi mahdollista saada ainoastaan uusien vuokratilojen rakentamiseen, ei vuokra-asuntojen hankkimiseen tai perusparantamiseen eikä asumisoikeusasuntoja varten. Syynä tähän rajaukseen on se, että lyhyellä korkotuella halutaan lisätä nimenomaan valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamista, mikä vähentäisi osaltaan kohtuuhintaisten asumisratkaisujen puutetta kasvukeskuksissa.

Lyhyen korkotukilainan saajina voisivat olla samat tahot kuin nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä, eli kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n yleishyödyllisiksi nimeämät yhteisöt sekä näiden määräysvallassa olevat yhteisöt. Arava- ja korkotukilainoituksen keskeisenä piirteenä on aina ollut tuen myöntäminen vain yleishyödyllisiä periaatteita toiminnassaan noudattaville yhteisöille. Siksi on perusteltua, että myös lyhyen korkotukilainan saajina voisivat olla julkisyhteisöjen ohella vain yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt.

Yleishyödyllisyysäännökset ovat keskeinen elementti valtion tuen kanavoitumisessa asukkaille ja tuotontuloutuksen rajoittamisessa omistajayhteisön tasolla. Yleishyödyllisyysäännökset myös takaavat sen, että tukimuoto täyttää EU:n valtiontukisäännöksissä SGEI-tuille asetetut vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, tuensaajan kohtuullisesta tuotosta ja siitä, ettei tuki vääristä kilpailua. SGEI-tuet ovat jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olleista tuista raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein. Jos lyhyt korkotukimalli ei täyttäisi SGEI-tuen edellytyksiä, se olisi ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille olisi saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Ennakoilmoitusmenettelyssä voidaan lähtökohtaisesti hyväksyä vain määräaikaista valtiontukiohjelmaa, ja usein pitkään kestävä ennakoilmoitusmenettely sopii muutenkin huonosti asuntotuotannon tukiohjelmiin, joihin saatetaan joskus joutua tekemään muutoksia nopealla aikataululla. Myös ennakoilmoitusmenettelyssä hyväksyttävien

tukimuotojen edellytyksenä on, että tuki ei vääristä kilpailua markkinoilla.

Lyhyen korkotuen myöntäminen kuntien ohella vain yleishyödylliseksi nimetyille yhteisöille on perusteltua myös siksi, että keskeinen sosiaalista asuntotuotantoa rahoittava luottolaitos, Kuntarahoitus Oyj, voi myöntää lainoja vain kunnille ja yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille. Rahoituksen tarjonta sosiaalista asuntotuotantoa varten muista luottolaitoksista kuin Kuntarahoitus Oyj:stä on viime vuosina heikentynyt merkittävästi.

Lyhyen korkotuen liittyisi vastaavanlainen valtion täytetäkaus kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Myös asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten sisältö vastaisi nykyjärjestelmää: asunnot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä, asukkaat valittaisiin normaalien asukasvalintaperusteiden mukaisesti ja vuokranmääritys tapahtuisi omakustannusperiaatetta noudattaen. Lyhyellä korkotuella rahoitettavien vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät 20 vuotta. Rajoitusajan päätyttyä asunnot olisivat omistajan niin halutessa vapaasti käytettävissä, ja valtio vapautuisi kaikista asuntoihin liittyvistä vastuista. Myös valtion takauksen kesto aika päättyisi rajoituksen päättyessä.

Lyhyellä korkotuella rahoitettavat asunnot muodostaisivat oman vuokranmääritysryhmänsä vuokrien tasauksen osalta. Lyhyellä korkotuella rahoitettavien asuntojen vuokria ei siis voitaisi tasata pitkällä korkotuella rahoitettujen asuntojen vuokrien kanssa. Tällä tavoin taattaisiin se, että pitkällä korkotuella rahoitettujen, enemmän valtion tukea saaneiden asuntojen asukkailta vuokrassa perittäviä varoja ei käytettäisi alentamaan lyhyellä korkotuella rahoitettujen, vähemmän valtion tukea saaneiden asuntojen vuokria.

Myös lyhyessä korkotukimallissa tavoitteena olisivat asukkaiden kohtuulliset asumismenot. Korkotukiasetukseen lisättäisiin tarkemmat säännökset lyhyen korkotukimallin lainoitusosuudesta, lyhennyksistä, omavastuukorosta sekä korkotuen osuudesta omavastuukoron ylittävältä osuudelta. Lyhyen korkotukilainan lainoitusosuus ja valtion maksama korkotuki olisivat nykyistä järjestelmää pienempiä. Lisäksi kohtuullisten asumismenojen toteutumisiksi lyhyen korko-

tukilainan lainapääomaa ei voisi kokonaan lyhentää kohdekohtaisten rajoitusten kestoajana, koska omakustannusvuokrissa perittävät pääomamenot muodostuisivat tällöin liian korkeiksi. Siksi lyhyellä korkotuella rakennetuilla vuokrataloilla olisi tarve kohteen uudelleen rahoitukseen 20 vuoden kuluttua rajoitusten päätyttyä. Lainalla olisi koko rajoitusajan valtion täytetäkaus, mutta kaikki valtion vastuut päättyisivät rajoitusajan päättyessä.

Korkotukiasetusta muutettaisiin lisäksi siten, että pitkien korkotukilainojen lainalyhennysten takapainotteisuutta vähennettäisiin lisäämällä lyhennysten etupainotteisuutta. Tällä tavoin parannettaisiin toimijoiden taloudellisia valmiuksia muun muassa suurten korjausten toteuttamiseen pitkällä korkotuel- la rahoitettavassa vuokra-asuntokannassa.

Lyhyttä korkotukilainaa voitaisiin myöntää vain normaalien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Siksi investointiavustuslakiin lisättäisiin säännös, jonka perusteella erityisryhmille tarkoitettuja kohteita voitaisiin jatkossa avustaa vain, jos ne on lainoitettu pitkällä korkotuella. Pidempi rajoitus aika on erityisryhmäkohteissa perusteltu sen vuoksi, että niihin liittyy normaaleja vuokra-asuntoja suurempi valtion tuki erityisryhmien tarvitsemien poikkeuksellisten tila- ja varusteratkaisujen aiheuttamien kustannusten kattamiseksi ja asumiskustannusten saattamiseksi kohtuulliseksi.

Yleishyödyllisyys säännösten kehittäminen

Korkotukilain yleishyödyllisyys säännöksiä muutettaisiin siten, että uudet, lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttävillä korkotukilainoilla rakennettavat vuokra-asunnot voitaisiin siirtää pois yleishyödyllisyyden piiristä heti, kun kutakin kohdetta koskevat rajoitukset päättyvät. Näiden kohteiden arvonnousu voitaisiin siis hyödyntää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolella heti kohdekohtaisten rajoitusten päättymisen jälkeen. Muutoksella käytännössä päätettäisiin uusien kohteiden rajoitusten "ikuisuus" konsernissa.

Mahdollisuus siirtää rajoituksista vapautuneet kohteet yleishyödyllisyyden ulkopuolelle koskisi yhtä lailla sekä lyhyellä korkotuel- la että nykyisellä pitkällä korkotuella raken-

nettavia kohteita. Tämä mahdollisuus lisäisi toimijoiden kiinnostusta myös pitkää korkotukimallia kohtaan. Yleishyödyllisyysäänneksiin tehtävä muutos ei sitä vastoin koskisi jo olemassa olevia ARA-asuntoja.

Yleishyödyllisiä yhteisöjä, joilla on omistuksessaan vain lain voimaantulon jälkeen hyväksytyillä pitkillä tai lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettuja asuntoja, ei käsiteltäisi yhtenä kokonaisuutena lainansaajan konsernin muiden yleishyödyllisten yhteisöjen ja vanhoja rajoitustenalaisia kohteita omistavien yhteisöjen kanssa. Lisäksi ARA:n olisi lainansaajan hakemuksesta peruttava tällaisen, vain uusia kohteita omistavan yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen, kun kohteiden rajoitusaika päättyy. Toimijoiden olisi siis mahdollista perustaa esimerkiksi viiden vuoden välein yleishyödyllisiä yhteisöjä, jotka rakennuttavat vuokra-asuntoja vain lyhyellä korkotuella. Kun yhteisöjen omistamien asuntojen rajoitukset ovat päättyneet, ARA peruisi yhteisöjen yleishyödylliseksi nimeämisen ja yhteisöt ja niiden omistamat asunnot olisivat toimijoiden vapaasti käytettävissä.

Lisäksi korkotukilain ja aravalain yleishyödyllisyysäänneksiin tehtäisiin muut yleishyödyllisyystyöryhmän ehdottamat muutokset. Lakeihin lisättäisiin säännös yleishyödyllisyysvelvoitteiden tavoitteista. Tavoitesäännöksellä määriteltäisiin yleishyödyllisyyden keskeiset, pysyvät tavoitteet ja lisättäisiin osapuolten välistä avoimuutta ja ymmärrystä säännösten tarkoituksesta. Jatkossa ei enää edellytettäisi käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamista vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle tai yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Korkotukilaki ja aravalaki sallivat jo nykyään hyvin vapaat luovutukset, sillä luovuttaminen on mahdollista edellä mainittujen tahojen lisäksi myös muille, jos kyseisentyypeillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä. Nykyisen rajoituksen merkitys on siis vähäinen ja se on aiheuttanut toimijoissa epätietoisuutta, joten siitä luovuttaisiin.

Vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskevien säännösten kehittäminen

Omakustannusvuokraa koskevia korkotukilain ja aravarajoituslain säännöksiä muutettaisiin siten, että arava- tai korkotukilainoitettujen kiinteistöjen ja asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista ei voitaisi jatkossa toteuttaa suoralla tulorahoituksella, vaan asukkailta perittäviin vuokriin voitaisiin sisällyttää vain näitä toimenpiteitä varten otetuista lainoista aiheutuvat menot. Lainanhoidokustannukset tulevat asukkaiden maksettaviksi vasta myöhemmin, joten muutoksella siirrettäisiin toimenpiteiden kustannuksia ja niistä aiheutuvaa vuokrarasitusta myöhemmin toteutuvaksi. Ehdotettu muutos ei estäisi sitä, että kiinteistöjen ja asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voitaisiin käyttää myös toimijan omaa rahoitusta, kunhan sitä ei kerätä asukkailta perittävissä omakustannusvuokrissa.

Lisäksi säädettäisiin, että omakustannusvuokrissa asukkailta perittävä, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista. Loppuosa kustannuksista olisi lähtökohtaisesti katettava lainalla. Kohtuullisuusvaatimus koskisi siis kaikkea tuleviin korjauksiin varautumista, oli kyse sitten perusparannuksista tai esimerkiksi vuosikorjauksina toteutettavista ylläpitotoimenpiteistä. Kohtuullisuusvaatimuksella esitetäisiin se, että vuokratalon omistaja keräisi asukkailta perusteettoman suurta varautumista korjauksiin.

Ympäristöministeriön asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, minkä suuruista perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista pidettäisiin kohtuullisena. Asetuksessa säädettäisiin varautumiselle euroääräinen enimmäisraja asuinneliötä kohti kuukaudessa. Rakennuksissa ja asunnoissa, joiden rahoittamiseksi otetun lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta, tämä enimmäisraja olisi euro, ja sitä vanhemmissa rakennuksissa ja asunnoissa kaksi euroa. Perusparannustoimenpiteet tulevat asuintaloissa ajankohtaisiksi pääsääntöisesti vasta 30–50 vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta. Alle 20 vuotta vanhoissa asuintaloissa ei normaalisti ole tarvetta perusparannustoimenpiteille, ainoastaan ylläpitotoimille. Kohteen alkuvuosina asukkaat maksavat joka tapauksessa vuokris-

saan asuntojen rakentamislainojen takaisinmaksusta johtuvia kustannuksia. Siksi ei olisi tarkoituksenmukaista, että he joutuvat samaan aikaan rahoittamaan täysimääräisesti myös paljon myöhemmin toteuttavien perusparannusten kustannuksia. Tästä syystä korjauksiin varautumiselle asetettava enimmäismäärä olisi kohteen alkuvuosina pienempi. Vuokrien tasauksen avulla voidaan huolehtia siitä, että vuokrat vastaavat asuntojen käyttöarvoa.

Lisäksi korjauksiin varautumiselle asetettava alhaisempi enimmäismäärä alle 20 vuotta vanhoissa kohteissa olisi perusteltua siksi, että sillä toteutettaisiin yleishyödyllisyystöryhmän esittämä vaatimus siitä, että yleishyödyllisyyden piiristä poissiirotettaviin kohteisiin liittyvien varautumisten, kuten korjauksiin varautumisten, pitäisi jäädä yleishyödylliseen osioon. Jos korjauksiin varautuminen voisi olla vain hyvin maltillista kohteen ensimmäisen 20 vuoden aikana, yhteisöihin ei pääsisi muodostumaan merkittäviä varallisuuseriä, jotka olisivat ongelmallisia lyhyellä korkotuella rahoitettujen kohteiden vapautuessa.

Korkotukilain ja aravarajoituslain säännöksiä muutettaisiin myös siten, että omakustannusvuokraan voitaisiin sisällyttää asuntojen vuokrauksesta aiheutuvat kohtuulliset hallintokustannukset, kuten asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvat kulut. Lisäksi laeissa olevia luetteloja omakustannusvuokraan sisällytettävistä menoista muutettaisiin siten, että luetteloista tehtäisiin tyhjentävät.

Omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruudeksi säädettäisiin lyhyiden korkotukilainojen osalta enintään kuusi prosenttia. Asetustasolla olevaa säännöstä muutettaisiin tältä osin. Sen sijaan pitkissä korkotukilainoissa omarahoitusosuudelle maksettavan koron enimmäismääränä säilyisi kahdeksan prosenttia. Matalampi enimmäiskorko lyhyissä korkotukilainoissa on perustelu niiden erilaisen rahoitusrakenteen ja maturiteetin vuoksi.

Muilta osin omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen sisällytettäviä kulueriä koskevat korkotukilain ja aravarajoituslain säännökset säilyisivät ennallaan.

Vuokrien tasausta rajoitettaisiin siten, että tasaus olisi mahdollista vain suuralueiden (Uusimaa, Etelä-Suomi, Länsi-Suomi sekä Pohjois- ja Itä-Suomi) sisällä. Lisäksi Helsingissä sijaitsevien asuntojen vuokrat saisi tasata vain keskenään, sillä Helsingin vuokra-asuntomarkkinatilanne muodostaa erikoistapauksen muun maan vuokramarkkinatilanteeseen nähden. ARA voisi kuitenkin myöntää lainansaaajalle luvan tasata vuokria tästä jaottelusta poiketen, jos siihen olisi erityinen syy. Rajoittamalla vuokrien tasausta tällä tavoin alueellisesti korjattaisiin tasaukseen nykyään liittyviä epäkohtia, kuten kasvuseuduille tarkoitettujen tukitoimien valumista muualle maahan. Itse tasausjärjestelmä kuitenkin säilytettäisiin, eli tasauksella voitaisiin edelleen huolehtia muun muassa siitä, että vuokrakehitys pysyy hallittuna saman omistajan omistaman ARA-asuntokannan korjaus- ja ylläpitokustannuksia katettaessa.

Lisäksi vuokrien tasaus kiellettäisiin omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja niiden soveltamisalan ulkopuolella olevien ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Tällä tavoin estettäisiin se, että vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrissa perittäviä varoja hyödynnettäisiin rajoituksista jo vapautuneissa kohteissa. Vuokrien tasausta rajoitettaisiin myös siten, että arava- ja korkotukilainoitettujen normaaliin vuokra-asuntojen vuokria ei saisi tasata investointiavustuslaissa tarkoitettujen erityisryhmäasuntojen kanssa. Vuokrien saaminen kiellettäisiin myös sellaisten erityisryhmille tarkoitettujen kohteiden kesken, joille on myönnetty investointiavustuslain 8 §:ssä tarkoitettu, eri tukiluokkaa oleva avustus. Näillä muutoksilla varmistettaisiin se, että avustus kohdistuu vain niiden käyttäjryhmien hyväksi, joiden asunto-olojen parantamiseen avustus on myönnetty.

Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan vuokratalon omistajan hankkimat keskeiset ja taloudelliselta arvoltaan merkittävimmät kiinteistöhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt olisi pääsääntöisesti kilpailutettava. Tällä ostopalveluiden kilpailuttamisvelvoitteella hillittäisiin osaltaan vuokra-asuntojen asumiskus-

tannuksia. Hankintaa ei olisi mahdollista pilkkoa osiin kilpailuttamisvelvoitteen kiertämiseksi. Jos vuokratalon omistajana olisi kunnallinen vuokratiloyhteisö tai muu toimija, joka on suoraan hankintalain nojalla velvollinen kilpailuttamaan tekemänsä hankinnat, palveluiden kilpailuttamisvelvoite määräytyisi hankintalain mukaisesti. Siten kilpailuttamisvelvoitteen ulkopuolelle jäisivät esimerkiksi hankintalain 10 §:n mukaiset, hankintayksikköön sidossuhteessa olevalta yksiköltä tehtävät hankinnat eli niin sanotut in house-hankinnat.

Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin myös säännös vuokratalon omistajan velvollisuudesta laatia koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma. Jälkilaskelmalla varmistettaisiin, että vuokratila on katettu vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Säännös vastaisi osittain asumisoikeuslain 16 d §:n 4 momenttia, ja sillä tehostettaisiin omakustannusvuokrien valvontaa.

Syyskuussa 2013 eduskunnalle annetun hallituksen esityksen (HE 133/2013) mukaisesti omakustannusvuokran määräytymisperusteiden noudattamisen valvonta siirrettäisiin kunnilta ARA:lle vuoden 2014 alusta lukien. Suorittamansa omakustannusvuokrien valvonnan yhteydessä ARA:n valvoisi myös vuokratilojen omistajille asettavan palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen noudattamista.

Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin säännös uudesta seuraamuksesta tilanteissa, joissa lainansaaja laiminlyö omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten tai palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen noudattamisen. Tällöin ARA voisi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokriensa omistajan omarahoitusosuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää yhteisöä tulouttamasta omistajalleen yleishyödyllisyys-säännösten mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. Kielto voisi olla voimassa enintään neljän vuoden ajan laiminlyönnin toteutumisesta lukien. Tällä seuraamuksella tehostettaisiin vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista ja palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen noudattamista.

Asumisoikeusasuntoja koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että asumisoikeusasukailta perittäviä käyttövastikkeita koskisivat

omakustannusvuokria vastaavat säännökset perusparannuskustannusten kattamisesta etupäässä lainoituksella, tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen kohtuullisuudesta sekä vastikkeiden tasauksen alueellisesta rajoittamisesta. Asumisoikeuslakiin tehtäisiin korkotukilakia ja aravarajoituslakia vastaavat muutokset siitä, että asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista ei voitaisi jatkossa toteuttaa suoralla tulorahoituksella, tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista, ja vastikkeiden tasaus olisi mahdollista vain suuralueiden sisällä. Helsinki muodostaisi kuitenkin oman tasausalueensa. Kuten vuokra-asuntojenkin kohdalla, ARA voisi asettamallaan ehdolla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vastikkeita tästä jaotelusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Asumisoikeuslakia muutettaisiin myös siten, että kiinteistöhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamisvelvollisuutta koskevaan 16 c §:ään lisättäisiin maininta hallintopalvelujen kilpailuttamisesta, ja kiellettäisiin hankinnan pilkkominen osiin kilpailuttamisvelvoitteen kiertämiseksi sekä todettaisiin, että hankintalain soveltamisalaan kuuluvan asumisoikeustalon omistajan kilpailuttamisvelvoite määräytyy hankintalain mukaisesti. Lisäksi lain 16 d §:ssä olevia säännöksiä asumisoikeustalon omistajan tiedonantovelvollisuudesta koskien käyttövastikkeiden perusteita tarkennettaisiin.

Korkotukilainojen laina-aikaisia muutoksia koskevat päätökset

Selvitysmies Olavi Syrjäsen ehdotuksen mukaisesti korkotukilakia muutettaisiin siten, että korkotukilainojen maksuohjelmiin ja vakuuksiin lainakauden aikana tehtävistä muutoksista päättäisi ARA:n sijasta Valtiokonttori. ARA:n tehtävänä säilyisi jatkossakin päättää maksuohjelmista ja vakuuksista korkotukilainaa hyväksyttäessä. Lisäksi toimivalta päättää takausmaksusta luopumisesta korkotuen lakkauttamisen yhteydessä siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Myös asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaisiin korkotukilakia vastaavasti siten, että asunto-osakeyhtiöille myönnetty-

jen korkotukilainojen maksuohjelmiin lainakauden aikana tehtävistä muutoksista päättäisi Valtiokonttori. Ehdotetuilla muutoksilla ARA:n ja Valtiokonttorin työnjako saatettaisiin korkotukilainojen osalta vastaamaan aravalainojen kohdalla jo käytössä olevaa menettelyä.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Ehdotetulla uudella lyhyellä korkotuella olisi valtiontaloudellisia vaikutuksia. Korkotukiasetukseen lisättävien uusien lainaehtojen mukaisesti 1 000 uuden asunnon rakentamisesta omistustontille syntyisi valtiolle korkotukimenoja koko korkotuen maksuaikana nimellisesti yhteensä noin 5,8 miljoonaa euroa, kun oletetaan, että korkotasoa on neljä prosenttia, korkotukilainan omavastuukorko 3,4 prosenttia ja asunnon keskipinta-ala 50 neliötä ja hankinta-arvo 150 000 euroa. Korkotukimenot olisivat 1 000 asunnon osalta ensimmäisen viiden vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 4,5 miljoonaa euroa.

Myös nykyisen pitkän korkotukijärjestelmän lainalyhennysten muuttamisella nykyistä etupainoisemmiksi olisi valtiontaloudellisia vaikutuksia. Nykyisin omavastuukorko näissä kohteissa on 1,0 prosenttia ja lisäksi kohteille voidaan myöntää 10 000 euron asuntokohtaista käynnistysavustusta Helsingin seudulla. Nämä tuet ovat voimassa kohteissa, joita koskeva laina on hyväksytty korkotukilainaksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Kun muut oletukset ovat samat kuin edellä, 1 000 uuden asunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle korkotukimenoja koko korkotuen maksuaikana nimellisesti yhteensä noin 51,7 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat 1 000 asunnon osalta ensimmäisen viiden vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 16,9 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 31,4 miljoonaa euroa. Maksetut korkotukimenot olisivat nykyiseen lyhennys-

ohjelmaan verrattuna koko korkotuen maksuajan osalta nimellisesti noin 0,5 miljoonaa euroa pienemmät.

Nykyisen pitkän korkotukijärjestelmän mukainen korkotukilainan omavastuukorko palautuu 3,4 prosenttiin vuoden 2016 alusta. Tällöin uuden lyhennysohjelman mukaisesti 1 000 uuden asunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle korkotukimenoja edellä olevien oletusten mukaan koko korkotuen maksuaikana nimellisesti yhteensä noin 11,2 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat 1 000 asunnon osalta ensimmäisen viiden vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 3,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 6,8 miljoonaa euroa. Maksetuihin korkotukimenoihin uudella lyhennysohjelmalla ei olisi juurikaan vaikutusta, nykyiseen lyhennysohjelmaan verrattuna koko korkotuen maksuajan osalta korkotukimenot olisivat nimellisesti vajaat 0,2 miljoonaa euroa pienemmät.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus päätetään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtioneuvosto vahvistaa hyväksymisvaltuutta koskevan käyttösuunnitelman vuosittain tammikuussa. Käyttösuunnitelmassa määrätään muun muassa lainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista.

Vaikutukset vuokratuloyhteisöihin

Ehdotettu uusi korkotukimalli nykyistä puolet lyhyempine rajoitusajakoineen houkutelisi ARA-vuokra-asuntojen tuottajiksi etenkin sellaisia toimijoita, jotka kokevat nykyisen 40 vuoden rajoitusajan liian pitkäksi. Myös mahdollisuus rajoituksista vapautuneiden kohteiden siirtämiseen pois yleishyödyllisyyden piiristä heti rajoitusten päättymisen jälkeen lisäisi alan toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. Muutos lisäisi toimijoiden halukkuutta sijoittaa pääomia sosiaaliseen asuntotuotantoon, mahdollistaisi kiinteistöjen vakuusarvojen täysimääräisen hyödyntämisen ja kannustaisi tätä kautta omistajia uustuotantoon. Muutoksilla lisättäisiin ARA-asuntotuotannon dynamiikkaa ja samalla edistettäisiin sen jatkuvuutta siten, että toimijat rakennuttaisivat uu-

sia vuokra-asuntoja rajoituksista vapautuneiden ja yleishyödyllisen piiristä poissiirtyvien tilalle. Parantamalla nykyisen pitkän korkotukijärjestelmän ehtoja edesautettaisiin sitä, että myös pitkällä korkotukilainoilla rakennettaisiin ARA-asuntoja jatkossakin.

Ehdotetut muutokset, joilla täsmennettäisiin omakustannusvuokran määräytymisperusteita ja määriteltäisiin omakustannusvuokralle katettavien erien suuruus nykyistä tarkemmin, velvoittaisivat ARA-asuntoja omistavat yhteisöt yhdenmukaistamaan vuokramäärityskäytäntöjään. Käytäntöjen yhdenmukaistamista voidaan pitää perusteltuna valtion tuen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen ja eri yhteisöjen omistamissa vuokrataloissa asuvien asukkaiden yhdenvertaisen aseman kannalta.

Esityksen mukaan kiinteistöjen ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta ja perusparantamisesta aiheutuvia menoja ei voitaisi kattaa suoralla tulorahoituksella. Omakustannusvuokrassa voitaisiin varautua tuleviin korjauskustannuksiin vain kohtuullisessa määrin, ja loppuosa kustannuksista olisi katettava pääsääntöisesti lainalla. Kunnalliset vuokrataloyhteisöt rahoittavat perusparannustoimenpiteet pääasiassa lainavaroin, joten niiden osalta esitys ei merkitsisi muutosta nykytilaan. Sen sijaan useat valtakunnallisesti toimivat vuokrataloyhteisöt joutuisivat muuttamaan nykyistä käytäntöjään. Ne ovat kuitenkin suuria vakavaraisia yhteisöjä, joilla on muita toimintoja paremmat edellytykset tarvittavan lainoituksen saamiseen. Yhteisöjen on myös mahdollista saada valtion korkotukemaa perusparannuslainoitusta. Koska suurien perusparannusten tekeminen tulee asuinkeuhkotaloissa ajankohtaiseksi vasta 30–50 vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta, ehdotettu pienempi varautuminen tuleviin korjauskustannuksiin kohteen alkuvuosina ei estäisi tarvittavaa korjauksiin varautumista eikä hyvää kiinteistönpitoa.

Esityksessä ehdotettu vuokrien tasauksen salliminen vain suuralueiden sisällä velvoittaisi valtakunnallisesti toimivia yhteisöjä muuttamaan nykyisiä tasaukäytäntöjään. Tasauksen alueellisella rajoittamisella kuitenkin korjattaisiin nykyiseen tasausjärjestelmään liittyviä epäkohtia, eikä rajoituksen voida arvioida kohtuuttomasti vaikeuttavan

valtakunnallisten yhteisöjen toimintaa. Tasauksen alueellinen rajoittaminen kasvattaisi kuitenkin taloudellisia riskejä valtakunnallisten yhteisöjen väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevassa asuntokannassa. Tällaisten riskien ehkäisemiseksi ARA voisi myöntää lainansaajalle luvan tasata vuokria suuraluejaotellusta poiketen, jos siihen on erityisiä syitä. Lisäksi muutosten soveltamiselle asetetaan riittävän pitkä siirtymäaika. Kunnalliset yhteisöt toimivat vain oman kuntansa alueella, joten niiden toimintaan ei ehdotetulla tasauksen alueellisella rajoittamisella olisi vaikutusta.

Kieltämällä vuokrien tasaus omakustannusvuokraa koskevien säännösten alaisten ja niiden soveltamisalan ulkopuolella olevien ARA-asuntojen kesken estettäisiin se, että omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrissa perittävistä varoista hyödynnettäisiin rajoituksista vapautuneissa kohteissa. Kunnallisissa vuokrataloyhteisöissä on tavallista, että vuokrasäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävissä vuokrissa kerättyjä varoja käytetään laskemaan vuokrasäännösten piirissä yhä olevien asuntojen vuokria, ja tämä menettely olisi sallittu jatkossakin.

Vuokratalon omistajille ehdotettu velvoite kilpailuttaa hankkimansa merkittävät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt on asukkaiden kannalta perusteltu eikä sen voida katsoa rajoittavan omistajien toimintaa liiallisesti. Vastaavanlainen velvoite on koskenut asumisoikeustalojen omistajia jo kymmenen vuoden ajan. Ehdotettu velvoite ei koskisi esimerkiksi kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, joiden velvollisuus tekemiensä hankintojen kilpailuttamiseen määräytyy hankintalain mukaisesti.

Vuokratalon omistajille asetettaisiin velvoite myös jälkilaskelmien laatimiseen. Jälkilaskelmat ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että omakustannusvuokralla on katettu vain säännösten mukaisia menoja. Vuokrataloyhteisöt hyötyvät itsekin jälkilaskelmien laatimisesta, sillä jälkilaskelmasta käy ilmi, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Vuokratalon omistajille ehdotettu velvoite jälkilaskelmien laatimiseen helpottaisi ARA:n suorittamaa omakustannusvuokrien määräytymisen valvontaa. Myös ehdotettu uusi seuraamus, jonka mukaan ARA voisi määrääjäksi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokrissa omistajan omarahoitussuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta yleishyödyllisyys-säännösten mukaista tuottoa omistajan sijoittamille varoille, parantaisi ARA:n mahdollisuuksia puuttua omakustannusvuokrien määrittelyssä havaittuihin epäkohtiin.

Lainakauden aikana tapahtuvien, korkotukilainojen maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyvien muutosten käsittelyn siirtäminen ARA:lta Valtiokonttorille selkiyttäisi viranomaisten välistä työnjakoa. Siirtyviin tehtäviin liittyvä resurssitarve Valtiokonttorille tulee arvioida osana useampien ARA:sta Valtiokonttorille siirrettäväksi jo päätettyjen tai siirrettäväksi valmisteltavien asioiden kokonaisuutta.

4.3 Vaikutukset asukkaiden asemaan

Ehdotetulla uudella korkotukimallilla ei olisi vaikutuksia nykyisen ARA-vuokra-asuntokannan asukkaiden asemaan, koska lyhyillä korkotukilainoilla rakennettavat asunnot muodostaisivat oman tasausyksikkönsä. Koska myös lyhyellä korkotuella rahoitettavissa asunnoissa asuvien asukkaiden asumiskustannukset määräytyisivät omakustannusperusteisesti ja niihin valittaisiin asukkaat yleisen tarveharkinnan perusteella, asunnot edistäisivät erityisesti kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää aiempaa paremmin tulolunsa nähden kohtuullisia asumisratkaisuja.

Ehdotetut muutokset omakustannusvuokria koskeviin säännöksiin poistaisivat nykyisenkaltaisia eroja eri toimijoiden omistamien ARA-asuntojen vuokratasoissa ja madaltaisivat joissakin kohteissa ilmenneitä huomattavan korkeita vuokria. Rajoittamalla etukäteinen varautuminen tuleviin korjauskustannuksiin vain kohtuulliseen määrään ja edellyttämällä merkittävämpien kiinteistönhoitopalvelujen kilpailuttamista hillittäisiin osaltaan vuokra-asuntojen asumiskustannuksia.

Vuokrantasausjärjestelmän säilyttäminen on perusteltua riskien kantamisen, perusrannusten toteuttamisen ja suhdannevaihteluiden tasaamisen kannalta. Rajoittamalla tasausa kuitenkin alueellisesti vähennettäisiin asukkaiden vuokrissa maksamaa alueiden välistä subventiota, jolloin järjestelmästä tulisi asukkaiden kannalta alueellisesti oikeudenmukaisempi. Kieltämällä vuokrien tasausvuokranmäärityssäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos se nostaisi ensiksi mainittujen asuntojen vuokria, estettäisiin se, että vuokranmäärityssäännösten alaisten asuntojen asukkailla vuokrissa perittäviä varoja hyödynnettäisiin rajoituksista vapautuneissa kohteissa. Estämällä tasausnormaali-kohteiden ja erityisryhmille tarkoitettujen kohteiden välillä sekä eri tukiluokkaan kuuluvien erityisryhmäkohteiden kesken varmistettaisiin se, että erityisryhmäkohteille myönnetty investointiavustus kohdistuu vain kohteessa asuvan käyttäjäryhmän hyväksi.

Tuleviin korjauskustannuksiin varautumista ja tasauksen alueellista rajoittamista koskevat muutokset ehdotetaan tehtäväksi myös asumisoikeustaloja koskeviin säännöksiin. Siten edellä kuvatut hyödyt koskisivat vuokralaisten ohella myös asumisoikeusasukkaita.

4.4 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Lyhyen korkotukimallin luomisella ja yleishyödyllisyys-säännösten muuttamisella uuden ARA-asuntokannan osalta lisättäisiin toimijoiden kiinnostusta rakentaa uutta valtion tukemaa asuntotuotantoa ja siten osaltaan edistettäisiin kohtuuhintaisempien asumisvaihtoehtojen lisääntymistä erityisesti kasvukeskuksissa, joissa kohtuuhintaisille asumisratkaisuille on erityinen tarve. Ehdotetut muutokset korjaustoimenpiteiden rahoitukseen sekä vuokrien tasauksen rajoittaminen alueellisesti alentaisivat vuokratasoja osassa valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa.

Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntomarkkinoihin ehdotetuilla muutoksilla ei olisi suoraa vaikutusta.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Esityksestä valmisteltiin aluksi versio, joka sisälsi vain vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä sekä ARA:n ja Valtiokonttorin välistä työnjakoa koskevat säädösehdotukset. Tästä esitysversiosta pyydettiin kirjallisia lausuntoja touko-kesäkuussa 2013. Lausunnon antoivat Asukasliitto ry, Asumisen Hinta Alas (AHA) ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, AVAIN Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunta, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja, Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry, Kuntarahoitus Oyj, Rakennusteollisuus RT ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeus Oy (Asokodit), Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhdistöt ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelijasunnot SOA ry, TA-yhtymä Oy ja VVO-yhtymä Oyj, Valtiokonttori, valtiovarainministeriö ja Vuokralaiset VKL ry. Lisäksi yhdeksän suurimman kaupungin vuokralayhtiöt (Helsingin kaupungin asunnot Oy, Espoon Asunnot Oy, VAV Asunnot Oy, Tampereen Vuokralasäätiö, TVT Asunnot Oy, Oulun Sivakka Oy, Jyväskylän vuokra-asunnot Oy, Lahden talot Oy ja Niiralan Kulma Oy) antoivat yhteisen lausunnon, ja yksityishenkilöt antoivat seitsemän lausuntoa lähinnä asumisoikeusasuntoja koskien.

Kaikki lausunnonantajat pitivät esitysluonnoksen tavoitetta kohtuuhintaisen asumisen edistämisestä hyvänä. Lausunnonantajien näkemykset poikkesivat kuitenkin toisistaan suuresti siltä osin, millä keinoin tähän tavoitteeseen päästään. Lausuntoihin sisältyi useita erisuuntaisia huomautuksia ja yksityiskohtaisia kannanottoja esityksessä ehdotettuja muutoksia koskien. Lausunnoista laadittu yhteenveto (12.8.2013 dnro YM6/600/2013) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla. Kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunta käsitteli esitystä kokouksessaan 20 elokuuta 2013.

Saatujen lausuntojen perusteella esitystä on muutettu siten, että asumiskustannusten kohtuullisuutta voitaisiin edistää ARA-asuntokannassa tehokkaasti ottaen samalla

huomioon ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen hyvät nykykäytännöt ja toiminnan tehokkuus. Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin ehdotetusta omakustannusvuokrasääntelyn tavoitesäännöksestä on luovuttu tarpeettomana. Samoin on luovuttu kiellosta varautua etukäteen vuosikorjauksina toteutettaviin, asuntojen ylläpitoa ja hoitoa koskeviin korjaustoimenpiteisiin. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan, että kaikkiin korjaus- ja hoitotoimenpiteisiin, olivat ne sitten perusparannuksia, ylläpito- tai hoitotoimenpiteitä, voitaisiin varautua enintään kohtuullisesti. Tästä kohtuullisuudesta säädettäisiin ympäristöministeriön asetuksella atempaa yksinkertaisemmin asettamalla kaikille korjaus- ja hoitotoimenpiteisiin varautumiselle yhteinen euromääräinen yläraja porrastettuna kohteen iän mukaan. Omistajan omarahoitusosuudelle maksettavan enimmäiskoron alentamisesta kahdeksasta kuuteen prosenttiin on luovuttu pitkän korkotukimallin osalta. Sen sijaan lyhyissä korkotukilainoissa enimmäiskoron määräksi asetettaisiin kuusi prosenttia. Vuokrien ja käyttövastikkeiden tasauksen alueellista rajoittamista on muutettu siten, että tasauksen rajoittaminen ei perustuisi asumistuksessa käytettävään kuntajaotteluun vaan suuralueisiin. Kiinteistöhoitopalveluiden kilpailuttamisvelvoitetta on muutettu siten, että hankintalain soveltamispiiriin kuuluvien vuokra- ja asumisoikeustalon omistajien kilpailuttamisvelvoite määräytyisi hankintalain mukaisesti. Lisäksi korjauksiin varautumiseen sekä vuokrien ja käyttövastikkeiden tasaukseen ehdotettujen muutosten soveltamiselle asetettavaa siirtymäaikaa on pidennetty.

Asian valmistelua jatkettiin siten, että valtion vuoden 2014 talousarvioesitykseen liittyvä ehdotus omakustannusvuokrien valvonnan siirtämisestä irrotettiin omaksi hallituksen esitykseksi, joka annettiin eduskunnalle syyskuussa 2013 (HE 133/2013). Tämän jälkeen esityksestä laadittiin toinen versio, joka sisälsi vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskevien säännösten lisäksi myös uutta korkotukimallia ja yleishyödyllisyysäännösten kehittämistä koskevat säädösehdotukset. Tästä esitysversiosta pyydettiin kirjallisia lausuntoja syys-lokakuussa 2013. Lausuntojen mukaan...

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy hallituksen esitykseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n sekä aravaroituslain 7 §:n muuttamisesta (HE 133/2013), joka on annettu eduskunnalle syyskuussa käsiteltäväksi vuoden 2014 talousarvioesityksen yhteydessä. Kyseisen hallituksen esityksen mukaan omakustannus-

vuokrien määräytymisen noudattamisen valvonta siirrettäisiin kunnilta ARA:n tehtäväksi vuoden 2014 alusta lukien. Tällä esityksellä muutettaisiin edellä mainitussa esityksessä muutettavaksi ehdotettua korkotukilain 13 §:ää. Näin ollen ensimmäisen ja kolmannen lakiehdotuksen johtolause on jouduttu jättämään säädösviittauksen osalta avoimeksi.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

8 §. Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen. Pykälän 1 momentissa muutettaisiin maininnat Valtion asuntorahastosta vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muutoin 1 momentti vastaisi nykyistä säännöstä.

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin Valtiokonttorin toimivallasta muuttaa ARA:n hyväksymän korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja kesken laina-ajan. Tällä hetkellä lainaehtojen muuttamisesta lainakauden kuluessa ei ole säännöksiä, mutta niitä koskevat asiat on pääsääntöisesti käsitelty ARA:ssa. Ehdotetulla muutoksella näiden asioiden käsittelystä säädettäisiin lakitasolla, ja tehtävät siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Lyhennysohjelmaa, korkoa ja muuta lainaehtojen muutosta koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Nykyisessä 2 momentissa oleva säännös, jonka mukaan Valtion asuntorahasto eli ARA voi antaa tarkempia ohjeita korkotukilainamenettelystä, poistettaisiin. Viranomaisilla on toimivalta ohjeiden antamiseen ilman laissa olevaa valtuutussäännöstäkin.

13 §. Omakustannusvuokralla katettavat menot. Pykälää muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin asukkailla perittävillä omakustannusvuokralla katettavista menoista, tarkempien säännösten antamisesta alemmanas-

teisilla säädöksillä sekä huoneenvuokralain toissijaisesta soveltamisesta vuokraa koskeviin kysymyksiin. Ehdotettu pykälä sisältäisi siis nykyisen pykälän 1, 2, 5 ja 6 momentissa olevat säännökset osin muutettuina. Myös pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan pykälän uutta sisältöä.

Arava- ja korkotukilainoitusta koskevien valtion tukijärjestelmien tavoitteena on tuottaa sosiaalisin perustein valittaville asukkaille vuokra-asuntoja, joissa vuokrataso on säännelty j matalampi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Valtion tuen avulla asuntojen vuokrataso on tarkoitus saattaa kohtuulliseksi pieni- ja keskituloisten ruokakuntien tulotasoon nähden. Tavoitteena on, että ARA-asunnoista perittävä vuokra olisi matalampi kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävä vuokra ja vuokrankehitys olisi tasaista. Esimerkiksi väestöltään vähenevillä alueilla ei ARA-asunnoista perittävän vuokran pitäminen markkinavuokria matalampana ole kuitenkaan aina mahdollista.

Pykälän 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin ARA-asuntojen vuokranmäärityksessä noudatettavan omakustannusperiaatteen sisällöstä samalla tavoin kuin nykyisessäkin säännöksessä, eli että vuokra saa periä enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Säännöksen mukaisina muina tuottoina, jotka on ottava huomioon ARA-asuntojen vuokria määriteltäessä, pidetään vuokra-asunnoista ja niihin liittyvistä valtion tuella rahoitetuista tiloista saatavia tuottoja. Tällaisia eriä ovat

esimerkiksi vuokratuotot, jotka saadaan valtion tuella rahoitetuista palvelu- ja kerhotiloista sekä autopaikoista, jotka on vähäisen käytön vuoksi vuokrattu ulkopuolisten käyttöön. Sen sijaan samassa kiinteistössä sijaitsevista liiketiloista saatavia vuokratuottoja ei tarvitse ottaa huomioon ARA-asuntojen vuokria määriteltäessä. Myöskään liiketiloihin liittyviä kuluja ei voida ottaa vuokramäärityksessä huomioon.

Pykälän 1 momentin 1—7 kohdassa säädetäisiin tyhjentävästi niistä menoista, jotka voidaan kattaa asukkailta perittävissä omakustannusvuokrissa. Luettelo täsmentäisi momentin ensimmäisessä virkkeessä olevaa omakustannusvuokran määritelmää.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin, että omakustannusvuokralla katettavia menoja olisivat kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten otetuista lainoista aiheutuvat menot. Nykyisestä 13 §:n 1 momentista poiketen perusparannusten aiheuttamat menot mainittaisiin 3 kohdan sijasta 1 kohdassa. Kiinteistöjen ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta ja perusparantamisesta aiheutuvia menoja ei voitaisi jatkossa kattaa suoralla tulorahoituksella, ainoastaan lainoituksella ja omistajan sijoittamilla omilla varoilla. Lisäksi perusparannuskustannuksia voitaisiin kattaa varoilla, jotka on kerätty sitä tarkoitusta varten momentin 3 kohdan nojalla. Toisin kuin nykyisen 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa, uudessa 1 momentin 1 kohdassa ei myöskään säädettäisi, mitä perusparantamisella tarkoitetaan. Perusparantaminen on määritelty lain 2 §:n 4 kohdassa, jonka mukaan sillä tarkoitetaan asunnon, asuinrakennuksen tai niiden pihalueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkupe- räisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroi- seen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi ti- loiksi. Tämä määritelmä koskisi myös 13 §:ssä olevia säännöksiä perusparantami- sesta.

Lisäksi omakustannusvuokralla voitaisiin 1 momentin 1 kohdan nojalla kattaa lain 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkis-

tuksesta aiheutuvat menot, jos ne ovat sisäl- tyneet muulle kuin samaan konserniin kuulu- valle yhteisölle maksettuihin luovutushintaan. Tältä osin uusi säännös vastaisi nykyistä sääntelyä, ainoastaan säännöksen kirjoi- tusasua selkeytettäisiin.

Pykälän 1 momentin 2 kohta vastaisi ny- kyistä säännöstä, eli sen mukaan omakustan- nusvuokraan voitaisiin sisällyttää kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot, mukaan lukien vuosikorjaukset.

Pykälän 1 momentin 3 kohdassa säädettäi- siin varautumisesta tulevien perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteiden aiheuttamiin menoihin. Kohdan mukaan näihin kustan- nuksiin varautuminen saisi olla enintään koh- tuullista. Loppuosa toimenpiteiden kustan- nuksista olisi rahoitettava lähtökohtaisesti luottolaitoksen myöntämällä lainalla. Ympä- ristöministeriön asetuksella säädettäisiin tar- kemmin siitä, minkä suuruisia perusparan- nus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varau- tumista pidettäisiin kohtuullisena. Tällä säännöksellä varmistettaisiin, ettei asukkailta kerätä vuokrassa korjaus- ja hoitotoimenpitei- siin varautumiseksi kohtuutonta määrää varo- ja, jotka rajoitusten päättyessä voitaisiin siir- tää pois yleishyödyllisyyden piiristä.

Pykälän 1 momentin 4 kohdassa säädettäi- siin, että omakustannusvuokraan voidaan si- sällyttää vuokrasäännösten alaisten asuntojen vuokrauksesta aiheutuvat hallinnointikustan- nukset. Tällaisia kustannuksia olisivat esi- merkiksi asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvat kulut. Nämä kus- tannukset voisivat olla suuruudeltaan enin- tään kohtuullisia.

Pykälän 1 momentin 5 ja 6 kohta vastaisi- vat nykyisiä säännöksiä, eli niissä säädettäi- siin 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoite- tulle, vuokratalon tai -asunnon omistajan omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta sekä omistajalle lain mukaan kuuluvista vel- voitteista. Ehdotetun 5 kohdan sanamuotoa täsmennettäisiin kuitenkin siten, että siinä puhuttaisiin oman pääoman sijasta omarahoi- tusosuudesta.

Pykälän 1 momentissa olevasta luettelosta tehtäisiin tyhjentävä. Siksi luetteloon lisättäi- siin uusi 7 kohta, jonka mukaan omakustan- nusvuokralla voidaan kattaa myös muusta

vastaavasta hyväksyttävästä syystä aiheutuvat menot.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin nykyisessä 5 momentissa olevat säännökset omakustannusvuokraa koskevien tarkempien säännösten antamisesta alemmanasteisilla säädöksillä. Kuten nykyisinkin, ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä vuokranmääritykseen liittyvistä asioista. Momenttiin lisättäisiin nimenomainen maininta siitä, että nämä tarkemmat säännökset voivat koskea esimerkiksi 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuihin, vuokrissa perittävien perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen suuruutta. Tällaista ympäristöministeriön asetusta ei ole toistaiseksi annettu, mutta nyt esitetyn lakimuutoksen voimaantulon yhteydessä sellainen annettaisiin. Mahdollisuus antaa asetuksella tarkempia säännöksiä omistajan omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruudesta siirrettäisiin valtioneuvoston asetuksen tasolta ympäristöministeriön asetuksen tasolle. Koska muut vuokranmääritystä koskevat tarkemmat säännökset annettaisiin ympäristöministeriön asetuksella, ei ole perusteita säätää omistajan omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta ylemmänasteisella säädöksellä. Tältäkin osin lain sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että siinä puhuttaisiin omistajan sijoittaman oman pääoman sijasta omarahoitusosuudesta.

Pykälän 2 momenttia ei muutettaisi. Pykälän nykyisen 3 momentin säännös siirrettäisiin uudeksi 13 a §:ksi ja 4 momentin säännös uudeksi 13 d §:ksi. Uuden pykälän 4 momentti vastaisi sisällöltään nykyisen pykälän 6 momenttia.

13 a §. Vuokrien tasaus. Vuokrien tasauksesta säädettäisiin uudessa 13 a §:ssä. Nykyisin korkotukilain 13 §:n 3 momentissa oleva säännös, jonka mukaan saman omistajan omistamien, arava- tai korkotukilainoitettujen vuokratilojen ja -asuntojen vuokrat voidaan tasata, siirrettäisiin uuden 13 a §:n 1 momentiksi. Tasauksen tavoitteena on saat-
taa saman omistajan omistamien ARA-asuntojen vuokrat vastaamaan toisiinsa nähden mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Verrattaessa ARA-asuntojen käyttöarvoja toisiinsa voidaan ottaa huomioon asuntojen sijainti, varustetaso, kunto ja kysyntä.

Käyttöarvo ei ole sama kuin markkina-arvo, vaan käyttöarvoa käytetään apuna verrattaessa vuokratasojen ARA-asuntokannan sisällä. Vuokratason tulisi ARA-asunnoissa olla pääsääntöisesti markkinavuokratasoa alempi ottaen huomioon valtion tuki siihen liittyvine rajoituksineen.

Pykälän 1 momentissa rajoitettaisiin vuokrien tasausta siten, että tasaus olisi mahdollista vain suuraluiden (Uusimaa, Etelä-Suomi, Länsi-Suomi sekä Itä- ja Pohjois-Suomi) sisällä. Suuraluejako perustuisi yhteisestä tilastollisten alueyksiköiden nimikkeistöstä (NUTS) annettuun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseen (EY) N:o 1059/2003, jota on muutettu vuonna 2011 komission asetuksella (EU) N:o 31/2011. Lisäksi Helsingissä sijaitsevien asuntojen vuokrat saisi tasata vain keskenään. Lainansaaja voisi kuitenkin hakea ARA:lta lupaa tasata vuokria tästä jaottelusta poiketen. Momentissa säädettäisiin, että ARA voisi asettamallaan ehdolla myöntää hakijalle tällaisen luvan, jos siihen olisi erityinen syy. Tällaisena erityisenä syynä voitaisiin pitää esimerkiksi sitä, että suuraluejaottelusta poikkeavan tasauksen avulla voitaisiin lieventää asuntojen vajaa-käytöstä johtuvia taloudellisia ongelmia ja siten alentaa asukkaiden asumismenoja ja pienentää sekä omistajan että valtion riskejä. Tällaisissa tapauksissa ARA tekisi ennen päätöksen antamista yhteistyötä Valtiokonttorin kanssa valtion riskienhallintanäkökulman huomioon ottamiseksi. Poikkeamislupaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa vuokria ei 1 momentista poiketen saisi tasata. Momentin 1 kohdan mukaan vuokrien tasaus olisi kielletty omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Tällä kiellolla estettäisiin se, että vuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrissa perittäviä varoja hyödynnettäisiin vuokrasäännöksistä jo vapautuneissa kohteissa. Sen sijaan vuokrasäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävissä vuokrissa kerättyjä varoja voitaisiin käyttää laskemaan vuokrasäännösten piirissä yhä olevien asuntojen vuokria.

Pykälän 2 momentin 2 kohdassa säädettäisiin, että valtion tukemien normaalien vuokra-asuntojen vuokria ei saisi tasata investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen vuokrien kanssa. Momentin 3 kohdan nojalla vuokrien taseus olisi kielletty myös sellaisten avustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus. Investointiavustuslain 8 §:ssä avustusten suuruus on jaettu neljään eri tukiluokkaan sen mukaan, kuinka suuria lisäkustannuksia asunnoissa tarvittavista erityisistä tila- tai varusteratkaisuista aiheutuu. Samaan tukiluokkaan kuuluvat erityisryhmäasunnot muodostaisivat siis oman erillisen vuokramääritysyhmänsä. Tällä tavoin avustus kohdistuisi vain niiden käyttäjäryhmien hyväksi, joiden asunto-olojen parantamiseksi avustus on myönnetty.

Pykälän 4 kohdan mukaan vuokria ei saisi tasata lyhyellä korkotukilainalla lainoitettujen asuntojen ja muiden korkotukilain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen kesken. Lyhyellä korkotuella rakennettavat asunnot muodostaisivat siis oman vuokramääritysyhmänsä vuokrien tasauksen osalta. Tällä rajoituksella estettäisiin se, että pitkällä korkotuella rakennettujen, enemmän valtion tukea saaneiden asuntojen asukkailta vuokrissa perittäviä varoja käytettäisiin alentamaan lyhyellä korkotuella rakennettujen, vähemmän valtion tukea saaneiden asuntojen vuokria.

Pykälän 3 momentissa ympäristöministeriö valtuutettaisiin antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Nykyisen 13 §:n 2 momenttiin sisältyy jo valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä vuokramäärityksestä, nyt tämän asetuksenantovaltuuden ulottuvuus rajattaisiin tarkemmin.

Pykälässä ei säädettäisi erityisiä rajoituksia tasattavien omakustannusvuokran erien osalta, jotta järjestelmästä ei tulisi liian monimutkainen suhteessa sen vaikuttavuuteen. Tarkoituksena on kuitenkin edelleen, että hoitokuluja ei tasattaisi, koska asukkaat voivat itse merkittävästi vaikuttaa niihin. Vuokrien tasauksen tulisi olla läpinäkyvää. Vuokralaisilla on yhteishallinnosta vuokrataloissa

annetun lain (649/1990) mukaiset päätös-, osallistumis- ja tiedonsaantioikeudet vuokramäärityksestä.

13 b §. Kilpailuttaminen. Lakiin lisättäisiin uusi 13 b §, joka koskisi vuokratalon omistajan velvollisuutta kilpailuttaa omistajayhteisön ulkopuolelta hankittavat merkittävät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt. Säännös vastaisi sisällöllisesti asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momenttia ja sillä korostettaisiin vuokralla katettavien palvelujen hintalaatusuhteen merkitystä. Palveluiden kilpailutus takaisi niiden laadukkaan tason edullisin kustannuksin. Kilpailutettavan palvelun laatutason ja palvelusopimuksen keston määritteli kukin talonomistaja.

Ehdotetun pykälän 1 momentin mukaan kilpailutusvelvoite koskisi isännöinti-, hallinnointi-, huolto- ja muita kiinteistönhoitopalveluja sekä kunnossapitotöitä, joiden katamista varten perittään tai on tarkoitus periä vuokraa. Palvelut ja kunnossapitotyöt olisi kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajan konsernin yleishyödyllisen osion sisältä vai ulkopuolella. Useilla yleishyödyllisten yhteisöjen taustakonserneilla on oma isännöintiyhtiö, jonka tuottamien palveluiden tulisi olla kilpailukykyisiä. Jos omistajayhteisöllä on palkattuna omaa henkilöstöä näitä palveluja varten, säännös ei velvoita omien töiden kilpailuttamiseen. Tällöinkin olisi aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta toimijalta edullisemmin.

Kilpailuttamisvelvoite koskisi palvelusopimuksia, joiden arvo ylittää ilman arvonnalisäveroa hankintalaissa säädetyn kansallisten palveluiden kynnysarvon. Tämä kynnysarvo on hankintalain 15 §:n 1 kohdan mukaan 30 000 euroa, ja ehdotetussa säännöksessä viitattaisiin siihen. Hankintaa ei saisi jakaa eriin eli pilkkoa kilpailutusvelvollisuuden välttämiseksi.

Kilpailuttamisvaatimuksesta voitaisiin poiketa pakottavista syistä, joilla tarkoitettaisiin kiiretilanteita. Kiireelliset työt, kuten hätätyöt, lisävahingon estäminen ja muut vastaavat työt, jotka aiheutuvat vuokratalon omistajasta riippumattomasta syystä ja jotka on suoritettava välittömästi, voitaisiin jättää kilpailuttamatta. Kun omistajayhteisön omistus taikka valtion tai muun julkisyhteisön tuki

hankkeille on määrältään tai laadultaan sellainen, että muu lainsäädäntö velvoittaa kilpailuttamaan hankkeen, on noudatettava kyseistä muuta lainsäädäntöä. Pykälässä tarkoitettu kilpailuttamisvelvoite koskisi vain sellaisia vuokratalon omistajia, jotka eivät ole velvollisia noudattamaan hankinnoissaan hankintalakia. Hankintalain soveltamisalaan kuuluvien vuokratalon omistajien olisi kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti. Jos hankintalain mukaisella hankintayksiköllä ei olisi hankintalain nojalla velvollisuutta hankinnan kilpailuttamiseen, myöskään 13 b § ei edellyttäisi hankinnan kilpailuttamista. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi silloin, kun kunnan omistama vuokrataloyhtiö hankkii tarvitsemansa kiinteistönhoito- tai kunnossapitopalvelut hankintalain 10 §:n mukaiselta sidosyksiköltään niin sanottuna in house -hankintana. Tällaista hankintaa ei olisi tarpeen kilpailuttaa sen enempää hankintalain kuin ehdotetun 13 b §:nkään nojalla.

Pykälään ei ehdoteta vastaavanlaista säännöstä vuokralaisten osallistumismahdollisuudesta kuin mikä asumisoikeusasukkailla on asumisoikeuslain 16 c §:n 2 momentin nojalla. Asumisoikeuden haltijat ovat suorittaneet asumisoikeusmaksun, ja siksi heidän osallistumisoikeutensa ovat laajemmalla kuin vuokralaisilla.

13 c §. Jälkilaskelmien laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen. Lakiin lisättäisiin uusi 13 c § vuokratalon omistajan velvollisuudesta laatia jälkilaskelma. Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä eri vastiketuoloista ja niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelman tarkoitus on varmistaa, että vuokrilla katetaan vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Jälkilaskelmasta nähdään, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kufut. Säännös vastaisi osittain asumisoikeuslain 16 d §:n 4 momenttia, ja se tehostaisi omakustannusvuokrien valvontaa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että vuokratalon omistajan on laadittava jälkilaskelma koko yhteisön osalta ja tasausryhmittäin. Jälkilaskelmassa olisi kirjanpitoon perustuen esitettävä, paljonko vuokria on peritty, tilikauden aikana vuokrilla katetut me-

noerät, tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat sekä tilikaudelta kertynyt rahoitusyli- tai alijäämä. Pykälän 2 momentin mukaan kyseinen yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisina kerätyillä varoilla olisi otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määriteltäessä. Tällä tavoin varmistettaisiin omakustannusperiaatteen toteutuminen vuokramäärityksessä.

Jälkilaskelman laatimisessa tulisi käyttää ARA:n jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Jälkilaskelma tulisi täsmäyttää taseen rahoitusasemaan.

13 d §. Omakustannusvuokrien valvonta. Omakustannusvuokrien määräytymisen valvontaa koskeva nykyinen 13 §:n 4 momentin säännös siirrettäisiin uudeksi 13 d §:ksi. Syyskuussa 2013 eduskunnalle on annettu hallituksen esitys vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n sekä aravarajoituslain 7 §:n muuttamisesta (HE 133/2013). Kyseisen esityksen mukaan omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta siirrettäisiin kunnilta ARA:n tehtäväksi vuoden 2014 alusta lukien.

Nyt ehdotettavan uuden 13 d §:n 1 momentti vastaa sisällöltään syyskuussa 2013 eduskunnalle annetussa esityksessä ehdotettua säännöstä. Säännöksen sanamuotoa täsmennettäisiin kuitenkin siten, että ARA:n tehtävänä olisi nimenomaan omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta. Tämän valvonnan yhteydessä ARA valvoisi myös 13 b §:ssä säädetyn palveluiden kilpailuttamisvelvoitteen noudattamista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ARA:ssa ei kuitenkaan ulottuisi kuntien omistamiin vuokrataloyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti. Hallintokuluja arvioidessaan ARA voi verrata niitä sosiaalisen vuokraustoiminnan yleiseen kustannustasoon eli siihen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan sisällöltään vastaaviin hallintokuluihin. Kilpailuttamisvelvoitetta koskeva ARA:n valvontatehtävä korvaisi osaltaan sitä, että vuokralaisilla ei olisi vastaavanlaista osallistumismahdollisuutta hankintojen tekemiseen

kuin mikä asumisoikeusasukkailla on asumisoikeuslain 16 c §:n 2 momentin nojalla.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin uudesta seuraamuksesta tilanteissa, joissa lainansaaja ei ole noudattanut lain 13 tai 13 a—13 c §:ssä tai niiden nojalla alemmanasteisissa säädöksissä asetettuja vaatimuksia. Jos ARA toteaa tällaisen laiminlyönnin eikä lainansaaja ARA:n kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa, ARA voisi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omistajan omarahoitussuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta korkotukilain 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. Vaikka laiminlyönti olisikin tapahtunut vain yksittäisessä kohteessa, seuraamus jouduttaisiin kohdistamaan säännösten vastaisesti toimineeseen yhteisöön. Seuraamus olisi siis yhteisökohtainen ja koskisi yhteisön kaikkia omakustannusvuokrasäännösten alaisia kohteita. ARA voisi määrätä seuraamukseksi joko koron perimisen kiellon tai tuoton tuloutuksen kiellon taikka molemmat. Koron perimisen ja tuoton tuloutuksen kieltö voisi kestää enintään neljä vuotta ARA:n päätöksestä lukien. ARA arvioisi seuraamuksen määrän ja keston tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaate huomioon ottaen. Seuraamusta koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti. Jos lainansaaja ei tästä seuraamuksesta huolimatta korjaisi menettelyään, ARA:n harkittavaksi tulisi lain 37 §:ssä säädetty korkotuen lakkauttaminen.

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika. Pykälään lisättäisiin säännökset lyhyeen korkotukilainaan liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoajasta. Samalla pykälän muotoilua selkeytettäisiin nykyisestä.

Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin ainoastaan korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevan rajoitusajan pääsäännöksi. Momentin sisällöksi tulisi siis nykyisen 1 momentin ensimmäinen virke, jonka mukaan korkotukivuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Nykyisen 1 momentin toisessa ja kolmannessa virkkeessä olevat poikkeukset 45 vuoden pääsääntöisestä rajoitusajasta siirrettäisiin uuteen 2 momenttiin, jossa ne selkeyden vuoksi lueteltaisiin omina kohtinaan. Uuden 2 momentin 1 kohdan mukaan käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyisivät 40 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos kyseessä olisi 9 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina, vuokratalon hankintakorkotukilaina, vuokra-asuntokorkotukilaina tai vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina ja joka olisi hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen. Kohta vastaisi nykyisen 1 momentin toista virkettä.

Uuden 2 momentin 2 kohta koskisi lyhyitä korkotukilainoja, joita olisi mahdollista hyväksyä vain vuokratalojen uudistustoimien varten. Kohdassa säädettäisiin, että jos 9 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina on hyväksytty lain voimaantulon jälkeen ja lainalle on myönnetty pienempi korkotuki kuin 1 kohdassa tarkoitetulle lainalle, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 20 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Tällaisista lainoista käytettäisiin laissa nimitystä lyhyt vuokratalokorkotukilaina. Lyhyille korkotukilainoille maksettavan pienemmän korkotuen määrästä säädettäisiin tarkemmin korkotukiasetuksessa. Kohteelle myönnettyä lainaa ei olisi mahdollista lyhentää kokonaan 20 vuoden rajoitusajan kuluessa, joten jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenrahoitettava ilman valtion tukea rajoitusajan päättyttyä.

Uuden 2 momentin 3 kohta vastaisi nykyisen 1 momentin kolmatta virkettä. Sen mukaan käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyisivät 30 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos kyseessä olisi 9 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina ja se olisi hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Kun pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, nykyiset 2—4 momentti siirtyisivät 3—5 momentiksi. Uudessa 3 momentissa säädettäisiin nykyisäännöstä vastaavasti, että 13 ja 13 a—13 c §:ssä tarkoitettut, vuokranmääritystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset lakkaisivat korkotukilainan tultua

maksetuksi takaisin lyhennysehtojen mukaisesti. Jos 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu pitkä korkotukilaina maksetaan takaisin ennakkoisesti, vuokranmääritystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset lakkaisivat 30 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Sen sijaan lyhyissä korkotukilainoissa vuokranmääritystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset eivät lakkaisi ennen 20 vuoden rajoitusajan päättymistä, vaikka laina maksettaisiinkin takaisin ennakkoisesti.

Pykälän 4 ja 5 momentti vastaisivat sisältönsä nykyisen pykälän 3 ja 4 momenttia. Nykyisessä 4 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin uudessa 5 momentissa vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

24 §. Yleishyödyllisyys. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin säännös yleishyödyllisyyden tavoitteista. Tällöin nykyinen 1 momentti siirtyisi 2 momentiksi.

Kirjaamalla yleishyödyllisyysäännösten tavoitteet lain tasolle lisättäisiin kaikkien osapuolten välistä avoimuutta ja ymmärrystä sekä määriteltäisiin yleishyödyllisyyden keskeiset, pysyvät tavoitteet. Samalla helpotettaisiin valtion asuntopoliittisiin tukien liittyvää keskustelua. Epäselvyys yleishyödyllisyysäännösten tavoitteista on ajoittain hankaloittanut muun muassa viranomaisten ja alan toimijoiden välistä keskustelua. Lisäksi tavoitesäännös helpottaisi uusien toimijoiden ja alaa tuntemattomien tahojen tutustumista valtion asuntopoliittisiin tukien liittyviin keskeisiin periaatteisiin.

Uuden 1 momentin mukaan yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on turvata valtion maksaman tuen kohdentuminen tarkoitettulle toimialalle eli sosiaalisille asuntomarkkinoille ja sosiaalisin perustein valituille asukkaille. Nämä tavoitteet saavutetaan yleishyödyllisyysäännösten ja kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten muodostaman kokonaisuuden avulla. Lisäksi yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus ja läpinäkyvyys. Myös yhteisökohtainen tuotontuloutuksen kohtuullisuus on olennainen osa yleishyödyllisyyttä ja keskeinen instru-

mentti sen varmistamisessa, että sosiaalista asuntotuotantoa koskevat valtion tuet täyttävät EU:n valtioneuvoston sääntelyn vaatimukset omistajan kohtuullisesta tuotosta ja tuen oikeasta kohdistumisesta.

Pykälän 2 momentin sisältö vastaisi nykyistä 1 momenttia. Nykyisen 1 momentin 4 kohdasta kuitenkin luovuttaisiin. Jatkossa ei siis edellytettäisi, että yleishyödyllinen yhteisö saisi luovuttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Nykyisen säännöksen mukaan myös muille kuin edellä mainituille tahoille voidaan luovuttaa asuntoja, osakkeita tai osuuksia, jos kyseisyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä. Säännös sallii siis jo nykyään hyvin vapaat luovutukset, mutta on aiheuttanut toimijoissa epävarmuutta. Siksi siitä luovuttaisiin.

Pykälän 2 momentti poikkeaisi nykyisen pykälän 1 momentista myös siten, että momentissa olevan luettelon numerointi oikaistaisiin ottaen huomioon nykyisen 1 momentin 4 kohdan poistaminen sekä vuonna 2004 lailla 736/2004 poistettu 7 kohta. Uudessa 2 momentissa olisi siten vain 6 kohtaa.

Pykälän nykyinen 2 momentti kumottaisiin. Koska nykyisen 1 momentin 4 kohdassa olevasta, rajoituksista vapautuneiden kohteiden luovutusta rajoittaneesta säännöksestä luovuttaisiin, myös nykyinen 2 momentti, joka koskee osaomistusasuntojen luovuttamista, jäisi merkityksettömäksi. Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) säädetään erikseen kyseisten asuntojen luovuttamisesta.

25 §. Yleishyödyllisyys konsernissa. Pykälän 5 kohtaa muutettaisiin siten, että sellaisia yhteisöjä, joiden omistuksessa on vain lain voimaantulon jälkeen hyväksytyillä korkotukilainoilla rahoitettuja kohteita, ei käsiteltäisi yhtenä kokonaisuutena konsernin muiden yleishyödylliseen osioon kuuluvien yhteisöjen kanssa. Yleishyödyllisyysäännöksiä sovellettaessa konsernissa olisi käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena siis vain sellaisia yhteisöjä, joilla on omistuksessaan ennen lain

voimaantuloa korkotukilainoitettuja, rajoituksenalaisia kohteita. Tällä ehdotuksella helpotettaisiin uusien kohteiden siirtämistä pois yleishyödyllisyyden piiristä kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä.

26 §. Yleishyödyllisyyden valvonta. Pykälän 1 momenttia täsmennettäisiin siten, että ARA:n suorittaman yleishyödyllisyyden valvonnan piiriin lisättäisiin yleishyödylliseksi nimettyjen ja 25 §:ssä tarkoitettujen yhteisöjen ohella myös nimettyjen yhteisöjen määräysvallassa olevat yhteisöt. Lain 24 §:ssä säädetty yleishyödyllisyysvelvoitteet koskevat paitsi yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä myös sellaisia yhtiöitä, joissa yleishyödyllisellä yhteisöllä on kirjanpitoaissa tarkoitettu välitön määräysvalta. Kuitenkaan 26 §:n valvontasäännöksessä ei ole nimenomaisesti mainittu näitä yleishyödyllisten yhteisöjen määräysvallassa olevia yhteisöjä. Siksi tällaiset yhteisöt selvyden vuoksi lisättäisiin 26 §:n 1 momentissa mainittujen, valvonnan piirissä olevien yhteisöjen joukkoon.

Lisäksi pykälän 1, 2 ja 3 momentissa olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin säännöstä ei muutettaisi.

27 §. Nimeämisen peruuttaminen ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen omistuksen järjestely. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin lain voimaantulon jälkeen hyväksyttävillä korkotukilainoilla rahoitettujen asuntojen käsittelystä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten päätyttyä. Säännös selkiyttäisi yleishyödyllisyysvelvoitteiden "ikuisuuden" lakkaamista toimijoihin päin. Tämän muutoksen vuoksi myös pykälän otsikkoa tarkennettaisiin siten, että siinä mainittaisiin rajoituksista vapautuneiden asuntojen omistuksen järjestely.

Ehdotetun 2 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin tilanteesta, jossa korkotukilainan saajan on rakennuttanut vuokrataloja esimerkiksi viiden vuoden välein perustettaviin yleishyödyllisiin yhteisöihin. Säännöksen mukaan ARA:n olisi peruttava tällaisen yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen, kun yhteisön omistuksessa on vain kohdekohtaisista rajoituksista vapautuneita asuntoja. Kun yhteisön nimeäminen pe-

ruutetaan, myös yhteisöön kertyneet varat ja kohteiden arvonnousu ovat omistajan vapaasti käytettävissä. Säännös helpottaisi omistajan mahdollisuuksia käsitellä rajoituksista vapautuneita yhteisöjä.

Ehdotetun 2 momentin toisessa virkkeessä säädettäisiin tilanteesta, jossa korkotukilainan saaja siirtäisi lain voimaantulon jälkeen korkotukilainoitettut kohteet yksitellen yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle. Säännöksen mukaan tämä olisi mahdollista heti, kun kutakin kohdetta koskevat kohdekohtaiset rajoitukset ovat päätyneet. Omistajan olisi siis mahdollista hyödyntää kohteiden arvonnousu yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolella heti rajoitusten päättymisen jälkeen. Lain 24 §:n 4 kohdassa säädetyllä tavalla omistajan olisi tällöinkin huolehdittava siitä, ettei vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra-asunnoista vaarannu.

Sallimalla asukkailta perittävissä omakustannusvuokrissa vain pienempi tuleviin korjauksiin varautuminen kohteen ensimmäisten 20 vuoden aikana estettäisiin osaltaan se, että lyhyellä korkotuella rahoitetuissa kohteissa kerättäisiin varautumisen kautta kohtuuton määrä varoja siirrettäväksi yleishyödyllisyyden ulkopuolelle rajoitusten päätyttyä. Pitkällä korkotukilainalla toteuttavissa kohteissa olisi perusteltua, että 40 vuoden rajoitusaikana korjauskustannuksiin kerätyt varat voitaisiin rajoitusten päätettyä siirtää pois yleishyödyllisyyden piiristä ja käyttää siihen tarkoitukseen mihin ne on kerätty eli yleensä samoihin aikoihin toteutettavien perusparannustoimenpiteiden rahoittamiseen.

Ehdotetun 2 momentin säännökset koskisivat yhtä lailla sekä lyhyellä että pitkällä korkotuella rahoitettavia asuntoja. Sen sijaan säännös ei koskisi jo olemassa olevia ARA-asuntoja omistavia yhteisöjä, eli niiden osalta yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuisivat kuten ennenkin. Ehdotettu säännös ei myöskään koskisi valtion tuella rakennettavia asumisoikeusasuntoja, sillä niitä koskevat kohdekohtaiset rajoitukset ovat pysyviä.

Lisäksi pykälän 1 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin säännöstä ei muutettaisi.

29 §. Valtion vastuun kesto. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin säännös valtion vastuun kestosta lyhyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa. Säännöksen mukaan valtion vastuun kesto olisi tällöin vain 20 vuotta pitkissä korkotukilainoissa sovellettavan 45 vuoden sijaan. Siten valtion vastuu koskisi lyhyiden korkotukilainojen osalta vain sellaisia maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 20 vuoden kuluessa lyhyen vuokratulokorkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien sekä näille erille kertyviä viivästysmaksuja siihen saakka, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Koska kohteelle myönnettyä lainaa ei voida kokonaan lyhentää 20 vuoden rajoitusajan kuluessa, jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenerahoitettava ilman valtion tukea, kun rajoitus aika on päättynyt. Muilta osin pykälän 1 momentti vastaisi nykyistä säännöstä.

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että jos lainansaaja ottaa korkotukilainan tilalle uuden lainan asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikana, lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättäisi ARA:n sijasta Valtiokonttori. Lain 8 §:ään ehdotetun muutoksen mukaisesti Valtiokonttori tekisi jatkossa korkotukilainan muutoksia koskevat päätökset lainakauden aikana, joten myös korkotukilainan sijaan otettavan uuden lainan hyväksymispäätös olisi perusteltua tehdä Valtiokonttorissa. Momenttia ei muutettaisi muilta osin, eli valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Uuden lainan hyväksymistä koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

30 §. Korkotukilainan vakuus. Pykälään lisättäisiin uusi säännös, jonka mukaan korkotukilainan vakuuden muuttamisesta kesken laina-ajan päättäisi Valtiokonttori. Tällä hetkellä ei lainakauden kuluessa tapahtuvasta vakuuden muuttamisesta ole säännöksiä, mutta niitä koskevat asiat on pääsääntöisesti käsitelty ARA:ssa. Ehdotetulla muutoksella näiden asioiden käsittelystä säädettäisiin lakisallalla, ja tehtävä siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Vakuuden muuttamista koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Lisäksi pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muutoin pykälä vastaisi nykyistä säännöstä, eli korkotukilainaa hyväksyttäessä tehtävästä korkotukilainan vakuuden hyväksymisestä päättäisi edelleen ARA.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän 1 momentin viimeistä virkettä muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon vuokran määräytymistä koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset. Momentissa säädettäisiin, että ARA voisi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon saamansa korkotuen, jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä taikka vuokranmääritys tai palvelujen kilpailuttaminen on tapahtunut vastoin 13 tai 13 a–13 c §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Korkotuen lakkauttaminen olisi siis mahdollista paitsi vuokranmääritykseen liittyvien vaatimusten, myös vuokratalon omistajalle asetettavan palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen laiminlyönnin vuoksi.

Lisäksi pykälän 1 ja 3 momentissa olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälän 1 momentissa olevaa mainintaa valtion asuntorahastosta korjattaisiin siten, että rahaston nimi kirjoitettaisiin pienellä alkukirjaimella. Muutoin pykälän 2 ja 3 momentti vastaisivat nykyisiä säännöksiä.

38 §. Takausmaksu. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajalta perittävästä takausmaksusta luopumisesta päättäisi ARA:n sijasta Valtiokonttori. Säännöstä ei muutettaisi muilta osin, eli luopumispäätös tehtäisiin edelleen erityisestä syystä ja hakemuksen perusteella, ja viranomainen voisi asettaa maksusta luopumiselle harkitsemiaan ehtoja. Lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta, jos korkotuen maksaminen lakkaa tai lakkautetaan eikä korkotukilainaa makseta takaisin.

Pykälän 1 ja 3 momentti vastaisivat nykyisiä säännöksiä.

1.2 Aravalaki

15 a §. Yleishyödyllisyys. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin korkotukilain 24 §:n 1 momenttia vastaava säännös yleishyödyllisyyden tavoitteista. Aravalaissa säädetty tuoton tuloutuksen kohtuullisuus voi kuitenkin olla yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena vain 1 päivänä tammikuuta 1980 ja sen jälkeen lainoitettua aravakannan osalta. Sitä ennen lainoitettua kantaa tuoton tuloutuksen rajoitussäännös ei koske.

Nykyinen 1 momentti siirtyisi 2 momentiksi, ja siihen tehtäisiin vastaavat muutokset kuin korkotukilain 24 §:ään, eli nykyisen 1 momentin 4 kohdan säännös rajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamisesta poistettaisiin ja momentissa olevan luettelon numerointi oikaistaisiin ottaen huomioon vuonna 2004 lailla 736/2004 poistettu 7 kohta. Nykyinen 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi, mutta säännöksen sisältöä ei muutettaisi.

1.3 Aravarajoituslaki

3 §. Rajoitusaika. Pykälän 1 ja 4 momenttia muutettaisiin siten, että niissä otettaisiin huomioon omakustannusvuokran määräytymistä koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että lainan myöntämisajan jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7, 7 a—7 c ja 9–12 §:ssä. Kymmenen vuoden jatkorajoitusajan ulkopuolelle jäisivät siis vuokranmääritystä koskevien vaatimusten ohella myös vuokratalon omistajalle asetettava palvelujen kilpailuttamisvelvoite. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että 7 ja 7 a—7 c §:ssä tarkoitetut, vuokranmääritystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset lakkaisivat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalin lyhennysehtojen mukaisesti.

Lisäksi pykälän 1 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus. Muilta osin pykälän 1 ja 4 momenttia

ei muutettaisi. Pykälän 2 ja 3 momentti vastaisivat nykyistä sääntelyä.

7 ja 7 a—7 d §. Lain nykyisessä 7 §:ssä on samansisältöiset säännökset asukkailta perittävistä vuokrista kuin korkotukilain nykyisessä 13 §:ssä. Jotta aravalain nojalla lainoitettujen aravavuokratulojen ja -asuntojen vuokrista säädettäisiin samalla tavoin kuin korkotukilain nojalla lainoitetuista vuokrataloista ja -asunnoista, aravarajoituslakiin tehtäisiin vastaavat muutokset kuin korkotukilakiin. Lain 7 §:ää muutettaisiin niin, että siinä säädettäisiin omakustannusvuokralla katettavista menoista samalla tavoin kuin korkotukilain uudessa 13 §:ssä. Myös pykälän otsikko muutettaisiin sen uutta sisältöä vastaavaksi. Lakiin lisättäisiin uudet 7 a—7 d §, joiden sisältö vastaisi korkotukilakiin ehdotettuja 13 a—13 d §:ää.

19 §. Irtisanominen. Pykälän 1 momentin toista virkettä muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon omakustannusvuokran määräytymistä koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset. Momentissa säädettäisiin, että ARA voisi irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä taikka vuokranmääritys tai palvelujen kilpailuttaminen on tapahtunut vastoin 7 tai 7 a—7 c §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Lainan irtisanominen olisi siis mahdollista paitsi vuokranmääritykseen liittyvien vaatimusten, myös vuokratalon omistajalle asetettavan palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen laiminlyönnin vuoksi. Lisäksi pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

1.4 Laki asumisoikeusasunnoista

16 a §. Käyttövastikkeilla katettavat menot. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että asumisoikeustalon käyttövastikkeilla voitaisiin kattaa samantyyppisiä menoja kuin vuokrilla nyt ehdotettavan korkotukilain 13 §:n 1 momentin mukaan. Näin ollen pykälän 1 momentin 1 ja 3 kohtaa muutettaisiin niin, että jatkossa asukkailta perittäviin käyttövastikkeisiin voitaisiin sisällyttää vain kiin-

teistöjen ja asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten otetuista lainoista aiheutuvat menot. Tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista, ja loppuosa kustannuksista olisi katettava pääsääntöisesti lainalla. Perusparannuksella tarkoitettaisiin samaa kuin korkotukilain 2 §:n 4 kohdassa ja aravalain 2 §:n 2 momentissa. Käyttövastikkeilla ei jatkossa voitaisi kattaa menoja, jotka aiheutuvat uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia. Muutos tehtäisiin asumisoikeusjärjestelmän omakustannusperiaatteen yhdenmukaistamiseksi vuokra-asuntokannan omakustannusperiaatteen kanssa.

Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin myös uusi 4 kohta, jonka mukaan käyttövastikkeisiin voitaisiin sisällyttää menot, jotka aiheutuvat asumisoikeustalojen hallinnoinnista. Tällaisina menoina pidettäisiin lähinnä asukkaiden valinnasta, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvia kustannuksia. Nämä menot voisivat olla suuruudeltaan enintään kohtuullisia. Vastaavanlainen säännös lisättäisiin korkotukilain 13 §:n 1 momenttiin. Uuden kohdan lisäämisen vuoksi nykyiset 4—8 kohta siirtyisivät 5—9 kohdaksi. Kohdat 5, 7 ja 9 vastaisivat nykyistä sääntelyä, ja 6 kohdassa mainittaisiin ainoastaan mahdollisuus varautua asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvollisuuksiin, sillä varautumisesta perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin säädettäisiin 3 kohdassa.

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että käyttövastikkeiden tasaus sallittaisiin vain suuralueiden sisällä. Lisäksi Helsinki muodostaisi oman tasausalueensa. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin ARA:n toimivalta myöntää asettamallaan ehdoilla lainaajaajalle lupa tasata vastikkeita tästä jaottelusta poiketen, jos siihen olisi erityinen syy. Poikkeamislupaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 54 a §:n mukaisesti. Nämä 2 ja 3 momenttiin ehdotetut muutokset vastaisivat korkotukilain 13 a §:n 1 momenttiin ehdotettua säännöstä. Kun pykälän uudessa 3 momentissa säädettäisiin ARA:n mahdollisuudesta poikkeamisluvan myöntämiseen, nykyisessä 3 momentissa

oleva valtuutussäännös siirtyisi uudeksi 4 momentiksi. Sen sisältöä ei muutettaisi.

16 c §. Kilpailuttaminen. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että siihen lisättäisiin maininta hallintopalveluiden kilpailuttamisesta. Lisäksi momenttia tarkennettaisiin siten, että jos hankintojen yhteisarvo ilman arvonnäisäveroa ylittää kansallisen kynnysarvon, hankinta tulisi kilpailuttaa. Hankinnan pilkkominen eriin kilpailutusvelvollisuuden välttämiseksi ei siten olisi sallittua. Kilpailuttamisvelvoitteen soveltamisalaa rajoitettaisiin siten, että se koskisi vain sellaisia asumisoikeustalon omistajia, jotka eivät ole velvollisia noudattamaan tekemissään hankinnoissa hankintalakia. Hankintalain soveltamisalaan kuuluvien asumisoikeustalon omistajien olisi kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti. Muutokset vastaisivat korkotukilain 13 b §:ään ehdotettua säännöstä.

Pykälän 2 momentti vastaisi nykyistä säännöstä.

16 d §. Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän käyttö. Pykälän 2 momenttia täydennettäisiin siten, että käyttövastikkeen määräytymislaskelmat tulisi esittää asukkaille yhteisökohtaisesti ja tasausryhmittäin talokohdajien laskelmien lisäksi. Momentin 3 kohtaan lisättäisiin vaatimus siitä, että omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa ilmoitettava 16 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen määrän ja käytön ohella myös se, paljonko varautumista 16 a §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisiin omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvoitteisiin on kerätty.

Pykälän 2 momenttiin ehdotettujen muutosten vuoksi nykyisessä 3 momentissa oleva säännös korjausvarausta koskevien tietojen selvittämisestä käyttövastikkeiden määräytymislaskelmassa poistettaisiin. Siten nykyinen 4 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Tätä 3 momenttia selkiytettäisiin siten, että seikat, jotka jälkilaskelmasta on käytävä ilmi, esitetäisiin luettelona omina kohtinaan. Momentin 1 kohdassa todettaisiin selkeyden vuoksi, että jälkilaskelma on käytävä ilmi perittyjen käyttövastikkeiden määrä. Momentin 2 ja 3 kohdassa säädettäisiin nykyisäännöstä vastaavasti

tilikauden aikana käyttövastikkeilla katetuista menoeristä sekä tilikaudelta syntyneen rahoitusylijäämän tai -alijäämän määrästä. Momentin 4 ja 5 kohdassa säädettäisiin kumulatiivisesti kertyneen rahoitusylijäämän tai -alijäämän määrästä sekä ylijäämään sisältyvästä varautumisesta perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Näitä kohtia selkeytettäisiin asukkaiden tiedonsaantioikeuksien toteuttamiseksi niin, että jälkilaskelmasa tulisi selvittää yhteisölle, tasausryhmälle ja kohteille kertynyt kumulatiivinen rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava, paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin sekä omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvoitteisiin. Täsmennys vastaisi lainkohdan nykyistä tulkintaa ja säännöstä on tarpeen selvittää, jotta tavoite asukkaiden mahdollisuudesta seurata talokohtaisten varautumisten keräämistä ja käyttöä toteutuu. Jälkilaskelman laatimisessa tulisi käyttää ARA:n jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Jälkilaskelma olisi täsmäytettävä taaseen rahoitusasemaan.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettu tilikaudella syntynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä varautumisina kerätyillä varoilla olisi otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä. Rahoitusyhtiön tai alijäämien siirtäminen seuraavien vuosien vastikkeisiin on edellytys omakustannusperiaatteen toteutumiselle. Tämän muutoksen vuoksi myös pykälän otsikkoa täydennettäisiin siten, että siinä mainittaisiin yli- tai alijäämän käyttö.

Pykälän 1 momentti vastaisi nykyistä säännöstä.

1.5 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

4 §. *Avustuksen kohde.* Lyhyttä korkotukilainaa ei voitaisi myöntää kohteille, jotka saavat investointiavustuslaissa tarkoitettua avustusta. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että siinä todettaisiin, että avustusta ei myönnetä silloin, kun kohteelle on myönnetty korkotukilain 17 §:n 2 momentin

2 kohdassa tarkoitettu lyhyt vuokratalokorkotukilaina. Muilta osin säännöstä ei muutettaisi.

1.6 Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta

8 §. *Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen.* Pykälään lisättäisiin toinen virke, jossa säädettäisiin Valtiokonttorin toimivalta muuttaa hyväksytty korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja kesken laina-ajan. Tällä hetkellä laina ehtojen muuttamisesta lainakauden kuluessa ei ole säännöksiä, mutta niitä koskevat asiat on pääsääntöisesti käsitelty ARA:ssa. Ehdotetulla muutoksella näiden asioiden käsittelystä säädettäisiin lakitasolla, ja tehtävät siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Muutoin pykälä vastaisi nykyistä säännöstä, eli korkotukilainan hyväksymisestä päättäisi edelleen ARA. Lyhennysohjelmaa, korkoa ja muuta lainaehtojen muutosta koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 12 §:n mukaisesti.

9 §. *Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen.* Pykälän toisessa virkkeessä säädetään, että korkotuen maksaminen voi jatkua lainansaaajan ottaessa samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, jos ARA hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. Tätä säännöstä muutettaisiin 8 §:ään ehdotettua muutosta vastaavasti siten, että uuden lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättäisi ARA:n sijasta Valtiokonttori. Samalla pykälän kolmannessa virkkeessä oleva vaatimus siitä, että ARA:n tulee ilmoittaa Valtiokonttorille uuden lainan korkotukilainaksi hyväksymisestä, poistettaisiin tarpeettomana. Muilta osin säännöstä ei muutettaisi.

12 §. *Muutoksenhaku.* Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että muutoksenhaun kohteena olevina päätöksinä mainittaisiin ARA:n tekemien päätösten lisäksi myös Valtiokonttorin 8 ja 9 §:n nojalla tekemät päätökset. Muilta osin säännöstä ei muutettaisi. Pykälän 2 momentissa säädetty valituskielto koskien oikaisuvaatimukseen annettua ARA:n päätöstä 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei koskisi Valtiokonttorin saman pykälän nojalla tekemiä päätöksiä, eli niihin saisi hakea

muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Korkotukiasetuksessa annetaan tarkemmat säännökset korkotukilainojen ehdoista. Asetuksessa olevia säännöksiä korkotukilainojen lainoitusosuuksista, omavastuukoron ylittävältä osuudelta maksettavan korkotuen määrästä ja lainojen lyhennyksistä muutettaisiin siten, että niihin lisättäisiin omat säännökset lyhyestä korkotuesta. Lainoitusosuus ja valtion maksama korkotuki olisivat lyhyessä korkotuessa nykyistä järjestelmää pienempiä. Lisäksi korkotukiasetusta muutettaisiin siten, että nykyisen korkotukijärjestelmän lainalyhennysten takapainotteisuutta vähennettäisiin lisäämällä lyhennysten määrää ensimmäisten lainavuosien aikana. Korkotukiasetukseen ehdotetut muutokset tulisivat voimaan ja sovellettaviksi yhtä aikaa nyt ehdotettavien lakimuutosten kanssa. Asetusehdotus on esityksen liitteenä.

Ympäristöministeriön asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämisestä. Asetus annettaisiin korkotukilain 13 ja 13 a §:n, aravarajoituslain 7 ja 7 a §:n sekä asumisoikeuslain 16 a §:n valtuutussäännösten nojalla.

Ympäristöministeriön asetuksella täsmennettäisiin ensimmäkin korkotukilain 13 §:n 1 momentin 3 kohdan, aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 3 kohdan ja asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin 3 kohdan vaatimusta siitä, että omakustannusvuokriin ja käyttövastikkeisiin voitaisiin sisällyttää vain kohtuullisesta perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisesta aiheutuvat menot. Asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, minkä suuruista varautumista pidettäisiin kohtuullisena. Asetuksessa varautumiselle asetettaisiin euromääräinen enimmäisraja, joka olisi kaksiportainen: jos rakennuksen tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta, enimmäisraja olisi euro ja sitä vanhemmissa rakennuksissa ja asunnois-

sa kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudesta.

Lisäksi ympäristöministeriön asetuksessa säädettäisiin asukkailta omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuu- delle maksettavan koron enimmäismäärästä. Nykyisin koron suuruudesta säädetään korkotukiasetuksen 23 §:ssä sekä aravavuokra- asunnon omalle pääomalle maksettavasta ko- rosta annetussa ympäristöministeriön päätök- sessä. Kyseiset säännökset kumottaisiin ym- päristöministeriön asetuksen antamisen yhe- teydessä. Asetuksessa koron enimmäismää- räksi säädettäisiin kuusi prosenttia nykyisen kahdeksan sijasta, kun kohde on lainoitettu lyhyellä korkotukilainalla. Muutoin koron enimmäismäärä pysyisi nykyisenä kahdeksa- na prosenttina. ARA:lle annettaisiin kuiten- kin toimivalta hyväksyä myös muu kohtuul- lisena pidettävä korko, jos omistajan omara- hoitusosuus rahoitetaan luottolaitoksen, va- kuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämällä lainalla.

Ympäristöministeriön asetus tulisi voimaan 1 tammikuuta 2014 ja sitä sovellettaisiin heti lyhyisiin korkotukilainoihin. Sen sijaan pit- kiin korkotukilainoihin asetusta sovellettai- siin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016, jotta toimijoilla olisi riittävän pitkä aika nykyisten järjestelmiensä ja käytäntöjensä muuttami- seen.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivä- nä tammikuuta 2014.

Uutta korkotukimallia ja yleishyödyllisyys- säännöksiä koskevat muutokset tulisivat so- vellettavaksi heti korkotukilain ja aravalain muutosten tultua voimaan. ARA voisi siis hyväksyä lainoja lyhyiksi vuokratulokorko- tukilainoiksi heti lakimuutosten voimaantu- losta lukien. Myös kiinteistönhoito- ja kun- nossapitopalveluiden kilpailuttamista sekä korkotukilainojen laina-aikaisten muutosten käsittelyä Valtiokonttorissa koskevat sään- nökset tulisivat sovellettavaksi heti lain voi- maantulosta lukien.

Sen sijaan tuleviin perusparannus-, ylläpi- to- ja hoitokustannuksiin varautumista, vuok- rien ja käyttövastikkeiden tasausta sekä jälki- laskelmien ja käyttövastikkeiden määräyty-

mislaskelmien laatimista koskevia säännöksiä eli korkotukilain 13 §:n 1 momentin 3 kohtaa, 13 a ja 13 c §:ää, aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 3 kohtaa, 7 a ja 7 c §:ää sekä asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin 3 kohtaa ja 2 momenttia sekä 16 d §:n muutoksia sovellettaisiin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016 lukien, kun kyse on pitkällä korkotuella rahoitetuista ja jatkossa rahoitettavista asunnoista. Tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista sekä vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausta koskeviin säännöksiin ehdotetaan niin merkittäviä muutoksia nykytilaan verrattuna, että toimijoille on annettava riittävä siirtymäaika muuttaa nykyisiä varautumis- ja tasauskäytäntöjään uutta sääntelyä vastaavaksi. Yhteisöt tekevät seuraavan vuoden vuokrien ja käyttövastikkeiden määrätymislaskelmat pääsääntöisesti edellisen vuoden syksyllä. Siksi myös ensimmäiset vuokratulojen jälkilaskelmat sekä asumisoikeuslain 16 d §:n muutosten mukaiset käyttövastikkeiden määrätymislaskelmat ja jälkilaskelmat olisi laadittava vuodelta 2016.

Lyhyiden korkotukilainojen osalta tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista, vuokrien tasausta ja omistajan omarahoitusosuudelle maksettavaa enimmäiskorkoa koskevia säännöksiä sovellettaisiin välittömästi lain voimaantulosta lähtien.

4 Suhde perustuslakiin ja sääntämisjärjestys

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevien valtion tukijärjestelmien tavoitteena on parantaa niiden ruokakuntien asunto-oloja, jotka eivät ilman valtion tukea pysty kohtuullisesti järjestämään asumistaan. Tukijärjestelmiin liittyvien kohdekohtaisten rajoitusten tarkoituksena on yhdessä yhteisökohtaisten yleishyödyllisyys säännösten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaille. Säätelemällä ARA-asunnoissa perittävien vuokrien ja käyttövastikkeiden mää-

räytymisperusteita pyritään pitämään asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina pieninä ja keskituloisten ruokakuntien tulo- ja varallisuustasoon nähden. Tällä tavoin toteutetaan Suomen perustuslain (731/1999) 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Perustuslakivaliokunta on arvioinut ARA-asuntoihin liittyviä käyttörajoituksia perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta käsiteltäessä niin sanottuja 10 vuoden jatkorajoituksia (PeVL 17/1997 vp; HE 81/1997 vp) sekä niin sanottua holding-yhtiösäännöstä (PeVL 19/2003 vp; HE 143/2003 vp). Kummassakaan tapauksessa perustuslakivaliokunta ei nähnyt estettä säätää ehdotetut lait tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrätymiseen esitetyillä muutoksilla on suora yhteys asumista koskevaan perusoikeuteen. Ehdotetut muutokset eivät ole uudentyyppejä, vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Ehdotetun sääntelyn ei voida katsoa loukkaavan vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Säännös ei ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa ja ehdotetuille muutoksille on olemassa perustuslain 19 §:n 4 momenttiin perustuva hyväksyttävä syy. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuvat vaatimukset sääntelyn täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyvät. Lisäksi omistajilla on mahdollisuus hakea muutosta vuokranmääritystä ja palvelujen kilpailuttamisvelvoitetta koskeviin ARA:n päätöksiin ensiksi oikaisuvaatimusmenettelyssä ja sitten valittamalla hallinto-oikeuteen. Näin ollen tämä esitys voitaneen säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 8, 13, 17, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 37 ja 38 §, sellaisina kuin niistä ovat 13 § laeissa 84/2003, 736/2004 ja XXX/2013, 17 § laissa 1131/2006, 24 § laeissa 233/2002, 736/2004 ja 717/2006, 25 § osaksi laissa 1212/2005, 30 § laissa 236/2004, ja 37 § osaksi laissa 946/2009, sekä lisätään lakiin uusi 13 a—13 d §, seuraavasti:

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on tarkastettava, että 4 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

Hyväksytyn korkotukilainan lyhennysohjelman, koron ja muiden lainahtojen muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti; sekä

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitusta osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruu-

desta sekä muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

13 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien ja samalla suuralueella sijaitsevien, tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Helsinki muodostaa oman tassaualueensa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria tästä jaottelusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Vuokria ei kuitenkaan edellä 1 momentissa säädetystä poiketen saa tasata:

1) omakustannusvuokraa koskevien säännösten alaisten asuntojen ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tassausta nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin perusteella eri enimmäisavustusprosentin suuruisen avustusta; eikä

4) 17 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla lyhyellä vuokratalokorkotukilainalla lainoitettujen asuntojen ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tassaussa noudatettavista menettelytavoista.

13 b §

Kilpailuttaminen

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvotaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksen, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Jos vuokratalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

13 c §

Jälkilaskelmien laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Vuokratalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tassauryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä tilikauden aikana on katettu vuokrilla;
- 3) tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat; sekä
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määriteltäessä.

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt edellä 1 momentissa tarkoitettujen säännösten nou-

dattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitussuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään 4 vuoden ajan laiminlyönnin toteutamisesta lukien.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien valvon-
nasta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty:

1) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina, vuokratalon hankintakorkotukilaina, vuokra-asuntokorkotukilaina tai vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi;

2) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2014 tai sen jälkeen ja lainalle on myönnetty pienempi korkotuki kuin edellä 1 kohdassa tarkoitetulle lainalle, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 20 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (lyhyt vuokratalokorkotukilaina);

3) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuokran määrittystä ja palveluiden kilpailuttamista koskevat 13 ja 13 a—13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston

asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu korkotukilaina maksetaan takaisin ennen aikaisesti, vuokran määrittystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yleishyödyllisyyslain säännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolaon 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien ja käyttövastikkeiden taseaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrat- tai asumisoikeusasunnoista vaarantuu;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

6) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omakäyttölunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin

8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeus-talolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; sekä

5) yhteisöjä, joilla on ennen 1 päivänä tammikuuta 2014 hyväksytyllä korkotukilainalla rahoitettuja, 17 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhteisö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot edellä 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen omistuksen järjestely

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryh-

tynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Jos yhteisön omistuksessa on vain 1 päivänä tammikuuta 2014 ja se jälkeen hyväksytyllä korkotuella rakennettuja asuntoja, joita koskeva rajoitusajka on päättynyt, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on lainansaajan hakemuksesta peruttava yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen. Tällaiset asunnot voidaan myös siirtää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle, kun ne ovat vapautuneet kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

29 §

Valtion vastuun kesto

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Lyhyen vuokratokorkotukilainan osalta valtion vastuun kesto on kuitenkin 20 vuotta.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasetaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä. Korkotukilainan vakuuden muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiesaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omakiselunantajalle, tai vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, taikka vuokranmääritys tai palvelujen kilpailuttaminen on tapahtunut vastoin 13 tai 13 a—13 c §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

38 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta valtioneuvoston asetuksella säädettävä takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 13 §:n 1 momentin 3 kohtaa ja 13 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016 asuntoihin, joiden rahoittamiseksi on myönnetty 17 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu korkotukilaina. Ensimmäinen 13 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

2.

Laki

aravalain 15 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan aravalain (1189/1993) 15 a §, sellaisena kuin se on laeissa 83/2003, 735/2004 ja 715/2006, seuraavasti:

15 a §

Yleishyödyllisyyden tavoite

Yleishyödyllisyys säännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säättää tarkemmin;

4) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tassa on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen ta-

loudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

6) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-

asuntoihin eikä näitä varoja myöskään laskea kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitettun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

3.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3, 7 ja 19 §, sellaisena kuin niistä ovat 3 § laeissa 735/2004 ja 20/2007, 7 § laeissa 83/2003, 735/2004 ja XXX/2013 ja 19 § osaksi laissa 83/2003, sekä lisätään lakiin uusi 7 a—7 d § seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitettut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7, 7 a—7 c ja 9—12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3

momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.

Vuokran määrittystä ja palvelujen kilpailutamista koskevat 7 ja 7 a—7 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten laina-ehdojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin enenaikaisesti.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti; sekä

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pi-

dettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruudesta sekä muista vuokranmäärittelyyn liittyvistä asioista.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

7 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien ja samalla suuralueella sijaitsevien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Helsinki muodostaa oman tasausalueensa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria tästä jaottelusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Vuokria ei kuitenkaan edellä 1 momentissa säädetystä poiketen saa tasata:

1) omakustannusvuokraa koskevien säännösten alaisten asuntojen ja muiden tämän lain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken; eikä

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin perusteella eri enimmäisavustusprosentin suuruinen avustus.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista.

7 b §

Kilpailuttaminen

Aravavuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo ilman arvonnalisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Jos aravavuokratalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

7 c §

Jälkilaskelmien laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Aravavuokratalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä tilikauden aikana on katettu vuokrilla;
- 3) tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat; sekä
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määriteltäessä.

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten toteutumista. Keskuk-sella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen

ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt edellä 1 momentissa tarkoitettujen säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamista aravalain 15 a §:n 3 kohdan mukaista tuottoa enintään 4 vuoden ajan laiminlyönnin toteamisesta lukien.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien valvon-nasta.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisten myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä taikka vuokranmääritys tai palvelujen kilpailuttaminen on tapahtunut vastoin 7 tai 7 a—7 c §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 7 §:n 1 momentin 3 kohtaa ja 7 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tam-mikuuta 2016. Ensimmäinen 7 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

4.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §, 16 c § ja 16 d §, sellaisena kuin ne ovat laissa 1256/2010, seuraavasti:

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten otetuista lainoista;

2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrakennuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;

5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;

7) 48 §:ssä tarkoitetulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;

8) 16 b §:ssä tarkoitettu osingosta tai hyvityksestä;

9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden, samalla suuralueella sijaitsevien asumisoikeustalojen menojen kat-

tamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Helsinki muodostaa oman tasausalueensa. Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemukselta lainansaajalle luvan tasata käyttövastiketta edellä 2 momentissa tarkoitettu jaotellusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:

1) käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista;

2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo ilman arvonnalisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä

tai muusta laista muuta johdu. Jos asumisoikeustalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

16 d §

Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän käyttö

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;

2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;

3) paljonko varautumista edellä 16 a §:n 1 momentin 3 ja 5 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja muihin velvoitteisiin kerätään ja mihin sitä käytetään.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;

2) mitä menoeriä tilikauden aikana on katettu käyttövastikkeilla;

3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;

4) kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti; sekä

5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä erikseen paljonko siihen sisältyy muihin omistajalle lain mukaan kuuluvien velvoitteisiin varautumisena kerättyjä varoja.

Edellä 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Lain 16 a §:n 1 momentin 3 kohtaa sekä 2 ja 3 momenttia sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016. Ensimmäiset 16 d §:n mukaiset käyttövastikkeiden määräytymislaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

5.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 4 § seuraavasti:

4 §

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto, eikä silloin, kun kohteelle on myönnetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu lyhyt vuokratalokorkotukilaina.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

6.

Laki**asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 8 ja 9 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 8, 9 ja 12 §, sellaisen kuin ne ovat laissa 1060/2008, seuraavasti:

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Hyväksytyn korkotukilainan lyhennysohjelman, koron ja muiden lainaehtojen muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen tästä lainasta lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut korkotukilainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, korkotuen maksaminen jatkuu, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. Rakennuksen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos myös raken-

nuksen uusi omistaja on asunto-osakeyhtiölain 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö ja se on ottanut korkotukilainan vastatakseen.

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätöksen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee keskuksen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun

päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä päivänä kuuta 2013

Pääministeri

JYRKI KATAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Pia Viitanen*

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 8, 13, 17, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 37 ja 38 §, sellaisina kuin niistä ovat 13 § laeissa 84/2003, 736/2004 ja XXX/2013, 17 § laissa 1131/2006, 24 § laeissa 233/2002, 736/2004 ja 717/2006, 25 § osaksi laissa 1212/2005, 30 § laissa 236/2004, ja 37 § osaksi laissa 946/2009, sekä lisätään lakiin uusi 13 a—13 d §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 4 §:ssä säädettyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

Valtion asuntorahasto voi antaa tarkempia ohjeita korkotukilainamenettelystä.

13 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia *menoja* ovat *muun muassa* menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta mukaan lukien 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvaukseen sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuulu-

Ehdotus

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* on tarkastettava, että 4 §:ssä säädettyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

Hyväksytyn korkotukilainan lyhennysohjelman, koron ja muiden lainaehtojen muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen *rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä* 15 §:n 2 momentin 2 kohdan *mukaiseen* luovutuskorvaukseen *liittyvästä indeksitarkistuksesta*, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuu-

valle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuihin osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruuteen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Saman omistajan omistamien, tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratilojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja korkotukilainan saajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1—4 momentissa tarkoitettua vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

luvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti; sekä

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuihin osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruuteen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruudesta sekä muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

13 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien ja samalla suuralueella sijaitsevien, tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Helsinki muodostaa oman tasausalueensa. Asumisen valitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria tästä jaottelusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Vuokria ei kuitenkaan edellä 1 momentissa säädetystä poiketen saa tasata:

1) omakustannusvuokria koskevien säännösten alaisten asuntojen ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin perusteella eri enimmäisavustusprosentin suuruinen avustus; eikä

4) 17 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitulla lyhyellä vuokratokortukilainalla lainoitettujen asuntojen ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista.

13 b §

Kilpailuttaminen

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvotaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Jos vuokratalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

13 c §

Jälkilaskelmien laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Vuokratalon omistajan on laadittava kirjainpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausrytmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;*
- 2) mitä menoeriä tilikauden aikana on katettu vuokrilla;*
- 3) tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat; sekä*
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusyli- tai alijäämää tai -alijäämää.*

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määriteltäessä.

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt edellä

1 momentissa tarkoitettujen säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään 4 vuoden ajan laiminlyönnin toteamisesta lukien.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien valvonnasta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuokran määrittystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tulua maksetuksi takaisin valtioneuvoston ase-

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty:

1) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina, vuokratalon hankintakorkotukilaina, vuokra-asuntokorkotukilaina tai vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi;

2) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokratalokorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2014 tai sen jälkeen ja lainalle on myönnetty pienempi korkotuki kuin edellä 1 kohdassa tarkoitettulle lainalle, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 20 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (lyhyt vuokratalokorkotukilaina);

3) jos 9 §:ssä tarkoitettu vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuokran määrittystä ja palveluiden kilpailuttamista koskevat 13 ja 13 a–13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan

tuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennaikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Valtion asuntorahastolle.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimitettava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu korkotukilaina maksetaan takaisin ennaikaisesti, vuokran määrittystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan kyseisen lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle*.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimitettava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrat- tai asumisoikeusasunnoista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

(7 kohta on kumottu L:lla 13.8.2004/736.)

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentin 4 kohdassa säädetään, vuokra-asuntojen kortukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettujen osaomistusasuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet voidaan luovuttaa siten kuin kyseisessä laissa säädetään ja osaomistussopimuksen ehdoissa määrätään.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä koko-

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien ja käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrat- tai asumisoikeusasunnoista vaarantuu;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

6) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä koko-

naisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; sekä

5) yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitettun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyt yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saat-

naisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; sekä

5) yhteisöjä, joilla on *ennen 1 päivänä tammikuuta 2014 hyväksytyllä korkotukilainalla rahoitettuja*, 17 §:ssä tarkoitettun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhteisö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot edellä 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyt yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle

taa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

27 §

*Nimeämisen peruuttaminen**Nimeämisen peruuttaminen ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen omistuksen järjestely*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Jos yhteisön omistuksessa on vain 1 päivänä tammikuuta 2014 ja se jälkeen hyväksytyllä korkotuella rakennettuja asuntoja, joita koskeva rajoitusajaka on päättynyt, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on lainansaajan hakemuksesta peruttava yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen. Tällaiset asunnot voidaan myös siirtää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle, kun ne ovat vapautuneet kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

29 §

29 §

*Valtion vastuun kesto**Valtion vastuun kesto*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uu-

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Lyhyen vuokratulokorkotukilainan osalta valtion vastuun kesto on kuitenkin 20 vuotta.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle

den lainan, jonka valtion asuntorahasto hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

uuden lainan, jonka *Valtiokonttori* hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

30 §

30 §

*Korkotukilainan vakuus**Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Korkotukilainalla tulee olla *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu *keskuksen* hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä. *Korkotukilainan vakuuden muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.*

37 §

37 §

*Korkotuen lakkauttaminen**Korkotuen lakkauttaminen*

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiesaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omak-silunastajalle, tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiesaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omak-silunastajalle, tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *valtion* asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, *taikka* vuokranmääritys *tai palvelujen kilpailuttaminen* on tapahtunut vastoin *13 tai 13 a—13 c §:n* säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *valtion* asuntorahas-

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluuttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

38 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta valtionneuvoston asetuksella säädettävä takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

toon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluuttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

38 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta valtionneuvoston asetuksella säädettävä takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 13 §:n 1 momentin 3 kohtaa ja 13 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016 asuntoihin, joiden rahoittamiseksi on myönnetty 17 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu korkotuki-

laina. Ensimmäinen 13 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

LUONNOS

2.

Laki**aravalain 15 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 15 a §, sellaisena kuin se on laeissa 89/2003, 735/2004 ja 715/2006, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettuna yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säättää tarkemmin;

4) yhteisö luovuttaa aravarajoituslain (1190/1993) mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia

Ehdotus

15 a §

Yleishyödyllisyyden tavoite

Yleishyödyllisyys tarkoittaa tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettuna yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säättää tarkemmin;

4) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tase on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen ta-

vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokratasumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

(7 kohta on kumottu L:lla 13.8.2004/734.)

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

loudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokratasumisoikeustaloista vaarantuu;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

6) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

3.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3, 7 ja 19 §,
 sellaisena kuin niistä ovat 3 § laeissa 735/2004 ja 20/2007, 7 § laeissa 83/2003, 735/2004 ja
 XXX/2013 ja 19 § osaksi laissa 83/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 7 a—7 d § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9–12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Valtion asuntorahastolle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen

Ehdotus

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7, 7 a—7 c ja 9–12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle*, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen

jälkeen; tai

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.

Vuokran määritystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten laina-ehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia *menoja* ovat *muun muassa* menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta mukaan lukien 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvauksen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti.

Saman omistajan omistamien aravavuokratulojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-

jälkeen; tai

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.

Vuokran määritystä ja palvelujen kilpailuttamista koskevat 7 ja 7 a–7 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten laina-ehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen *rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista* sekä 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan *liittyvistä indeksitarkistuksesta*, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) *kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin*;

4) *asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista*;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle *omarahoitusosuudelle* maksettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti; sekä

7) *muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä*.

asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamalle omalle pääomalle maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1–3 momentissa tarkoitettua vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavan koron suuruudesta sekä muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

7 a §

Vuokrien tasaus

Samana omistajan omistamien ja samalla suuralueella sijaitsevien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Helsinki muodostaa oman tasa-alueensa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria tästä jaottehusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Vuokria ei kuitenkaan edellä 1 momentissa säädetystä poiketen saa tasata:

1) omakustannusvuokraa koskevien säännösten alaisten asuntojen ja muiden tämän lain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-

olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken; eikä

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin perusteella eri enimmäisavustusprosentin suuruinen avustus.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista.

7 b §

Kilpailuttaminen

Aravavuokratalon omistajan on toimittajahastasta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvokkaat merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden käyttämistä varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyсарvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Jos aravavuokratalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

7 c §

Jälkilaskelmien laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Aravavuokratalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä tilikauden aikana on kalettu vuokrilla;
- 3) tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat; sekä
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt raho-

tusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määriteltäessä.

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten toteutumista. Keskukseksi on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt edellä 1 momentissa tarkoitettujen säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle maksettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamista arvovain 15 a §:n 3 kohdan mukaista tuottoa enintään 4 vuoden ajan laiminlyönnin toteutumisesta lukien.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien valvonnasta.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 7 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi kuitenkin Valtion asuntorahasto irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Valtion asuntorahasto voi painavista syistä

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä taikka vuokranmääritys tai palvelujen kilpailuttaminen on tapahtunut vastoin 7 tai 7 a—7 c §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, voi kuitenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi

irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 7 §:n 1 momentin 3 kohtaa ja 7 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016. Ensimmäinen 7 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

LUONNOS

4.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §, 16 e § ja 16 d §, sellaisena kuin ne ovat laissa 1256/2010, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, jolla kiinteistö, rakennus tai asunto saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia;
- 4) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 5) varautumisesta 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja 4 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 6) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 7) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;
- 8) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman

Ehdotus

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen *rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten otetuista lainoista*;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) *kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin*;
- 4) *asumisoikeustalojen hallinnoinnista*;
- 5) *asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti*;
- 6) *varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin*;
- 7) *48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle maksettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu*;
- 8) *16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä*;
- 9) *muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä*.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman

omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (käyttövastikkeiden tasaus). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:

- 1) käyttövastikkeita määrittäessä noudatettavista yleisistä periaatteista;
- 2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu.

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

16 d §

omistajan muiden, *samalla suuralueella sijaitsevien* asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (käyttövastikkeiden tasaus). *Helsinki muodostaa oman tasa-alueensa.* Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamillaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata käyttövastikkeita edellä 2 momentissa tarkoitettuja jaotelusta poiketen, jos siihen on erityinen syy.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan säätää tarkemmin:

- 1) käyttövastikkeita määrittäessä noudatettavista yleisistä periaatteista;
- 2) käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, *hallinto*-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä käyttövastiketta. Jos *edellä mainittujen hankintojen yhteisarvo* ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnysarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. *Jos asumisoikeustalon omistaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.*

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

16 d §

*Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista**Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän käyttö*

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokratuloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä talokohtaisesti:

1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;

2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;

3) paljonko korjausvarausta kerätään ja mihin sitä käytetään.

Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetut korjausvarausta koskevat tiedot on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä myös yhteissummalla saman omistajan kaikkien asumisoikeustalojen osalta.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi, mitä menoeriä on tilikauden aikana katettu käyttövastikkeilla ja paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää. Lisäksi jälkilaskelmassa on selvitettävä yhteisölle kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy korjausvarausta.

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokratuloissa annetun lain mukaisesti.

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti:

1) mitä menoeriä varten käyttövastiketta peritään;

2) minkä verran käyttövastikkeilla kerättävistä eristä aiotaan yhteensä käyttää tasaukseen eri asumisoikeustalojen kesken ja mikä vaikutus tasauksella on yksittäisen asumisoikeustalon käyttövastikkeeseen;

3) paljonko varautumista edellä 16 a §:n 1 momentin 3 ja 5 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja muihin velvoitteisiin kerätään ja mihin sitä käytetään.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;

2) mitä menoeriä tilikauden aikana on katettu käyttövastikkeilla;

3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;

4) kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti; sekä

5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy varautumista tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä erikseen paljonko siihen sisältyy muihin omistajalle lain mukaan kuuluviin velvoitteisiin varautumisena kerättyjä varoja.

Edellä 3 momentin 3 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 16 a §:n 1 momentin 3 kohtaa sekä 2 ja 3 momenttia sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016. Ensimmäiset 16 d §:n mukaiset käyttövastikkeiden määrätymislaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuodelta 2016.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

LUONNOS

5.

Laki**avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain
 (1281/2004) 4 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

4 §

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

Ehdotus

4 §

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto, *eikä silloin, kun kohteelle on myönnetty vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu lyhyt vuokratalokorkotukilaina.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

6.

Laki

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 8, 9 ja 12 §, sellaisen kuin ne ovat laissa 1060/2008, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen tästä lainasta lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut korkotukilainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, korkotuen maksaminen jatkuu, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tulee ilmoittaa Valtiokonttorille uuden lainan korkotukilainaksi hyväksymisestä.* Rakennuksen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos myös rakennuksen uusi omistaja on asunto-osakeyhtiölain 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö ja se on ottanut korkotukilainan vastatakseen.

12 §

Muutoksenhaku

Ehdotus

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Hyväksytyn korkotukilainan lyhennysohjelman, koron ja muiden lainaehtojen muuttamisesta kesken laina-ajan päättää Valtiokonttori.

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen tästä lainasta lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut korkotukilainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, korkotuen maksaminen jatkuu, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. Rakennuksen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos myös rakennuksen uusi omistaja on asunto-osakeyhtiölain 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö ja se on ottanut korkotukilainan vastatakseen.

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätöksen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee keskuksen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hakija, joka on tyytymätön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätöksen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee keskuksen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 23 §,

muutetaan asetuksen 4 § ja 9 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat asetuksessa 271/2004, sekä

lisätään asetuksen 8 §:ään, sellaisena kuin se on asetuksessa 271/2004, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4—6 momentti siirtyvät 5—7 momentiksi, ja 9 §:ään, sellaisena kuin se on asetuksessa 271/2004, uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2—6 momentti siirtyvät 3—7 momentiksi, seuraavasti:

4 §

Lainoitusosuudet

Vuokra-asuntojen korkotukilainan lainoitusosuuksia alennetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 10 §:n mukaisista määristä siten, että ne ovat:

1) enintään 90 prosenttia hyväksytyistä rakennus- tai hankintakustannuksista hyväksyttäessä vuokratalokorkotukilainaa, vuokratalon hankintakorkotukilainaa, vuokra-asuntokorkotukilainaa tai vuokra-asunnon hankintakorkotukilainaa omistustontilla olevaan kohteeseen;

2) enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakennus- tai hankintakustannuksista hyväksyttäessä vuokratalokorkotukilainaa, vuokratalon hankintakorkotukilainaa, vuokra-asuntokorkotukilainaa tai vuokra-asunnon hankintakorkotukilainaa kohteeseen, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitusta osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettuja osaomistusasuntoja;

3) enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakennus- tai hankintakustannuksista hyväksyttäessä asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintakorkotukilainaa; ja

4) enintään 80 prosenttia taikka erityisestä syystä, mikäli asumiskustannukset muutoin nousisivat kohtuuttoman korkeiksi, enintään 95 prosenttia hyväksytyistä perusparannuskustannuksista hyväksyttäessä vuokra-asumisen tai asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilainaa.

5) enintään 80 prosenttia hyväksytyistä rakennuskustannuksista hyväksyttäessä lyhyttä vuokratalokorkotukilainaa vuokratontilla olevaan kohteeseen ja enintään 75 prosenttia omistustontilla olevaan kohteeseen.

8 §

Korkotuki

Jos vuokratalon rakentamista varten hyväksytystä lyhyestä vuokratalokorkotukilainasta rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää 3,4 prosentin suuruisen perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus:

<i>vuosi</i>	<i>korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta</i>
<i>1</i>	<i>80 %</i>

2	78 %
3	76 %
4	73 %
5	70 %
6	67 %
7	64 %
8	61 %
9	58 %
10	53 %
11	46 %
12	40 %
13	35 %
14	28 %
15	22 %
16	18 %
17	8 %

1-5	2,2 %
6-10	3,8 %
11-15	6,3 %
16-20	8,0 %
21-25	10,5 %
26-30	15,0 %
31-35	22,2 %
36-40	32,0 %

Vuokratalon rakentamista varten hyväksyttyä lyhyttä vuokratalokorkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että kunkin viisivuotiskauden aikana lainaa on lyhennettävä yhteensä vähintään seuraavasti:

<i>vuodet</i>	<i>lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta</i>
---------------	---

1-5	2,5 %
6-10	4,5 %
11-15	7,4 %
16-20	9,6 %

9 §

Kiinteälyhenteinen korkotukilaina

Vuokra-asunnon rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että kunkin viisivuotiskauden aikana lainaa on lyhennettävä yhteensä vähintään seuraavasti:

<i>vuodet</i>	<i>lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta</i>
---------------	---

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä päivänä kuuta 2013

Ympäristöministeriön asetus

arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrätyksestä

Ympäristöministeriön päätöksen mukaisesti säädetään aravarajoituslain (1190/1993) 7 ja 7 a §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 ja 13 a §:n ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §:n nojalla:

1 §

Soveltamisala

Tällä asetuksella säädetään tarkemmin aravarajoituslain (1190/1993) 7 ja 7 a §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 ja 13 a §:ssä sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §:ssä säädetystä arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrätyksestä.

2 §

Kohtuullinen varautuminen

Aravalain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrissa sekä asumisoikeustalojen käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista enintään euron asuineliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuineliötä kohti kuukaudessa.

3 §

Omistajan omarahoitussuosituksen korko

Vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä, aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu korko on enintään kahdeksan prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitussuosuudesta. Omarahoitussuosuudelle maksettava korko on kuitenkin enintään kuusi prosenttia, jos vuokratalo on lainoitettu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla lyhyellä vuokratalokorkotukilainalla. Jos omarahoitussuosuus rahoitetaan luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämällä lainalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä myös muun kohtuullisen koron.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Sen 2 §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2016.

Helsingissä päivänä kuuta 2013

