

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 3/2015 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

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, 29, 30, 37, 38 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 13 § laeissa 84/2003, 736/2004 ja 991/2013, 17 § laeissa 233/2002 ja 1131/2006, 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. Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

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 yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;

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 tarkoitettua omarahoitussuudelle laskettavasta korosta;

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

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 rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettua osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua omarahoitussuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitussuuden korolle 3 momentin nojalla säädettyjen enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

13 a §

Vuokrien tasaus

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

Vuokria ei kuitenkaan saa tasata:

1) sellaisten asuntojen, joihin sovelletaan omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä, ja muiden tämän lain tai aravalain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

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 mukaista avustusta, jollei kohteiden, joissa asunnot sijaitsevat, enimmäisavustusprosentti ole mainitun lain 8 §:n 1 momentin perusteella samansuuruinen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

13 b §

Kilpailuttaminen

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnsarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laisista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos vuokratalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

13 c §

Jälkilaskelman laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
- 3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen käytetyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaa-
jien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien 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:

1) 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 31 päivänä elokuuta 2004 tai sitä ennen;

2) 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen;

3) 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennys-
ehtojen mukaisesti 13 ja 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin sekä 13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennaikaisesti, mainitut 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 luovutus-
rajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun 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.

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

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 sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkupe-
räisen 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 vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Valtiokonttori voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osaksi suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut myös, jos 11 §:ssä tarkoitetun asunnon, johon sovelletaan 17 §:ssä säädettyjä rajoituksia, tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omaksilunastajalle tai jos vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai kor-

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

koa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 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 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 takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

41 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa taikka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Asuntojen vuokranmääritykseen sovelletaan 13 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2016 saakka. Asuntojen vuokrien tasaukseen sovelletaan mainittuna aikana 13 a §:n asemasta 13 §:n 3 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

voimaan tullessa. Ensimmäinen 13 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Muutoksenhaussa ennen tämän lain voimaantuloa annettuun hallintopäätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3, 6, 7, 17, 19 ja 21 §,
sellaisina kuin niistä ovat 3 § laeissa 735/2004 ja 20/2007, 7 § laeissa 83/2003, 735/2004 ja 992/2013, 17 § laeissa 1104/2002 ja 869/2008, 19 § osaksi laissa 83/2003 sekä 21 § laissa 270/1999, ja
lisätään lakiin uusi 7 a—7 d § seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennaaikaisesta 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 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9—12 §:ssä. Edellä tarkoitetun 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 tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana kuitenkin vain, jos 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.

Asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti 7 ja 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin sekä 7 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Alkuperäisten lainaehto-

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

jen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 tai 5 §:n vastaisesti, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneisto-alojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määrittämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

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 sisältynyt 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 laskettavasta korosta;

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

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

7 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Vuokria ei kuitenkaan saa tasata:

1) sellaisten asuntojen, joihin sovelletaan omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä, 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;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta, jollei kohteiden, joissa asunnot sijaitsevat, enimmäisavustusprosentti ole mainitun lain 8 §:n 1 momentin perusteella samansuuruinen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

7 b §

Kilpailuttaminen

Aravavuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos hankinnan arvo ilman arvonlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnsarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos vuokratalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

7 c §

Jälkilaskelman laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

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

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;

4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;

5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaa- jien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoi- tusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momen- tin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien val- vonnasta.

17 §

Purkaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla lu- van purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

1) jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista;

2) jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä pur- kaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen; tai

3) muusta erityisen painavasta syystä.

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksami- seksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon osalta, jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

Jos rajoitusten alainen asunto tai talo puretaan ilman lupaa, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan 6 §:ssä tarkoitettu korvaus jäljellä olevalta rajoitusajalta, kui- tenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen koh- tuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrätessä alentaa.

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

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 toiminut vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin tai 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kuitenkin 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.

21 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 6 ja 17 §:ssä tarkoitettussa säännösten vastaisesta käytöstä suoritettavaa korvausta koskevassa asiassa sekä 7 d §:n 2 momentissa ja 19 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Asuntojen vuokranmääritykseen sovelletaan 7 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2016 saakka. Asuntojen vuokrien tasaukseen sovelletaan mainittuna aikana 7 a §:n asemasta 7 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa. Ensimmäinen 7 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Muutoksenhaussa ennen tämän lain voimaantuloa annettuun hallintopäätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

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

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 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 laskettavasta 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 tarkoitettua 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 vapaa-rahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

16 c §

Kilpailuttaminen

Asumisoikeustalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

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 kii-reellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa tai laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos asumisoikeustalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankin-tayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

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

16 d §

Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

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

Asumisoikeustalon omistajan on käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa selvitettävä yhtei-sö-, 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 käyt-tövastikkeeseen;
- 3) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käyte-tään;
- 4) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käyte-tään.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskel-ma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu käyttövastikkeilla;
- 3) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 4) paljonko on kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä yhteisö-, tasausryhmä- ja talokohtaisesti;
- 5) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja;
- 6) paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja.

Edellä 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumisena kerä-tyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

Käyttövastikkeiden määrittämiseen sovelletaan 16 a §:n 1 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2016 saakka. Ensimmäiset 16 d §:n mukaiset käyttövastikkeiden määrittämislaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Siihen asti sovelletaan 16 d §:ää sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

Laki

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

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

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen tästä lainasta lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä. 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 saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Eduskunnan vastaus EV 93/2015 vp

Hallinto-oikeuden päätökseen 10 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20 ____.

Helsingissä 15.12.2015

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri