

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettua lakia. Esityksen tarkoituksena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Esitys toteuttaa osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa.

Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisessä on noudatettava omakustannusperiaatetta. Sitä koskevia säännöksiä muutettaisiin niin, että tuleviin korjauskustannuksiin varautumista rajoitettaisiin enintään kohtuulliseen määrään. Myös vuokrien tasaamista rajoitettaisiin tavallisten ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken. Aukailta vuokrissa perittävää, omistajan omarahoitussosudelle laskettavaa korkoa alennettaisiin. Vuokratalon omistajalle säädettäisiin velvollisuus hankkimiansa merkittävimpien kiinteistönhoitopalveluiden ja kunnossapitotöiden kilpailuttamiseen sekä jälkilaskelmien laatimiseen vastaavalla tavalla kuin asumisoikeustalon omistajalla on nykyisin.

Lisäksi eräitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksele kuuluvia, vuokra-asuntolainojen, asumisoikeustalolainojen ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuen maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyviä tehtäviä siirrettäisiin Valtiokonttorille. Muutos selkeyttäisi viranomaisen välistä tehtävänjakoa.

Korkotuki- ja aravalainajärjestelmiin liittyviä muutoksenhakusäännöksiä muutettaisiin siten, että muutoksenhaku hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttäisi pääsääntöisesti valituslupaa. Valituslupasääntelyn laajentaminen kehittäisi korkeimman hallinto-oikeuden asemaa ylimpänä tuomioistuimena ja yhdenmukaistaisi korkotuki- ja aravalainajärjestelmiä koskevat muutoksenhakusäännökset muiden hallinnonalojen muutoksenhakusäännösten kanssa.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	4
1 JOHDANTO.....	4
2 NYKYTILA.....	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Korkotuki- ja aravalainajärjestelmät.....	4
Vuokrien määräytyminen.....	5
Käyttövastikkeiden määräytyminen.....	7
Korkotukilainojen hyväksyminen ja muuttaminen.....	8
Muutoksenhaku korkotuki- ja aravalaina-asioissa.....	8
2.2 Nykytilan arviointi.....	9
Omakustannusperiaatteen toteutuminen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämisessä.....	9
Korkotukilainojen laina-aikaiset muutokset.....	11
Muutoksenhakusäännökset.....	11
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	11
3.1 Tavoitteet.....	11
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	12
Vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisen täsmentäminen.....	12
Toimivaltainen viranomainen korkotukilainojen laina-aikaisissa muutoksissa.....	15
Muutoksenhakusäännösten kehittäminen.....	15
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	16
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	16
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	16
Vaikutukset asukkaisiin.....	16
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin.....	17
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	18
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	18
Vaikutukset asuntomarkkinoihin.....	18
Vaikutukset asianosaisten oikeusturvaan.....	18
5 ASIAN VALMISTELU.....	19
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	20
YKSIYSKOHTAISET PERUSTELUT.....	20
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	20
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.....	20
1.2 Aravarajoituslaki.....	29
1.3 Laki asumisoikeusasunnoista.....	30
1.4 Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta.....	32
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET.....	33
3 VOIMAANTULO.....	34
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	34
LAKIEHDOTUKSET.....	36
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	36
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	41
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.....	45
Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	47
LIITTEET.....	49
RINNAKKAISTEKSTIT.....	49

HE 99/2015 vp

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	49
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	58
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	66
Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	70
ASETUSLUONNOKSET	72
Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta.....	72
Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen muuttamisesta	73

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa on liitteessä 6 kohdassa ”Asuminen ja ympäristö” ja alakohdassa ”Valtion tukema asuntotuotanto” lueteltu toimenpiteitä valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien alentamiseksi. Liitteen mukaan valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevassa sääntelyssä kehitetään omakustannusvuokran määrittämistä siten, että korjauksiin varautuminen määritellään ja rajataan selkeästi eikä korjauksiin enää ylivarauduta. Kynnystason ylittävissä hankinnoissa edellytetään kilpailutusta, ja vuokrien tasaamista rajoitetaan yli maakuntien ja eri tuotantotyyppien, jolloin vuokrat alenevat kireillä asuntomarkkina-alueilla. Lisäksi vuokralaiselta perittävä omistajan omarahoitusosuuden korko rajoitetaan neljään prosenttiin. Tällöin asukkaiden vuokrat voivat alentua ja asumis- ja toimeentulotukimenot vähetä. Ympäristöministeriö jatkaa jo aiemmin valmistelemansa hallituksen esityksen antamista edellä mainittuihin tavoitteisiin perustuen, ja muutokset tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Korkotuki- ja aravalainajärjestelmät

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 annettussa 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 edeltäneiden 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 tarkoitettut yleishyödyllisyysedellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) on kyseisen lain nojalla nimennyt yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Lainansaajana voi olla myös sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Aravalainan saajista on aravalain 15 §:ssä säädetty vastaavalla tavalla.

Suomessa on noin 400 000 valtion aravalainoituksella tai korkotuella rakennettua, niin sanottua ARA-vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruokakunnille sekä pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina. Kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen taloudellista ja muuta toimintaa rajoittavat yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat yleishyödyllisyysäännökset, joista säädetään korkotukilain 24—27 §:ssä ja aravalain 15 a—15 d §:ssä. 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. Korkotukilainan kohteena olevaa asuntoa on lain 11 §:n mukaan käy-

tettava vuokra-asuntona. Asukkaiden valinnassa on noudatettava lain 11 a—11 c §:ssä säädettyjä asukasvalintaperusteita. Asukkailta perittävä vuokra on lain 13 §:n mukaan määriteltävä omakustannusperiaatteella, ja asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet saadaan lain 14 §:n nojalla luovuttaa vain kunnalle tai ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lain 15 §:ssä säädetään asuntojen luovutushinnasta. Lain 17 §:n mukaan korkotukilainoitettun vuokra-asunnon käyttöä ja luovutusta 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. Vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennen aikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993). Nämä rajoitukset vastaavat pitkälti sisällöltään ja kestoaltaan korkotukilainoitetuille vuokra-asunnoille asetettuja rajoituksia.

Tarkemmat säännökset korkotukilainojen ehdoista annetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen karkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainanlyhennyksistä ja omavastuukorosta. Aravalainojen ehtoja koskevat tarkemmat säännökset on annettu aravaasetuksessa (1587/1993).

Vuokrien määräytyminen

Eräs keskeisimmistä ARA-vuokra-asuntoja koskevista käyttörajoituksista on asukkailta perittävien vuokrien määräytymisen säänteleminen. Näiden vuokranmäärityssäännösten piirissä on tällä hetkellä noin 325 000 aravalainoitettua tai 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. 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 saman 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. ARA valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Vuoden 2013 loppuun asti tämä tehtävä kuului kunnille. ARA:lla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajilta, ja ARA:lle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

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. Aravalainoitettujen asuntojen osalta vastaavansisältöinen säännös sisältyy aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta annettuun ympäristöministeriön päätökseen, joka on annettu 2 päivänä 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 perittävää 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 yhteisökohtainen tuotontuloutussäännös, jonka mukaan yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton suuruudeksi on yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (1203/1999) säädetty enintään kahdeksan prosenttia.

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, kuntakirje 3/1995), jotka eivät ole vuokra-asuntojen omistajia sitovia. ARA on antanut yleishyödyllisille yhteisöille ja kunnille useita ohjeita muun muassa vuokranmäärityksen ohjauksesta ja kuntien vuokravalvonnasta. 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 hoitomenot määritetään talokohtaisesti tai vuokranmääritysyksiköittäin. Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitetaan fyysisesti lähekkäin sijaitsevia taloja, jotka kuitenkin voivat muodostua useammasta lainoituskohdesta. Pääomamenojen lisäksi omistajakohtaisesti voidaan tasata jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot, tontin vuokrat sekä kokonaisvuokra.

ARA on antanut 26 päivänä huhtikuuta 2010 vuokranmääritysohjeen ARA:n avustamille erityisryhmähankkeille. Ohjeessa suositellaan, että kohteisiin, jotka ovat saaneet avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) mukaista investointiavustusta, ei sovellettaisi tasausmahdollisuutta, vaan avustusta saanut kohde pidettäisiin omana erillisenä vuokranmääritysyksikkönään. 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 vuok-

ranantaja 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 vuokra-arvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen 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

Suomessa on noin 40 000 asumisoikeusasuntoa, joista lähes kaikki on rahoitettu valtion aravalainoituksella tai korkotuella. Asumisoikeusasunnoissa asukkailta perittävistä käyttövastikkeista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä *asumisoikeuslaki*), ja käyttövastikkeiden määrittelyssä on noudatettava vastaavanlaista omakustannusperiaatetta kuin valtion tukemien vuokra-asuntojen kohdalla. Asumisoikeuslain 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. Käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisista huoneistoista yleensä perittäviä vuokria korkeampi. Lain 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 syystä. Säännöksessä oleva luettelo käyttövastikkeilla katettavista menoista vastaa pitkälti korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä olevaa luetteloa omakustannusvuokraan sisällytettävistä menoista.

Vuokra-asunnoista perittävien vuokrien tavoin myös asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita voidaan tasata. Asumisoikeuslain 16 a §:n 2 momentin mukaan asumisoikeus-asunnosta 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 ole annettu asetusta.

Asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momentin mukaan asumisoikeustalon omistajan on kilpailutettava keskeiset ja arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut 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 vastaavaa 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 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. Korkotukilaissa tai aravarajoituslaissa ei ole säädetty vastaavaa velvoitetta jälkilaskelmien laatimiseen valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja koskien.

Korkotukilainojen hyväksyminen ja muuttaminen

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 kiinnitysvakuus tai muu ARA:n hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä. Korkotukilaissa ei ole säädetty, mikä viranomainen käsittelee korkotukilainojen laina- ja vakuusjärjestelyt sekä vakuuksien uudelleenkäyttöluvat, jotka koskevat korkotukilainan hyväksymisen jälkeistä laina-aikaa. Nimenomaisen säännöksen puuttuessa nämä asiat on käsitelty ARA:ssa. Aravalainojen osalta tällaisten muutosten ja lupien käsittely on 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. Korkotukiasetuksen 24 §:n mukaan takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) nojalla valtion varoista voidaan maksaa korkotukea lainoille, jotka myönnetään asunto-osakeyhtiölaissa (1600/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai perusparantamista 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 toiselta 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 on käsitelty ARA:ssa.

Muutoksenhaku korkotuki- ja aravalaina-asioissa

Korkotukilain 41 §:n, aravarajoituslain 21 §:n ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n mukaan ARA:n, Valtiokonttorin tai kunnan tekemään päätökseen saa hakea oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen, joka koskee ARA:n korkotukilain 8 §:n tai asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 8 §:n nojalla tekemää päätöstä eli lainan hyväksymistä korkotukilainaksi, ei kuitenkaan saa hakea valittamalla muutosta. Myöskään vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Sen sijaan muuhun oikaisuvaatimuksesta an-

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

Aravarajoituslain 6 §:n 1 momentissa ja 17 §:n 3 momentissa säädetään, että aravavuokra-asuntojen tai aravavuokratalon omistaja voidaan hallinto-oikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan korvaus Valtiokonttorille, jos asuntoja on käytetty vastoin lain 4 tai 5 §:ssä säädettyjä asuntojen vuokratäyttöä tai asukasvalintaa koskevia säännöksiä taikka jos käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen asunto tai talo puretaan ilman ARA:n lupaa. Korvauksen suuruus on puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta.

2.2 Nykytilan arviointi

Omakustannusperiaatteen toteutuminen vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittämisessä

Noin puolet kaikista Suomen vuokra-asunnoista on valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja. Niiden osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. ARA-asuntoihin liittyvillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla on merkitystä etenkin kasvuseuduilla, koska ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokratäytössä 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 nousua kasvuseutujen asuntomarkkinoilla.

Ympäristöministeriö teetti syksyllä 2012 selvityksen omakustannusperiaatteen toteutumisesta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmäärittämisessä (Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä, 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 haastattelusta sekä niiden perusteella tehdyistä johtopäätöksistä.

Selvitys osoittaa, että ARA-asuntoja omistavat yhteisöt noudattavat asuntojen vuokranmäärittämisessä 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 vuokrataloyhteisöjen rakennuttamissa pääkaupunkiseudun kohteissa. Selvityksen mukaan samoilla alueilla sijaitsevien kunnallisten vuokrataloyhteisöjen neliövuokrat ovat kuukaudessa noin yhdestä viiteen euroon matalammat kuin valtakunnallisten yhteisöjen perimät vuokrat. Valtakunnallisten yhteisöjen neliövuokrat ovat alle 50 sentistä neljään euroon matalammat kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat.

Väestöltään vähenevillä alueilla ARA-asuntojen vuokrat saattavat olla huomattavan korkeita alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna. Syynä tähän on se, että näillä alueilla vähäinen vuokra-asuntojen kysyntä pitää vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason alhaisena. Sen sijaan ARA-asuntojen vuokriin ei asuntojen vähäisellä kysynnällä ole suoraa vaikutusta vuokrien määräytyessä omakustannusperiaatteen mukaisesti. Väestöltään supistuvilla alueilla ARA-asuntojen vuokria nostaa muuttoliikkeestä johtuva asuntojen jääminen tyhjilleen, 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. Joidenkin valtion tukemien kohteiden huomattavan korkeat vuokrat kuitenkin osoittavat, että laissa tällä hetkellä olevat säännökset omakustannusvuokrasta eivät ole kaikissa tapauksissa johtaneet kohtuullisena pidettävään vuokratasoon.

Korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain 7 §:ssä säädetään siitä, mitä eriä omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää. Näiden erien suuruudesta ei kuitenkaan 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 perusparannuksiin varautumisessa on merkittäviä eroja eri toimijoiden välillä. Kyselyyn vastanneissa vuokratoloyhteisöissä varautumisen määrä vaihtelee nolasta kahteen euroon neliometriä 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 perusparannuksiin 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 vuokratoloyhteisöjen 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.

Myös omakustannusvuokraan sisällytettävään, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaan korkoon liittyy eroja eri toimijoiden välillä. Edellä mainitun selvityksen mukaan kunnallisista yhteisöistä noin 40 prosenttia ei peri vuokrissa kunnan sijoittamalle omarahoitusosuudelle lainkaan korkoa tai korko on säädettyä enimmäiskorkoa matalampi. 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 käyttövastikkeitä tarpeettomasti.

Korkotukilakiin tai aravarajoituslakiin ei sisälly asumisoikeuslain 16 c §:ää vastaavaa velvoitetta kilpailuttaa vuokratalojen kiinteistönhoitopalveluita tai kunnossapitotöitä koskevat merkittävät hankinnat. Tämä kilpailuttamisvelvoitteen puuttuminen voi joissain tapauksissa johtaa siihen, että vuokratalon asukkaat joutuvat vuokrissaan maksamaan ylikorkeita palveluhankintojen kustannuksia. Korkotukilaissa tai aravarajoituslaissa ei myöskään ole asumisoikeuslain 16 d §:n kaltaista velvoitetta vuokrataloja koskevien jälkilaskelmien laatimiseen.

Korkotukilainojen laina-aikaiset muutokset

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

Muutoksenhakusäännökset

Korkotukilain 41 §, aravarajoituslain 21 § ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 § eivät sisällä valituslupasääntelyä, eli kaikista pykälissä tarkoitetuista hallinto-oikeuden päätöksistä on mahdollista valittaa suoraan korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa. Valituslupajärjestelmä on nykyisin käytössä useissa eri asiaryhmissä haettaessa muutosta hallinto-oikeuden päätöksistä korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkeimman hallinto-oikeuden aseman ja tehtävien kehittäminen hallintolainkäyttöä ohjaavana ylimpänä tuomioistuimena edellyttää, että sillä on riittävät mahdollisuudet keskittyä niiden asioiden ratkaisemiseen, joista on tärkeää saada ylimmän oikeusasteen ratkaisu. Nykyisin korkeimmalla hallinto-oikeudella ei suuren asiamäärän vuoksi ole tähän riittävästi mahdollisuuksia.

Aravarajoituslain 6 ja 17 §:n mukaisissa tapauksissa hallinto-oikeus voi määrätä omistajan suorittamaan Valtiokonttorille korvauksen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen lainvastaisesta käytöstä tai purkamisesta. Ei ole tarkoituksenmukaista, että ensi asteen päätöksentekijänä toimii tuomioistuin, vaan asia kuuluisi hallintoviranomaiselle, jonka antamasta päätöksestä olisi mahdollista hakea muutosta tuomioistuimelta.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen pääasiallisena tavoitteena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa ja toteuttaa tähän liittyvät pääministeri Juha Sipilän

hallituksen hallitusohjelman liitteeseen 6 kirjatut toimenpiteet. Valtaosassa vuokrasääntelyn alaisista valtion tukemista 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 laissa säädettyjä omakustannusvuokrien määräytymisperusteita. Tilanteen korjaamiseksi omakustannusvuokria koskeviin säännöksiin ehdotetaan lukuisia muutoksia, joilla yhdenmukaistettaisiin ja täsmennettäisiin vuokrien määräytymisperusteita ja niihin liittyviä menettelytapoja. Muutosten tavoitteena on poistaa nykyisenkaltaisia eroja eri vuokratilayhteisöjen omistamien ARA-asuntojen vuokratasoiissa, madaltaa joissakin kohteissa ilmenneitä huomattavan korkeita vuokria, hillitä asumiskustannusten nousua ja tehostaa omakustannusvuokrien valvontaa. Useat näistä muutoksista säädettäisiin koskemaan myös valtion tukemia asumisoikeustaloja, koska niissä noudatetaan käyttövastikkeiden määrittelyssä vastaavanlaista omakustannusperiaatetta kuin valtion tukemissa vuokratiloissa.

Esityksen toisena 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 lainoituskohteiden käsittelyssä on pääsääntöisesti sellainen, että laina-aikaiset muutokset kuuluvat Valtiokonttorin toimenkuvaan. Kuitenkin vuokra-asuntolainojen, asumisoikeustalolainojen ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuen maksuohjelmiin 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.

Esityksen kolmantena tavoitteena on laajentaa valituslupasääntelyä korkotuki- ja aravalainoitusta koskevissa asioissa ja saattaa niitä koskevat muutoksenhakusäännökset yhdenmukaisiksi muiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten kanssa. Valituslupasääntelyn laajentaminen kehittäisi korkeimman hallinto-oikeuden asemaa ylimpänä tuomioistuimena nykyistä enemmän oikeuskäytäntöä ohjaavan tuomioistuimen suuntaan. Se myös vahvistaisi hallinnon ja hallinto-oikeuksien ratkaisukäytännön ennakoitavuutta ja yhtenäisyyttä sekä turvaisi oikeudenkäynnin kokonaiskeston kohtuullisuutta hallintoasioiden muutoksenhaussa.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisen täsmentäminen

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. Lainanhoitokustannukset tulevat asukkaiden maksettaviksi vasta myöhemmin, joten muutoksella siirrettäisiin perusparannustoimenpiteiden kustannuksia ja niistä aiheutuvaa vuokratasitusta myöhemmin toteutuvaksi. Ehdotettu muutos ei estäisi sitä, että kiinteistöjen ja asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voitaisiin käyttää toimijan omaakin rahoitusta. Muutos ei myöskään estäisi sitä, että perusparannustoimenpiteitä rahoitettaisiin asukkailta sitä varten etukäteen kerätyillä varoilla.

Lisäksi säädettäisiin, että omakustannusvuokrissa asukkailta perittävä, rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista. Kohtuullisuusvaatimus koskisi kaikkea tuleviin korjauksiin varautumista, oli kyse sitten perusparannuksista tai esimerkiksi vuosikorjauksina toteutettavista ylläpitotoimenpiteistä. Kohtuullisuusvaatimuksella estettäisiin se, että vuokratalon omistaja keräisi asukkailta perusteettoman suurta varautumista korjauksiin. Tähän liittyisi myös edellä todettu tulorahoitus-

tuksen kieltä, joka estäisi toimijoita kiertämästä kohtuullisen varautumisen vaatimusta tulorahoituksen kautta.

Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, minkä suuruista perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista pidettäisiin kohtuullisena. Asetuksessa säädettäisiin varautumiselle euromääräinen enimmäisraja asuineliötä kohti kuukaudessa. Jos rakennusten tai asuntojen rahoittamiseksi otetun lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta, enimmäisraja olisi euro, ja sitä vanhemmissa rakennuksissa ja asunnoissa kaksi euroa. Näitä enimmäisrajoja on tarkoitus tarkistaa säännöllisin väliajoin siten, että ne seuraavat korjausrakentamisen kustannuskehitystä. Lisäksi ARA voisi myöntää lainansaajalle hakemuksesta luvan näitä enimmäismääriä suurempaan varautumiseen, jos siihen olisi erityinen syy.

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 vuokrissaan asuntojen rakentamislainojen takaisinmaksusta johtuvia kustannuksia. Siksi ei ole tarkoituksenmukaista, että he joutuvat samaan aikaan rahoittamaan täysimääräisesti myös paljon myöhemmin toteuttavien perusparannusten kustannuksia. Tästä syystä korjauksiin varautumiselle asetettava enimmäismäärä olisi kohteen alkuvuosina pienempi. Vaikka omakustannusvuokraan sisältyvän varautumisen määrä vaihtelisi eri-ikäisissä kohteissa, varautumisena kerätyt varat olisivat kuitenkin yhteisön käytettävissä koko tasausryhmässä. Tasauksen avulla huolehdittaisiin siitä, että asuinnoista perittävä vuokra vastaisi asuntojen käyttöarvoa.

Omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärää alennettaisiin nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Asetustasolla olevaa säännöstä muutettaisiin tältä osin. Muutos alentaisi osaltaan asukkailta perittäviä vuokria. ARA voisi hakemuksesta myöntää lainansaajalle luvan periä vuokrissa neljää prosenttia korkeampaakin korkoa, jos siihen olisi erityinen syy.

Edelleen korkotukilain ja aravarajoituslain säännöksiä muutettaisiin siten, että omakustannusvuokraan sisällytettävien kustannuksina mainittaisiin myös asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, kuten asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvat kulut. Lisäksi laeissa olevia luetteloja omakustannusvuokraan sisällytettävistä menoista muutettaisiin siten, että luetteloista tehtäisiin tyhjentävät.

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

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- tai korkotukilainoitettujen normaaliin vuokra-asuntojen vuokria ei saisi tasata investointiavustuslaissa tarkoitettujen erityisryhmäasuntojen kanssa. Vuokrien tasaaminen 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 käyttäjäryhmien hyväksi, joiden asunto-olojen parantamiseen avustus on tarkoitettu. ARA voisi kuitenkin myöntää lainansaajalle luvan tasata vuokria normaaliin ja erityisryhmäasuntojen kesken tai eri tukiluokkaa olevan avustuksen saaneiden kohteiden kesken, jos siihen olisi erityinen syy.

Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momenttia vastaava säännös, jonka mukaan vuokratalon omistajan hankkimat, taloudelliselta arvoltaan merkittävimmät kiinteistöhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt olisi pääsääntöisesti kilpailutettava. Tällä ostopalveluiden kilpailuttamisvelvoitteella hillittäisiin osaltaan vuokra-asuntojen asumiskustannuksia. Hankintaa ei olisi mahdollista pilkkoa osiin kilpailuttamisvelvoitteen kiertämiseksi. Jos vuokratalon omistajana olisi kunnallinen vuokrataloyhteisö tai muu toimija, joka on suoraan hankintalain nojalla velvollinen kilpailuttamaan tekemänsä hankinnat, palveluiden kilpailuttamisvelvoite määräytyisi hankintalain mukaisesti. Siten kilpailuttamisvelvoitteen ulkopuolelle jäisivät näissä tapauksissa 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 vuokrilla 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.

Omakustannusvuokran määräytymistä koskevien säännösten noudattamisen valvonta on siirretty kunnilta ARA:n tehtäväksi vuoden 2014 alusta lukien. Tämän valvontansa yhteydessä ARA valvoisi myös vuokratalojen omistajille asetettavan palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen ja jälkilaskelmien laatimisvelvoitteen noudattamista.

Korkotukilakiin ja aravarajoituslakiin lisättäisiin säännös uudesta seuraamuksesta tilanteissa, joissa lainansaaaja laiminlyö omakustannusvuokrien määräytymistä, vuokrien tasausta, palvelujen kilpailuttamista tai jälkilaskelmien laatimista koskevien säännösten noudattamisen. Tällöin ARA voisi kieltää lainansaaajaa perimästä omakustannusvuokrissa omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää yhteisöä tulouttamasta omistajalleen yleishyödyllisyys säännösten mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. Kielto voisi olla voimassa enintään neljän vuoden ajan ARA:n päätöksestä lukien. Tällä seuraamuksella tehostettaisiin vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä palvelujen kilpailuttamisvelvoitteen ja jälkilaskelmien laatimisvelvoitteen noudattamista.

Valtioneuvoston asetuksella säädettäviä korkotukilainan ehtoja muutettaisiin siten, että korkotukilainojen lainanlyhennysten määrää lisättäisiin uusissa lainoissa ensimmäisten lainavuosien aikana. Muutoksen tavoitteena olisi lisätä korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta toimijoiden keskuudessa. Muutos olisi perusteltu sekä omistajan että valtion riskinhallinnan kannalta, kun lainaa lyhennettäisiin nopeammin laina-ajan alussa.

Valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa on käyttövastikkeiden määrittelyssä noudatettava vastaavanlaista omakustannusperiaatetta kuin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Siksi asumisoikeuslakiin on perusteltua tehdä korkotukilakia ja aravarajoituslakia vastaavat muutokset siitä, että tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen käyttövastikkeissa saisi olla enintään kohtuullista. Kuten vuokra-asuntojenkin kohdalla, ARA voisi myöntää lainansaaajalle hakemuksesta luvan asetuksella säädettäviä enimmäismääriä suurempaan varautumiseen käyttövastikkeissa, jos siihen olisi erityinen syy.

Sen sijaan asumisoikeuslaissa ei kiellettäisi asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen toteuttamista suoralla tulorahoituksella samalla tavoin kuin vuokra-asuntojen osalta ehdotetaan tehtäväksi. Tällainen tulorahoituksen kieltä ei olisi asumisoikeusasuntojen osalta perusteltu johtuen niiden vuokra-asunnoista poikkeavasta rahoitusrakenteesta.

Asumisoikeuslakia muutettaisiin myös siten, että kiinteistönhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamisvelvollisuutta koskevaan 16 c §:ään lisättäisiin maininta hallintopalvelujen kilpailuttamisesta, 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.

Toimivaltainen viranomaisen korkotukilainojen laina-aikaisissa muutoksissa

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 myönnettyjen 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.

Muutoksenhakusäännösten kehittäminen

Korkotukilain, aravarajoituslain ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain muutoksenhakusäännöksiä sekä aravarajoituslain säännöksiä korvauksen määräävästä tahosta muutettaisiin siten, että ne vastaisivat muiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännöksiin edellisellä hallituskaudella tehtyjä muutoksia. Ehdotettujen muutosten sisältö vastaisi siis keväällä 2015 eduskunnan hyväksymää hallituksen esitystä eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkastamisesta (HE 230/2014 vp; EV 319/2014 vp).

Korkotukilain 41 §:ää, aravarajoituslain 21 §:ää ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:ää muutettaisiin siten, että oikaisuvaatimuksen tekemisen määräaika pitenis nykyisestä 14 päivästä hallintolaissa (434/2003) säädettyyn yleiseen 30 päivän määräaikaan. Lisäksi ARA:n, Valtiokonttorin tai kunnan päätöksestä annettuun hallinto-oikeuden päätökseen saisi jatkossa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan. Näiden asioiden merkitys ja laatu on sellainen, että valituslupamenettelyn soveltamista voidaan pitää perusteltuna. Valituslupaa ei kuitenkaan ehdoteta asiaryhmiin, joihin valitusvaiheessa usein liittyy vaativia oikeuskysymyksiä tai jotka ovat yleensä asianosaisen tai yhteiskunnan kannalta erityisen merkittäviä tai laaja-alaisia. Sen vuoksi niistä korkotukilain ja aravarajoituslain mukaisista päätöksistä, jotka koskevat korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää sekä seuraamuksen määräämistä, saisi jatkossakin valittaa suoraan korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa. Tällaiset päätökset ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä.

Aravarajoituslain 6 ja 17 §:n säännöksiä siitä tahosta, joka määrää korvauksen aravavuokra-asuntojen lainvastaisesta käytöstä tai ilman lupaa tapahtuneesta purkamisesta, muutettaisiin siten, että ensi asteen toimivalta korvauksen määräämiseen siirrettäisiin hallinto-oikeudelta Valtiokonttorille. On tarkoituksenmukaista, että ensi asteen päätöksentekijänä toimii tuomioistuimen sijasta hallintoviranomainen.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Hallitusohjelman liitteessä 6 on arvioitu, että omakustannusvuokraa koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset alentaisivat valtion menoja vuosittain noin seitsemän miljoonaa euroa.

Korkotukiasetukseen ehdotettu muutos, jolla uusien korkotukilainojen lainanlyhennykset muutettaisiin nykyistä etupainotteisemmiksi, olisi valtiontaloudellisilta vaikutuksiltaan pieni. Kun oletetaan, että korkotaso on neljä prosenttia, asunnon keskipinta-ala 50 neliometriä ja hankinta-arvo 175 000 euroa, 1 000 uuden asunnon rakentamisesta vuokratontille syntyisi valtiolle korkotukimenoja koko korkotuen maksuaikana nimellisesti yhteensä noin 13,7 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat ensimmäisten viiden vuoden osalta nimellisesti yhteensä noin viisi miljoonaa euroa ja ensimmäisten kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 8,3 miljoonaa euroa. Nykyiseen lyhennysohjelmaan verrattuna korkotukimenot olisivat koko korkotuen maksuajalta nimellisesti noin 0,2 miljoonaa euroa pienemmät. Lyhennysohjelman etupainotteisuus vähentäisi siis valtion maksamia korkotukia vain marginaalisesti.

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. Tarkoituksena on kohdentaa uudistuotannon korkotukilainoitus alueille, joilla asuntotarve on suurin, eli kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle.

Vaikutukset asukkaisiin

Ehdotetut muutokset omakustannusvuokria koskeviin säännöksiin poistaisivat nykyisenkaltaisia eroja eri vuokrataloyhteisöjen omistamien ARA-asuntojen vuokratasoissa ja madaltaisivat joissakin kohteissa ilmenneitä huomattavan korkeita vuokria. Rajoittamalla etukäteinen varautuminen tuleviin korjaus- ja hoitokustannuksiin vain kohtuulliseen määrään ja edellyttämällä merkittävämpien kiinteistönhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamista hillittäisiin osaltaan vuokra-asuntojen asumiskustannusten nousua. Myös asukkaiden vuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän alentaminen neljään prosenttiin vaikuttaisi samansuuntaisesti.

Vuokrantasausjärjestelmän säilyttäminen on perusteltua riskien kantamisen, perusparannusten toteuttamisen ja suhdannevaihteluiden tasaamisen kannalta. Kieltämällä vuokrien tasaus vuokranmäärityssäännösten alaisten ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos se nostaisi ensiksi mainittujen asuntojen vuokria, estettäisiin se, että vuokranmäärityssäännösten alaisten asuntojen asukkailta vuokrissa perittäviä varoja hyödynnettäisiin rajoituksista vapautuneissa kohteissa. Estämällä tasaus normaalikohteiden ja erityisryhmille tarkoitettujen kohteiden välillä sekä eritukiluokkaan kuuluvien erityisryhmäkohteiden kesken varmistettaisiin se, että erityisryhmäkohteille myönnetty investointiavustus kohdistuu vain kohteessa asuvan käyttäjäryhmän hyväksi.

Tuleviin korjauskustannuksiin varautumista koskevat muutokset tehtäisiin myös asumisoikeustaloja koskeviin säännöksiin. Siten edellä kuvatut hyödyt koskisivat vuokralaisten ohella myös asumisoikeusasukkaita.

Korkotukiasetukseen ehdotettu muutos, jolla uusien korkotukilainojen lainanlyhennyksiä muutettaisiin nykyistä etupainotteisemmiksi, nostaisi hieman uusien kohteiden alkuvuokria.

Vaikutus jäisi kuitenkin pieneksi, sillä uusien kohteiden laskennallinen alkuvuokra nousisi nykyisestä noin 25–30 senttiä neliometriä kohti kuukaudessa. Vastaavasti laina-ajan lopussa nimelliset vuokrat olisivat laskennallisesti yli euron neliometriä kohti matalammat kuukaudessa. Vuokratasoja voidaan sovittaa tasaamalla vuokria olemassa olevan vuokra-asuntokannan kanssa.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

Ehdotetut muutokset omakustannusperusteisia vuokria ja käyttövastikkeita koskeviin säännöksiin velvoittaisivat ARA-asuntoja omistavat yhteisöt yhdenmukaistamaan vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittäytymistään. Käytäntöjen yhdenmukaistamista voidaan pitää perusteltuna valtion tuen tarkoituksenmukaisen kohdentumisen ja eri yhteisöjen omistamisissa taloissa asuvien asukkaiden tasavertaisen kohtelun kannalta.

Esityksen mukaan kiinteistöjen ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta ja perusparantamisesta aiheutuvia menoja ei voitaisi vuokratilayhteisöissä kattaa omakustannusvuokrista kerättävällä suoralla tulorahoituksella. Omakustannusvuokriin ja -käyttövastikkeisiin voitaisiin varautua tuleviin korjauskustannuksiin vain kohtuullisessa määrin. Perusparantamisesta aiheutuvat kustannukset olisi siis jatkossa katettava asukkailta varautumisena kerätyillä varoilla, omistajan ottamalla uudella lainalla tai muilla omistajan varoilla. Kunnalliset vuokratilayhteisöt rahoittavat perusparannustoimenpiteet pääasiassa lainavaroilla, ja valtakunnallisesti toimivat vuokratilayhteisöt ovat suuria vakavaraisia yhtiöitä, joilla on hyvät edellytykset mahdollisesti tarvittavan lainoituksen saamiseen. Koska suurten perusparannusten tekeminen tulee asuinrakennuksissa ajankohtaiseksi vasta 30–50 vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta, ehdotettu pienempi varautuminen tuleviin korjauskustannuksiin kohteen alkuvuosina ei estäisi tarvittavaa korjauksiin varautumista eikä hyvää kiinteistönpitoa.

Omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän alentaminen hallitusohjelman mukaisesti kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin madaltaisi lainansaajayhteisöön kertyvien varojen määrää. Omarahoitusosuudelle vuokrassa perittävän koron alentaminen ei kuitenkaan suoraan vaikuta lainansaajayhteisöstä omistajalle tuloutettavan tuoton määrään, sillä omistajalle maksettavan tuoton enimmäismäärä on sidottu siihen, paljonko omistaja on sijoittanut yhteisöön omaa pääomaa. Vuokramäärityksen osalta asia on kytketty siihen, paljonko omistaja on sijoittanut pääomia kohteen omarahoitusosuuden kattamiseksi. Käytännössä myös omistajalle jaettavan tuoton osuus pitää kerätä vuokrassa, koska vuokratilayhteisöillä ei yleensä ole muita tulolähteitä. Kun vuokrassa omarahoitusosuudelle perittävän koron määrä puolittuisi, myös omistajille jaettavissa olevan tuoton vuotuinen määrä alenisi. Monet lainansaajayhteisöt eivät kuitenkaan nykyisinkään jaa täyttä määrää omarahoitusosuudelle peritystä korosta omistajilleen, vaan merkittävä osa siitä jätetään yhteisöihin. Ehdotettu muutos on perusteltu asukkaiden kannalta, ja ARA voisi hakemuksesta myöntää lainansaajille luvan myös neljää prosenttia suuremman koron perimiseen, jos siihen olisi erityinen syy.

Kieltämällä vuokrien tasaus omakustannusvuokraa koskevien säännösten alaisten ja niiden soveltamisalan ulkopuolella olevien ARA-asuntojen kesken estettäisiin se, että omakustannusvuokrasäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrassa perittäviä varoja hyödynnettäisiin rajoituksista vapautuneissa kohteissa. Kunnallisissa vuokratilayhteisöissä on tavallista, että vuokrasäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävissä vuokrassa kerättyjä varoja käytetään laskemaan vuokrasäännösten piirissä yhä olevien asuntojen vuokria, ja tämä menettely olisi sallittu jatkossakin. Samalla kun vuokrien tasaus normaalikohteiden ja erityisryhmille tarkoitettujen kohteiden välillä sekä eri tukiluokkaan kuuluvien erityisryhmäkohteiden kesken kielletäisiin, ARA:lle annettaisiin toimivalta hakemuksesta myöntää poikkeus tästä kiellosta. Tällä tavoin varmistettaisiin tapauskohtainen harkinnanvara ja se, ettei tasauskielto johtaisi jossakin kohteessa kohtuuttoman korkeisiin vuokriin.

Vuokratalojen omistajille ehdotettu velvoite kilpailuttaa hankkimansa merkittävimmät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt lisäksi jonkin verran omistajien hallinnollista taakkaa. Kilpailuttamisvelvoite on kuitenkin asukkaiden kannalta perusteltu eikä sen voida katsoa rajoittavan omistajien toimintaa liiallisesti. Kilpailuttamisesta saatavien hyötyjen voidaan arvioida kattavan siitä omistajalle aiheutuvat lisäkustannukset. Vastaavanlainen kilpailuttamisvelvoite on koskenut asumisoikeustalojen omistajia jo kymmenen vuoden ajan. Kilpailuttamisvelvoite vaikuttaisi osaltaan myös palveluja tarjoaviin yrityksiin, kun ne joutuisivat laatimaan kilpailutuksen edellyttämät tarjousasiakirjat. Toisaalta kilpailuttaminen lisääisi hankintamenetelyjen avoimuutta ja antaisi eri yrityksille nykyistä tasapuolisemmat mahdollisuudet palvelujensa tarjoamiseen. Ehdotettu säännös ei koskisi kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, joiden velvollisuus tekemiensä hankintojen kilpailuttamiseen määräytyy hankintalain mukaisesti.

Vuokratalojen omistajille asetettaisiin velvoite myös jälkilaskelmien laatimiseen. Jälkilaskelmat ovat tarpeen sen varmistamiseksi, että omakustannusvuokrilla katetaan vain vuokrasäännösten mukaisia menoja. Jälkilaskelmien laatiminen ei aiheuttaisi omistajille mittavia kustannuksia eikä se vaikeuttaisi kohtuuttomasti taloudenpitoa yhteisöissä. Vuokrataloyhteisöt hyötyisivät itsekkin jälkilaskelmien laatimisesta, sillä niistä käy ilmi, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut.

Korkotukiasetukseen ehdotetuilla muutoksilla, joilla korkotukilainojen lainanlyhennyksiä muutettaisiin nykyistä etupainotteisemmiksi, lisättäisiin toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmää kohtaan.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Vuokratalojen omistajille ehdotettu velvoite jälkilaskelmien laatimiseen helpottaisi ARA:n suorittamaa omakustannusvuokrien määräytymisen valvontaa. Myös ehdotettu uusi seuraamus, jonka mukaan ARA voisi määrääjäksi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokriin omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta yleishyödyllisyssäännösten 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. Nämä lainakauden aikaisia muutoksia koskevat tehtävät ovat määrältään hyvin vähäisiä ja ne tehdään muiden virkatöiden ohessa. Siksi ehdotettu tehtävien siirto ei vaikuttaisi virastojen väliseen resurssienjakoon.

Valituslupajärjestelmän laajentaminen mahdollistaisi sen, että korkein hallinto-oikeus voisi keskittyä nykyistä paremmin merkittäviin oikeuskysymyksiin ja oikeuskäytännön yhtenäisyyttä turvaavien linjaratkaisujen antamiseen.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Ehdotetut muutokset korjaustoimenpiteiden rahoitukseen alentaisivat vuokratasoja osassa valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntomarkkinoihin ehdotetuilla muutoksilla ei olisi suoraa vaikutusta.

Vaikutukset asianosaisten oikeusturvaan

Korkotuki- ja aravalainoitusta koskeviin muutoksenhakusäännöksiin ehdotetut muutokset saattaisivat nämä säännökset samansisältöisiksi muiden hallintoasioiden muutoksenhakusään-

nösten kanssa. Valituslupajärjestelmän käyttöalan laajentaminen parantaisi korkeimman hallinto-oikeuden mahdollisuuksia huolehtia oikeuskäytännön yhtenäisyydestä. Asianosainen saisi valituslupajärjestelmässään asiansa korkeimman hallinto-oikeuden tutkittavaksi. Valituslupa-asiaissa korkein hallinto-oikeus tutkisi ensin, onko asiassa ennakkopäätöksen tarvetta, ilmeistä virhetta tai muuta valituslupan myöntämisen perustetta. Jos tällainen peruste olisi, asianosainen saisi asiassaan myös korkeimman hallinto-oikeuden asiaratkaisun. Käsittelyaikojen lyheneminen parantaisi asianosaisten oikeusturvaa. Tämän merkitys korostuisi erityisesti tapauksissa, joissa on useita asianosaisia ja erilaisia intressejä ja joissa muutosta hakee vain yksi asianosaisista.

5 Asian valmistelu

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

Asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa edistävän hallituksen esityksen valmistelu aloitettiin jo edellisellä hallituskaudella. Tuolloinen esitys piti sisällään pitkälti samanlaisia muutosehdotuksia kuin nykyinenkin esitys: esimerkiksi vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteiden tarkentaminen, tuleviin korjauksiin varautumisen ja vuokrien ja käyttövastikkeiden valtakunnallisen tasaamisen rajoittaminen, vuokratalon omistajalle asetettava velvollisuus hankintojen kilpailuttamiseen ja jälkilaskelmiin laatimiseen, säännös uudesta sanktiosta vuokranmäärityssäännösten rikkomistilanteissa sekä ARA:n ja Valtiokonttorin välistä työnjakoa koskevat muutosehdotukset sisältyivät jo tuolloin valmisteltuun esitysluonnokseen. Siitä pyydettiin kirjallisia lausuntoja kahteen kertaan, touko-kesäkuussa ja syys-lokakuussa 2013. Esitystä ei kuitenkaan annettu eduskunnalle kyseisen vaalikauden aikana.

Asian valmistelua jatkettiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa edellytetyllä tavalla. Esitykseen lisättiin aiemmasta esityksestä puuttunut ehdotus siitä, että omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävää korkoa alennettaisiin. Myös vuokrien ja käyttövastikkeiden valtakunnallisen tasauksen rajoittaminen muutettiin aiemmasta suuraluepohjaisesta tasauksesta maakuntapohjaiseksi tasaukseksi. Uudesta esitysluonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja elo-syyskuussa 2015. Lausunnon antoivat työ- ja elinkeinoministeriö, valtionvarainministeriö, Aboa Vetus Asunnot Oy, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), AVAIN Rakennuttaja Oy, Avara Oy, Espoon kaupunki, Finanssialan Keskusliitto, Helsingin kaupunki, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry – KOVA, Kuntarahoitus Oyj, Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry, Oulun kaupunki, Rakennusliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Turun kaupunki, Työeläkevakuuttajat TELA ry, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL ry, VVO-yhtymä Oyj ja YH Kodit Oy. Lisäksi AVAIN Asumisoikeus Oy:n omistamien asumisoikeustalojen 22 asukasta antoivat yhteisen lausunnon.

Lausunnonantajat kannattivat esitysluonnoksen tavoitetta asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumisen edistämisestä valtion tukemissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa. Valtaosa lausunnonantajista kuitenkin katsoi, etteivät esitysluonnokseen sisältyvät ehdotukset välttämättä tue tämän tavoitteen saavuttamista. Varsinkin yksityiset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöt ja niitä edustavat tahot suhtautuivat kielteisesti kaikkiin ehdotuksiin, joilla rajoitettaisiin omistajayhteisöjen toimintavapauksia. Ne katsoivat, että ehdotetut muutokset vaikeuttaisivat olemassa olevan asuntokannan ylläpitoa ja korjaamista, lisääisivät byrokratiaa ja vähentäisivät merkittävästi valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa. Suurimpina ongelmakohtina nähtiin vuokrien ja käyttövastikkeiden tasauksen kieltäminen yli maakuntarajojen, tuleviin korjauksiin varautumisen rajoittaminen sekä omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron alentaminen. Kunnalliset toimijat suhtautuivat ehdotuksiin myönteisemmin ja arvioivat niiden jonkin verran alentavan asumiskustannuksia varsinkin yksityis-

ten yhteisöjen omistamissa kohteissa. Kuntatoimijatkin pitivät todennäköisenä, että muutokset vähentäisivät yksityisten toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaan tuotantoon. Asukasjärjestöt sen sijaan kannattivat lähes kaikkia ehdotuksia, mutta pitivät niitä paikoin liian lievinä ja ehdottivat tiukempia vaatimuksia omistajayhteisöjen toiminnalle. Lausunnoista laadittu yhteenveto (12.10.2015 dnro YM6/600/2015) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla.

Lausuntojen perusteella esitystä muutettiin siten, että vuokrien ja käyttövastikkeiden tasauksen kieltämisestä yli maakuntarajojen luovuttiin. Tätä muutosta vastustettiin laajasti, ja sen vuokria ja käyttövastikkeita alentavan vaikutuksen voidaan arvioida olevan vain vähäinen verrattuna siitä aiheutuviin haittoihin, kuten siihen, että vähäisen asuntokysynnän alueella sijaitsevat kohteet voisivat ilman tasausmahdollisuutta joutua vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin. Sen sijaan muut lausunnoissa esitetyt kriittiset kannanotot, jotka koskivat esimerkiksi kaikkien tuleviin korjauksiin varautumiseen esitettyjen rajoitusten poistamista, tulorahoituksella tapahtuvan perusparantamisen sallimista, omarahoitusosuudelle perittävän koron säilyttämistä nykytasolla, ehdotettuja muutoksia koskevan siirtymäajan pidentämistä sekä asumisoikeusasuntojen rajaamista pois esityksen soveltamisalasta, eivät antaneet aiheutta esityksen muuttamiseen, sillä nämä kannanotot olivat vastakkaisia esityksen tavoitteen eli asumiskustannusten kohtuullisuuden varmistamisen kanssa. Esityksen tarkoituksena on nimenomaan rajoittaa vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajien toimintavapauksia täsmentämällä vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskevia säännöksiä. Tällä tavoin pyritään poistamaan nykyisenkaltaisia eroja eri yhteisöjen omistamien ARA-asuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden tasoissa, hillitsemään asumiskustannusten nousua ja tehostamaan omakustannusvuokrien valvontaa.

Lisäksi esityksen perusteluja on lausuntokierroksen jälkeen täsmennetty ja täydennetty monin paikoin, erityisesti ehdotusten vaikutusten osalta. Vaikutusarvioinnissa on otettu huomioon myös työ- ja elinkeinoministeriön yritysvaikutusarviossa esitetyt havainnot.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Työ- ja elinkeinoministeriössä on vireillä julkisia hankintoja koskevan lainsäädännön kokonaisuudistus keväällä 2014 annettujen uusien EU:n julkisia hankintoja koskevien direktiivien perusteella. Ministeriön asettama työryhmä laati ehdotuksen hankintalain uudistamiseksi (Hankintalain kokonaisuudistuksen valmisteluryhmän mietintö, työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 37/2015). Mietinnössä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Esimerkiksi tavara- ja palveluhankintojen kansallinen kynnysarvo ehdotetaan kaksinkertaistettavaksi nykyisestä, ja sidosyksiköiltä tehtäviä hankintoja koskevia säännöksiä täsmennettäisiin. Nämä muutokset vaikuttaisivat korkotukilakiin ehdotetun 13 b §:n, aravarajoituslakiin ehdotetun 7 b §:n ja asumisoikeuslain 16 c §:n soveltamiseen, sillä näissä pykälissä viitattaisiin hankintalain säännöksiin kansallisesta kynnysarvosta ja sidosyksikköhankehankeista. Uutta hankintalakia koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle myöhemmin syysistuntokaudella 2015.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

8 §. *Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen.* Pykälän 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä muutettaisiin maininta Valtion asuntorahastosta vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Momentista poistettaisiin sen jälkimmäinen virke, jossa säädetään ARA:n velvollisuudesta tarkastaa 4 §:ssä säädettyjen edellytysten

olemassa olo. Tämä ARA:n velvollisuus on selvä ilman nimenomaista lain säännöstäkin. Muutoin 1 momentti vastaisi voimassa olevaa lakia.

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin Valtiokonttorin toimivallasta hyväksyä muutoksia korkotukilainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehtoihin 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 tehtävä siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Valtiokonttori voisi hyväksyä tällaisia muutoksia esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenuut muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. 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 nykyisin 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 asukkailta perittävillä omakustannusvuokralla katettavista menoista, tarkempien säännösten antamisesta alemmanasteisilla säädöksillä sekä huoneenvuokralain toissijaisesta soveltamisesta ARA-asuntojen vuokria 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 ja 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. Kuitenkaan esimerkiksi väestöltään vähenevillä alueilla ei ARA-asunnoista perittävän vuokran pitäminen markkinavuokria matalampana ole aina mahdollista.

Pykälän 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin ARA-asuntojen vuokranmäärittäyksessä noudatettavan omakustannusperiaatteen sisällöstä samalla tavoin kuin nykyisessäkin säännöksessä, eli että vuokraa 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 otettava huomioon ARA-asuntojen vuokria määritettäessä, 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 määritettäessä. Myöskään liiketiloihin liittyviä kuluja ei voida ottaa vuokranmäärittäyksessä huomioon.

Pykälän 1 momentin 1—7 kohdassa säädettäisiin tyhjentävästi niistä menoista, jotka voidaan kattaa asukkailta perittävillä omakustannusvuokralla. 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 aiheut-

tamat 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 sijoittamalla omilla varoilla. Jos kyseessä oleva toimenpide katettaisiin korkotukilainalla, omakustannusvuokraan voitaisiin sisällyttää vain korkotukiasetuksen mukaiset rahoitusmenot, ja jos käytettäisiin muuta lainaa, tällaiseen lainaan liittyvät, yleisesti käytössä olevien maksuehtojen mukaisesti määräytyvät kohtuulliset rahoitusmenot. 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 piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi. Tämä määritelmä koskisi myös 13 §:ssä olevia mainintoja perusparantamisesta.

Lisäksi omakustannusvuokralla voitaisiin 1 momentin 1 kohdan nojalla kattaa lain 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta aiheutuvat menot, jos ne ovat sisältyneet muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin. Tältä osin uusi säännös vastaisi nykyistä sääntelyä, ainoastaan säännöksen kirjoitusasu selkiytettäisiin.

Pykälän 1 momentin 2 kohta vastaisi nykyistä säännöstä, eli sen mukaan omakustannusvuokraan voitaisiin sisällyttää kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot, mukaan lukien vuosikorjaukset.

Pykälän 1 momentin 3 kohdassa säädettäisiin varautumisesta tulevien perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteiden aiheuttamiin menoihin. Kohdan mukaan näihin kustannuksiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista. Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, minkä suuruista perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista pidettäisiin kohtuullisena. Tällä säännöksellä varmistettaisiin se, ettei asukkailta kerätä vuokrassa korjaus- ja hoitotoimenpiteisiin varautumiseksi kohtuutonta määrää varoja.

Pykälän 1 momentin 4 kohdassa säädettäisiin, että omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää vuokranmäärityssäännösten alaisten asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset. Tällaisia kustannuksia olisivat esimerkiksi asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvat kulut. Vuokraan voitaisiin sisällyttää vain kohtuulliset käyvät hallinnointikustannukset, joita arvioitaessa voitaisiin ottaa huomioon myös toiminnan erityispiirteet.

Pykälän 1 momentin 5 ja 6 kohta vastaisivat voimassa olevaa lakia, eli niissä säädettäisiin 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle vuokratalon tai -asunnon omistajan omarahoitussuudelle laskettavasta korosta sekä omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista aiheutuvista menoista. Momentin 5 kohdan sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että siinä puhuttaisiin oman pääoman sijasta omarahoitussuudesta, jolla tarkoitettaisiin vuokratiloyhteisön omistajan yhteisöön sijoittamia, kohteen omarahoitussuuden katteeksi tarvittavia varoja, ja maksamisen sijaan puhuttaisiin laskemisesta momentin suomenkielisen tekstin osalta.

Pykälän 1 momentissa olevasta luettelosta tehtäisiin tyhjentävä. Siksi luetteloon lisättäisiin uusi 7 kohta, jonka mukaan omakustannusvuokralla voidaan kattaa myös muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä aiheutuvat menot. Tällaisia menoja voisivat olla esimerkiksi muihin korjauksiin kuin 1 kohdassa tarkoitettuihin perusparannuksiin otetuista lainoista aiheutuvat menot.

Pykälän 2 momenttia ei muutettaisi.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin nykyisessä 5 momentissa olevat säännökset omakustannusvuokraa koskevien tarkempien säännösten antamisesta alemmanasteisilla säädöksillä. Kuten nykyisinkin, omistajan omarahoitussuudelle laskettavan koron suuruudesta voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tältä osin lain sanamuotoa täsmennettäisiin siten, että siinä puhuttaisiin omistajan sijoittamien omien varojen sijasta omarahoitussuudesta ja maksamisen sijaan laskemisesta. Nykyisen säännöksen mukaan muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista voidaan antaa tarkempia säännöksiä ympäristöministeriön asetuksella. Selkeyden vuoksi myös nämä muut vuokranmääritykseen liittyvät tarkemmat säännökset voitaisiin jatkossa antaa valtioneuvoston asetuksella. Momenttiin lisättäisiin nimenomainen maininta siitä, että tällaiset tarkemmat säännökset voivat koskea esimerkiksi sitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Maininta Valtion asuntorahaston eli nykyisin ARA:n mahdollisuudesta antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta poistettaisiin, sillä viranomaisilla on toimivalta ohjeiden antamiseen ilman laissa olevaa valtuutussäännöstään.

Pykälään lisättäisiin uusi 4 momentti, jonka mukaan ARA voisi myöntää poikkeuksia kohtuulliselle varautumiselle tai omistajan omarahoitussuudelle laskettavalle korolle asetuksella säädettävistä enimmäismääristä. Lainansaaajan tulisi hakea tällaista poikkeuslupaa ARA:sta, ja ARA voisi myöntää luvan asettamallaan ehdoilla, jos siihen olisi erityinen syy. Tällaisena erityisenä syynä voitaisiin lähinnä pitää perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen osalta lainansaaajan huomattavan suurta korjausvajeen määrää ja omarahoitussuuden enimmäiskoron osalta sitä, jos omarahoitussuuden kattamiseen on käytetty lainaa ja asetuksessa säädetyn koron enimmäismäärän noudattaminen johtaisi lainansaaajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen esimerkiksi tilanteessa, jossa lainansaaaja on olemassa olevassa lainasopimuksessa sitoutunut maksamaan korkeampaa korkoa lainanantajalle. Poikkeamislupaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Pykälän nykyisen 3 momentin säännös siirrettäisiin uudeksi 13 a §:ksi ja 4 momentin säännös uudeksi 13 d §:ksi. Uuden pykälän 5 momentti vastaisi sisällöltään nykyisen pykälän 6 momenttia, mutta sen kirjoitusasu tarkistettaisiin. Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

13 a §. Vuokrien tasaus. Vuokrien tasauksesta säädettäisiin uudessa 13 a §:ssä. Nykyisessä 13 §:n 3 momentissa oleva säännös, jonka mukaan saman omistajan omistamien, arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen vuokrat voidaan tasata, siirrettäisiin uuden 13 a §:n 1 momentiksi.

Vuokrien tasauksen tavoitteena on saattaa saman omistajan omistamien ARA-asuntojen vuokrat vastaamaan toisiinsa nähden mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa. Samalla omistajalla tarkoitetaan vuokrataloyhteisöä, joka omistaa asunnot suoraan tai hallinnoi asuntoja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamisen perusteella. 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 vuokratasoa ARA-asuntokannan sisällä. Vuokratason tulisi ARA-asunnoissa olla pääsääntöisesti markkinavuokratasoa alempi ottaen huomioon valtion tuki siihen liittyvine rajoituksineen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa vuokria ei 1 momentista poiketen saisi tasata. Momentin 1 kohdan mukaan vuokrien tasaus olisi kielletty omakustannusvuokrasäännösten alaisen ja muiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen vuokria. Tällä kiellolla estettäisiin se, että vuokranmäärityssäännösten piirissä olevien asuntojen asukkailta vuokrissa perittäviä varoja hyödynnettäisiin vuok-

ranmäärityssäännöksistä jo vapautuneissa kohteissa. Sen sijaan vuokranmäärityssäännösten ulkopuolella olevista asunnoista perittävissä vuokrissa kerätyt varoja voitaisiin käyttää laskemaan vuokranmäärityssäännösten 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 tasaus olisi kielletty myös sellaisten avustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus. Investointiavustuslain 8 §:ssä avustusten suuruus on jaettu eri tukiluokkiin sen mukaan, kuinka suuria lisäkustannuksia asunnoissa tarvittavista erityisistä tila- tai varusteratkaisuista aiheutuu. Samaa tukiluokkaan kuuluvat erityisryhmäasunnnot voisivat siis muodostaa oman erillisen vuokranmäärityksryhmänsä. Tällä tavoin avustus kohdistuisi vain niiden käyttäjäryhmien hyväksi, joiden asunto-olojen parantamiseksi avustus on tarkoitettu.

Pykälän 3 momentissa valtioneuvosto valtuutettaisiin antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta ja tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Nykyisen 13 §:n 5 momenttiin sisältyy jo valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksestä, nyt tämä asetuksenantovaltuus siirrettäisiin valtioneuvoston asetuksen tasolle ja valtuuden ulottuvuus rajattaisiin tarkemmin 13 §:n uutta 3 momenttia vastaavasti.

Lisäksi 3 momentissa säädettäisiin, että ARA voisi hakemuksesta myöntää lainansaajalle luvan tasata vuokria normaalien ja investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen kesken tai eri tukiluokkia olevia avustuksia saaneiden kohteiden kesken. ARA voisi asettaa luvan saamiselle tarpeelliseksi katsomiaan ehtoja. Poikkeamislupa voitaisiin myöntää vain, jos siihen olisi erityinen syy. Erityisenä syynä voitaisiin pitää lähinnä sitä, että tasauskielto johtaisi kohtuuttoman korkeisiin vuokriin joissakin kohteissa. Poikkeamislupaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

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 vuokranmäärityksestä.

13 b §. Kilpailuttaminen. Lakiin lisättäisiin uusi 13 b §, joka koskisi vuokratalon omistajan velvollisuutta kilpailuttaa omistajayhteisön ulkopuolelta hankittavat, arvoltaan merkittävimmät kiinteistönhoitopalvelut ja kunnossapitotyöt. Säännös vastaisi sisällöllisesti asumisoikeuslain 16 c §:n 1 momenttia ja sillä korostettaisiin vuokrilla katettavien palvelujen hintalaatusuhteen merkitystä. Palveluiden kilpailutus takaisi niiden laadukkaan tason edullisin kustannuksin. Kilpailutettavan palvelun laatutason ja palvelusopimuksen keston määritteli kukin talonomistaja. Kilpailuttamisvelvoitetta sovellettaessa olisi soveltuvin osin noudatettava hankintalain 2 §:ssä säädettyjä julkisissa hankinnoissa noudatettavia periaatteita.

Pykälän 1 momentin mukaan kilpailuttamisvelvoite koskisi isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muita kiinteistönhoitopalveluja sekä kunnossapitotöitä, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Palvelut ja kunnossapitotyöt olisi kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajayhteisön konsernin yleishyödyllisen osion sisällä 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 velvoittaisi omien töiden kilpailuttamiseen. Tällöinkin olisi aika ajoin perusteltua selvittää, onko sama palvelu saatavissa ulkopuoliselta toimijalta edullisemmin.

Kilpailuttamisvelvoite koskisi palvelusopimuksia, joiden arvo ylittää ilman arvon-lisäveroa hankintalaissa säädetyn kansallisten palveluiden kynnysarvon. Tämä kynnysarvo on hankintalain 15 §:n 1 kohdan mukaan 30 000 euroa, ja ehdotetussa säännöksessä viitattaisiin siihen.

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.

Pykälän 1 momentissa olisi myös nimenomainen kielto kilpailuttamisvelvoitteen välttämistarcoituksessa tehtävästä hankinnan jakamisesta osiin tai hankinnan ennakoidun arvon laskemisesta poikkeuksellisin menetelmin. Hankinnan jakamisen osiin tulisi perustua todellisiin taloudellisiin tai teknisiin seikkoihin, jotka vuokratalon omistajan olisi tarvittaessa pystyttävä näyttämään toteen. Lähtökohtana arvioinnissa olisi luontevan hankintakokonaisuuden määrittely. Samantyyppisten, luontevasti samanaikaisesti kilpailutettavien hankintojen katsottaisiin kuuluvan samaan hankintakokonaisuuteen. Säännös vastaisi osittain hankintalain 20 §:ssä säädettyä kieltoa hankinnan jakamisesta osiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että kilpailuttamisvelvoite koskisi vain sellaisia vuokratilojen omistajia, jotka eivät ole velvollisia noudattamaan hankinnoissaan hankintalakia. Hankintalain soveltamisalaan kuuluvien vuokratilojen omistajien olisi kilpailutettava tekemänsä hankinnat hankintalain mukaisesti. Jos hankintalain mukaisella hankintayksiköllä ei olisi kyseisen lain nojalla velvollisuutta hankinnan kilpailuttamiseen, myöskään 13 b § ei edellyttäisi hankinnan kilpailuttamista. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi silloin, kun kunnan omistama vuokratiloyhtiö hankkii tarvitsemansa kiinteistönhoitopalvelut tai kunnossapitotyöt 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 voivat perustellusti olla laajemmat kuin vuokralaisilla.

13 c §. Jälkilaskelman laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen. Lakiin lisättäisiin uusi 13 c § vuokratalon omistajan velvollisuudesta laatia jälkilaskelma. Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelman tarkoituksena on varmistaa, että vuokrilla katetaan vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Jälkilaskelmasta nähdään, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut. Säännös vastaisi osittain asumisoikeuslain 16 d §:n uutta 3 momenttia, ja se tehostaisi omakustannusvuokrien valvontaa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että vuokratalon omistajan on laadittava jälkilaskelma tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä. Laskelma tulisi laatia sekä koko yhteisön osalta että tasausryhmittäin. Jälkilaskelmassa olisi kirjanpitoon perustuen esitettävä, paljonko vuokria on peritty, tilikauden aikana vuokrilla katetut menoerät, tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat ja niiden käyttö sekä tilikaudelta ja erikseen edellisiltä tilikausilta kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä. Pykälän 2 momentin mukaan tilikauden ja edellisten tilikausien yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla olisi otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä. Tällä tavoin varmistettaisiin omakustannusperiaatteen toteutuminen vuokranmäärittelyssä.

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

13 d §. Omakustannusvuokrien valvonta. Omakustannusvuokran määräytymisen ja siihen liittyvien menettelytapojen noudattamisen valvontaa koskevat säännökset koottaisiin uudeksi 13 d §:ksi. Omakustannusvuokrien valvontaa koskeva nykyinen 13 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on muutettuna 1 päivänä tammikuuta 2014 voimaan tulleella lailla 991/2013, siirrettäisiin uuden 13 d §:n 1 momentiksi. Säännöksen sanamuotoa täsmennettäisiin kuitenkin siten, että ARA:n tehtävänä olisi nimenomaan omakustannusvuokrien määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen valvonta. Siten ARA valvoisi 13 ja 13 a §:n vuokranmäärityssäännösten ja tasauksen valvonnan yhteydessä myös 13 b §:n 1 momentissa säädetyn palveluiden kilpailuttamisvelvoitteen ja 13 c §:ssä säädetyn jälkilaskelmien laatimisvelvoitteen noudattamista. ARA voisi myös tarvittaessa antaa tarkempia ohjeita näistä asioista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ARA:ssa ei kuitenkaan ulottuisi kuntien omistamiin vuokraloyhteisöihin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti. 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 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa, 13 c §:ssä tai niiden nojalla alemmanasteisissa säädöksissä asetettuja vaatimuksia. Jos ARA toteaa tällaisen laiminlyönnin tapahtuneen eikä lainansaaja ARA:n kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa, ARA voisi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. Vaikka laiminlyönti olisi tapahtunut vain yksittäisessä kohteessa, seuraamus kohdistuisi 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. Kielto voisi kestää enintään neljä vuotta ARA:n päätöksestä lukien. ARA arvioisi seuraamuksen määrän ja keston tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaate huomioon ottaen. Seuraamusta ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa laiminlyönti on vähäinen. Seuraamusta koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti. Jos lainansaaja ei tästä seuraamuksesta huolimatta korjaisi menettelyään, ARA:n harkittavaksi tulisi 37 §:ssä säädetty korkotuen lakkauttaminen.

Pykälän 3 momentissa valtioneuvosto valtuutettaisiin antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta. Nykyisen 13 §:n 5 momenttiin sisältyy jo valtuus antaa ympäristöministeriön asetuksella tarkempia säännöksiä vuokrien valvonnasta, mutta nyt tämä asetuksenantovaltuus siirrettäisiin valtioneuvoston asetuksen tasolle 13 §:n uutta 3 momenttia vastaavasti.

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika. Pykälää muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset. Samalla pykälän muotoilua selkeytettäisiin nykyisestä.

Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siinä säädetty käyttö- ja luovutusrajoitusten keskoajat lueteltaisiin kukin omana kohtanaan. Momentin 1 kohdan sisällöksi tulisi nykyisen 1 momentin ensimmäinen virke, jonka mukaan korkotukivuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos hyväksyminen on tapahtunut viimeistään 31 päivänä elokuuta 2004. Nykyisen

1 momentin toisessa ja kolmannessa virkkeessä olevat poikkeukset 45 vuoden pääsääntöisestä rajoitusajasta siirrettäisiin uusiksi 2 ja 3 kohdaksi. Uuden 2 kohdan mukaan käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyisivät 40 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos hyväksyminen on tapahtunut 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen. Uuden 3 kohdan mukaan käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyisivät 30 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos kyseessä on 9 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, joka on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Pykälän 2 momentissa otettaisiin huomioon vuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset ja säädettäisiin, että 13 ja 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa ja 13 c §:ssä tarkoitetut, vuokranmääritystä, tasausta, palvelujen kilpailuttamista ja jälkilaskelmien laatimista koskevat rajoitukset lakkaisivat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennakkoaisesti, vuokranmääritystä, tasausta, palvelujen kilpailuttamista ja jälkilaskelmien laatimista koskevat rajoitukset lakkaisivat 30 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Pykälän 3 ja 4 momenttia ei muutettaisi muuten kuin siten, että 4 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Lisäksi pykälän sanamuotoja tarkistettaisiin.

29 §. Valtion vastuun kesto. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että jos lainansaaja ottaa korkotukilainan tilalle uuden lainan asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikana, uuden lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättää ARA:n sijasta Valtiokonttori. Lain 8 §:ään ehdotetun muutoksen mukaisesti Valtiokonttori tekisi jatkossa korkotukilainan muutoksia lainakauden aikana koskevat päätökset, 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. Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia. Pykälän 1 momentti vastaisi voimassa olevaa lakia.

30 §. Korkotukilainan vakuus. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jonka mukaan Valtiokonttori voisi hyväksyä korkotukilainan vakuuden muuttamisen kesken laina-ajan. 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 lakitasolla, ja tehtävä siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Valtiokonttori voisi hyväksyä esimerkiksi maanmittaustoimituksesta tai lainansaajan muusta vakuustarpeista johtuvia vakuuskohteen muutoksia taikka vakuuden uudelleenkäyttämisen. Vakuuden muuttamista koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Lisäksi pykälän 1 momentissa olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muutoin momentti vastaisi voimassa olevaa lakia, eli korkotukilainaa hyväksyttäessä tehtävästä korkotukilainan vakuuden hyväksymisestä päättäisi edelleen ARA. Momentin ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän 1 momentin viimeistä virkettä muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon vuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset. Momentissa säädettäisiin, että ARA voisi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion

asuntorahastoon valtion jo maksaman korkotuen, jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä taikka vuokranmäärityksessä, tasauksessa, palvelujen kilpailuttamisessa tai jälkilaskelmien laatimisessa on toimittu vastoin 13 tai 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin taikka 13 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Lisäksi 1 ja 3 momentissa olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muutoin pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta sen sanamuotoja tarkistettaisiin.

38 §. Takausmaksu. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin lainansaajan maksettavaksi mahdollisesti määrättävän takausmaksun suuruudesta. Tällä hetkellä asiasta säädetään korkotukiasetuksen 24 §:ssä, ja tämä säännös siirrettäisiin lain tasolle. Takausmaksun suuruus olisi yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta. Muilta osin 1 momenttia ei muutettaisi.

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 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. Sellaisena erityisenä syynä, jonka perusteella Valtiokonttori voisi luopua takausmaksun perimisestä, pidettäisiin esimerkiksi sitä, jos takausmaksun määrääminen lisäisi kohtuuttomasti vuokralaisten asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä.

Pykälän 3 momentti vastaisi nykyistä säännöstä. Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

41 §. Muutoksenhaku. Pykälän sisältö muutettaisiin vastaamaan muiden asuntotuotantoa koskevien lakien ja muiden hallinnonalojen lakien muutoksenhakusäännöksiä siten kun niitä on muutettu keväällä 2015 eduskunnan hyväksymällä hallituksen esityksellä eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkastamisesta (HE 230/2014 vp; EV 319/2014 vp).

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikaisuvaatimuksesta ARA:n, Valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen. Valtion asuntorahasto on nykyisin ARA. Säännöksessä viitattaisiin hallintolakiin, ja yleiset säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimuksen määräaika pidentyisi nykyisestä 14 päivästä yleissäännöksen mukaiseen 30 päivään.

Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Lain 8 §:ssä tarkoitettuun ARA:n päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi, ei kuitenkaan saisi hakea muutosta valittamalla. Tämä valituskielto ei koskisi Valtiokonttorin saman pykälän nojalla tekemiä päätöksiä, eli niihin saisi hakea muutosta normaalisti. Myöskään vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saisi hakea muutosta valittamalla. Momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa lakia, mutta sen sanamuotoa tarkistettaisiin.

Nykyisessä pykälässä ei ole säännöksiä valitusluvasta. Ehdotetun 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi pääsääntöisesti hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituslupasääntelyn piiriin kuuluisivat esimerkiksi asunnon käyttötarkoituksen muuttamista, luovutuskorvauksen vahvistamista, rajoituksista vapauttamista ja yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamista koskevat päätökset. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät 12 §:ssä tarkoitettut korkotuen lakkauttamista, 13 d §:n 2 momentissa tarkoitettun seuraamuksen määräämistä sekä 37 §:ssä tarkoitettua korkotuen lakkauttamista ja ta-

kaisinperintää koskevat asiat. Ne ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä.

1.2 Aravarajoituslaki

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

Lisäksi pykälän 1 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia, mutta sen sanamuotoja tarkistettaisiin.

6 §. Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että toimivalta siinä tarkoitetun korvauksen määräämiseen siirrettäisiin hallinto-oikeudelta Valtiokonttorille. Valtiokonttorin päätökseen haettaisiin muutosta 21 §:n mukaisesti. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia. Pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

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 arava-vuokratalojen 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. Lisäksi 7 §:n ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

17 §. Purkaminen. Pykälän 3 momenttia muutettaisiin siten, että toimivalta siinä tarkoitetun päätöksen tekemiseen siirrettäisiin hallinto-oikeudelta Valtiokonttorille. Kyseessä olevat päätökset koskevat omistajan velvoittamista suorittamaan korvausta ilman lupaa puretusta arava-asunnosta tai -talosta. Muutos vastaisi sisällöltään 6 §:ään ehdotettua muutosta. Lisäksi pykälän 1 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia, mutta sen ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

19 §. Irtisanominen. Pykälän 1 momentin toista virkettä muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja 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 vuokranmäärityksessä, tasauksessa, palvelujen kilpailuttamisessa tai jälkilaskelmien laadinnassa on toimittu vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin taikka 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Lisäksi pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä.

telyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Myös pykälän sanamuotoja tarkistettaisiin.

21 §. Muutoksenhaku. Pykälän sisältö muutettaisiin vastaamaan muiden asuntotuotantoa koskevien lakien ja muiden hallinnonalojen lakien muutoksenhakusäännöksiä siten kun niitä on muutettu keväällä 2015 eduskunnan hyväksymällä hallituksen esityksellä eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkastamisesta (HE 230/2014 vp; EV 319/2014 vp).

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikaisuvaatimuksesta ARA:n, Valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen. Valtion asuntorahasto on nykyisin ARA. Säännöksessä viitattaisiin hallintolakiin, ja yleiset säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimuksen määräaika pidentyisi 14 päivästä yleissäännöksen mukaiseen 30 päivään. Momenttia sovellettaisiin myös muutoksenhaussa vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskeviin kunnan päätöksiin. Vuokra-asunnon hakija saisi vaatia näihin päätöksiin oikaisua.

Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valittaa ei edelleenkaan saisi oikaisuvaatimukseen annetusta päätöksestä vuokralaisen valintaa tai hyväksyntää koskevassa asiassa.

Nykyisessä pykälässä ei ole säännöksiä valitusluvasta. Ehdotetun 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla pääsääntöisesti vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituslupamenettelyä sovellettaisiin esimerkiksi lupaan käyttää aravavuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, luovutuskorvauksen määräämiseen, vuokratalon muuttamiseen asunto-osakeyhtiötaloksi sekä rajoituksista vapauttamiseen. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät 7 d §:n 2 momentissa tarkoitetun seuraamuksen määräämistä ja 19 §:ssä tarkoitetut lainan irtisanomista koskevat asiat. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät myös 6 ja 17 §:n mukaiset asiat, jotka koskevat korvausta aravavuokra-asuntojen säännösten vastaisesta käytöstä ja luvatta purkamisesta. Ne ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä.

1.3 Laki asumisoikeusasunnoista

16 a §. Käyttövastikkeilla katettavat menot. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että asumisoikeustalon käyttövastikkeilla voitaisiin kattaa pitkälti samanlaisia menoja kuin vuokrilla korkotukilain uuden 13 §:n 1 momentin mukaan. Muutos tehtäisiin asumisoikeusjärjestelmän omakustannusperiaatteen yhdenmukaistamiseksi vuokra-asuntokannan omakustannusperiaatteen kanssa. Pykälän 1 momentin 1 ja 3 kohtaa muutettaisiin niin, että tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista. Perusparannusten aiheuttamat menot mainittaisiin 3 kohdan sijasta 1 kohdassa. Perusparannuksella tarkoitettaisiin samaa kuin korkotukilain 2 §:n 4 kohdassa ja aravalain 2 §:n 2 momentissa.

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. Käyttövastikkeisiin voitaisiin sisällyttää vain kohtuulliset käyvät hallinnointikustannukset. Vastaavanlainen säännös lisättäisiin korkotukilain 13 §:n 1 momenttiin uudeksi 4 kohdaksi. Uuden kohdan lisäämisen vuoksi momentin nykyiset 4—8 kohta siirtyisivät 5—9 kohdaksi. Uudet 5, 7, 8 ja 9 kohdat vastaisivat voimassa olevaa lakia, ja 6 kohdassa mainittaisiin ainoastaan mahdollisuus varautua asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvoitteisiin, sillä varautumisesta korjaus- ja hoitokustannuksiin säädettäisiin 3 kohdassa. Uuden 7 kohdan sanamuotoa täsmennettäisiin korkotukilakia vastaavalla tavalla siten, että siinä puhuttaisiin maksamisen sijaan laskemisesta kohdan suomenkielisessä tekstissä.

Pykälän 2 momenttia ei ehdoteta muutettavaksi. Se vastaisi korkotukilain 13 a §:n 1 momenttia.

Pykälän 3 momentin sisältöä muutettaisiin siten, että valtuus tarkempien säännösten antamiseen käyttövastikkeita määritettäessä noudatettavista yleisistä periaatteista ja vastikkeiden tasauksessa noudatettavista menettelytavoista siirrettäisiin ympäristöministeriön asetuksen tasolta valtioneuvoston asetuksen tasolle. Lisäksi momentissa säädettäisiin tarkempien säännösten antamisesta valtioneuvoston asetuksella siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. ARA voisi lainansaajan hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan poiketa varautumiselle asetuksella asetettavista enimmäismääristä, jos siihen olisi erityinen syy. Tällaiset syyt olisivat lähtökohtaisesti samat kuin vuokrapuoella. ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 53 ja 54 §:n mukaisesti. Momentin muutokset vastaisivat korkotukilain 13 §:n uuteen 3 ja 4 momenttiin sekä 13 a §:n 3 momenttiin ehdotettuja säännöksiä.

Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

16 c §. Kilpailuttaminen. Pykälän 1 momenttia täsmennettäisiin siten, että siihen lisättäisiin maininta hallintopalveluiden kilpailuttamisesta. Momentin ensimmäisestä virkkeestä poistettaisiin maininta kilpailutettavien palvelujen keskeisyydestä, sillä kilpailutettavien palvelujen piiri määräytyisi hankinnan arvon perusteella, ja momenttiin lisättäisiin kielto hankinnan pilkkomisesta osiin kilpailuttamisvelvoitteen välttämiseksi. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa 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. Myös asumisoikeustalon omistajan olisi kilpailuttamisvelvoitetta täyttäessään soveltuvien osin noudatettava hankintalain 2 §:ssä säädettyjä julkisissa hankinnoissa noudatettavia periaatteita.

Kun pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, nykyinen 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi. Sen sisältöä ei muutettaisi. Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

16 d §. Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövastikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen. Pykälän 2 momenttia täydennettäisiin siten, että käyttövastikkeen määräytymislaskelmat tulisi esittää asukkaille yhteisökohtaisesti ja tasausryhmittäin talokohtaisten laskelmien lisäksi. Momentin 3 kohtaa tarkennettaisiin siten, että siinä edellytettäisiin määräytymislaskelmassa ilmoitettavaksi 16 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen sekä näiden varojen käyttö. Edelleen momenttiin lisättäisiin uusi 4 kohta, jonka mukaan määräytymislaskelmassa olisi ilmoitettava erikseen myös se, paljonko varoja 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuun varautumiseen omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvoitteisiin kerätään ja mihin niitä käytetään.

Pykälän 2 momenttiin ehdotettujen muutosten vuoksi nykyisessä 3 momentissa oleva säännös korjausvarausta koskevien tietojen selvittämisestä käyttövastikkeiden määräytymislaskelmasa poistettaisiin. Siten nykyinen 4 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Tätä 3 momenttia tarkennettaisiin siten, että jälkilaskelma tulisi laatia tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä ja myös tasausryhmittäin. Seikat, jotka jälkilaskelmasta on käytävä ilmi, esitettäisiin luettelona omina kohtinaan. Momentin 1 kohdassa todettaisiin selkeyden vuoksi, että jälkilaskelmasta on käytävä ilmi perittyjen käyttövastikkeiden määrä. Momentin 2 ja 3 kohdassa säädettäisiin nykyisäännöstä vastaavasti tilikauden aikana käyttövastikkeilla katettujen menoerien sekä tilikaudelta syntyneen rahoitusylijäämän tai -alijäämän esittämisestä. Momentin 4—6 kohta koskisivat kumulatiivisesti kertynyttä rahoitusylijäämää tai -alijäämää sekä ylijäämään sisältyvää

varautumista. Näitä kohtia selkeytettäisiin asukkaiden tiedonsaantioikeuden toteuttamiseksi siten, että jälkilaskelmassa olisi selvitettävä yhteisölle, tasausryhmälle ja kohteille kertynyt kumulatiivinen rahoitusylijäämä tai -alijäämä sekä ilmoitettava, paljonko kumulatiivisesti kertyneeseen ylijäämään sisältyy 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua varautumista perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin sekä sanotun momentin 6 kohdassa tarkoitettua varautumista omistajalle lain mukaan kuuluviin muihin velvoitteisiin. Täsmennys vastaisi lainkohdan nykyistä tulkintaa ja säännöstä on tarpeen selventää, jotta tavoite asukkaiden mahdollisuudesta seurata varautumisten keräämistä ja käyttöä toteutuisi. Jälkilaskelman laatimisessa olisi käytettävä ARA:n jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Jälkilaskelma olisi täsmäytettävä taseen rahoitusasemaan.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettu kumulatiivisesti kertynyt rahoitusylijäämä tai -alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla olisi otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määritettäessä. Rahoitusylijäämien 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 voimassa olevaa lakia. Pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

1.4 Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta

8 §. Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jossa säädettäisiin Valtiokonttorin toimivallasta hyväksyä muutoksia korkotukilainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehtoihin 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 tehtävä siirrettäisiin ARA:lta Valtiokonttorille. Valtiokonttori voisi hyväksyä tällaisia muutoksia esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenukset muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. Lyhennysohjelmaa, korkoa ja muuta lainaehtojen muutosta koskevaan Valtiokonttorin päätökseen voisi hakea muutosta lain 12 §:n mukaisesti.

Pykälän 1 momenttia ei muutettaisi, eli lainan alkuperäisestä hyväksymisestä korkotukilainaksi päättäisi edelleen ARA.

9 §. Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen. Pykälän toisessa virkkeessä säädetään, että korkotuen maksaminen voi jatkua lainansaajan 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 sisältö muutettaisiin vastaamaan muiden asuntotuotantoa koskevien lakien ja muiden hallinnonalojen lakien muutoksenhakusäännöksiä siten kun niitä on muutettu keväällä 2015 eduskunnan hyväksymällä hallituksen esityksellä eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkastamisesta (HE 230/2014 vp; EV 319/2014 vp).

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Momentti vastaisi sisällöltään pääosin voimassa olevaa säännöstä, mutta siinä viitattaisiin hallintolakiin. Yleiset

säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimuksen määräaika pidentyisi siten 14 päivästä yleissäännöksen mukaiseen 30 päivään. Lisäksi momentissa mainittaisiin ARA:n ohella myös Valtiokonttori, jonka 8 ja 9 §:n nojalla tekemiin päätöksiin voisi vastaavalla tavalla vaatia oikaisua.

Pykälän 2 momentti vastaisi voimassa olevaa lakia, mutta sen sanamuotoa tarkistettaisiin. Momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Lain 8 §:ssä tarkoitettuun ARA:n päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi, ei kuitenkaan edelleenkään saisi hakea muutosta valittamalla. Tämä valituskielto ei koskisi Valtiokonttorin 8 §:ssä tarkoitetuissa asioissa tekemiä päätöksiä, eli niihin saisi hakea muutosta normaalisti.

Nykyisessä pykälässä ei ole säännöksiä valitusluvasta. Ehdotetun 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla pääsääntöisesti vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät päätökset, jotka koskevat korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää, koska ne ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Valtioneuvoston asetuksella annettaisiin ehdotettujen korkotukilain 13 §:n 3 momentin, aravarajoituslain 7 §:n 2 momentin ja asumisoikeuslain 16 a §:n 3 momentin nojalla tarkemmat säännökset siitä, minkä suuruista perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista pidetään korkotukilain 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa, aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla tavalla kohtuullisena. Asetuksessa varautumiselle asetettaisiin euromääräinen enimmäisraja, joka olisi kaksiportainen: jos rakennuksen tai asunnon rahoittamiseksi otetun lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta, enimmäisraja olisi euro ja sitä vanhemmissa rakennuksissa ja asunnoissa kaksi euroa asuineliötä kohti kuukaudessa. Omakustannusvuokraan tai -käyttövastikkeeseen sisällytettävän varautumisen määrä vaihtelisi siis eri-ikäisissä kohteissa. Korjauksiin varautumisena kerätyt varat olisivat kuitenkin käytettävissä koko tasausryhmässä, ja tasauksen avulla asuinnoista perittävä vuokra tai käyttövästike asetettaisiin vastaamaan asuntojen käyttöarvoa. Korkotukilainoitettujen kohteiden osalta asiasta säädettäisiin korkotukiasetuksessa ja aravalainoitettujen kohteiden osalta arava-asetuksessa.

Lisäksi valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin asukkailta omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärästä. Nykyisin koron suuruudesta säädetään korkotukiasetuksen 23 §:ssä sekä aravavuokra-asunnon omalle pääomalle maksettavasta korosta annetussa ympäristöministeriön päätöksessä. Kyseisessä ympäristöministeriön päätöksessä oleva säännös siirrettäisiin arava-asetukseen. Korkotukiasetuksessa ja arava-asetuksessa koron enimmäismäärä alennettaisiin nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin.

Nämä korkotukiasetukseen ja arava-asetukseen ehdotetut muutokset tulisivat sovellettaviksi vasta 1 päivästä tammikuuta 2017. Siten toimijoilla olisi riittävän pitkä aika nykyisten järjestelmiensä ja käytäntöjensä muuttamiseen. Lisäksi korkotukilain 13 §:n 4 momentin ja aravarajoituslain 7 §:n 3 momentin nojalla ARA voisi poiketa perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle asetuksessa asetettavista enimmäismääristä, jos siihen olisi erityinen syy.

Korkotukiasetuksessa on tarkemmat säännökset korkotukilainan ehdoista. Asetusta muutettaisiin siten, että korkotukilainan lainanlyhennysten takapainotteisuutta vähennettäisiin lisäämällä lyhennysten määrää ensimmäisten lainavuosien aikana. Muutos koskisi vain ehdotettujen

lakimuutosten voimaantulon jälkeen korkotukilainoiksi hyväksyttäviä lainoja. Muutoksella pyritäisiin parantamaan korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta toimijoiden keskuudessa.

Asetusluonnokset ovat esityksen liitteenä.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

Kiinteistöhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamista, omakustannusvuokrien valvontaa sekä korkotukilainojen laina-aikaisten muutosten käsittelyä Valtiokonttorissa koskevat säännökset tulisivat sovellettavaksi heti lakimuutosten voimaantulosta lukien. Sen sijaan vuokrien ja käyttövastikkeiden määritystä, tasausta sekä niihin liittyvien määräytymis- ja jälkilaskelmien laatimista koskevia uusia säännöksiä eli korkotukilain 13 §:n 1 momentin muutoksia, 13 a ja 13 c §:ää, aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin muutoksia, 7 a ja 7 c §:ää sekä asumisoikeuslain 16 a §:n 1 momentin ja 16 d §:n muutoksia sovellettaisiin vasta vuoden pituisen siirtymäajan jälkeen 1 päivästä tammikuuta 2017 lukien. Näihin säännöksiin ehdotetaan siinä määrin merkittäviä muutoksia nykytilaan verrattuna, että toimijoille on annettava riittävän pitkä siirtymäaika muuttaa nykyisiä käytäntöjään ja järjestelmiään uutta sääntelyä vastaavaksi. Lisäksi yhteisöt tekevät seuraavan vuoden vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymislaskelmat pääsääntöisesti jo edellisen vuoden syksyllä. Siksi ensimmäiset vuokratulojen jälkilaskelmat ja asumisoikeuslain 16 d §:n muutosten mukaiset määräytymis- ja jälkilaskelmat olisi laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta.

Korkotukilain 41 §:n, aravarajoituslain 21 §:n ja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muutoksenhakusäännöksiin sekä aravarajoituslain 6 ja 17 §:n Valtiokonttorin toimivaltaa koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset tulisivat sovellettaviksi lakien tullessa voimaan. Kuitenkin niihin hallintopäätöksiin, jotka on annettu ennen ehdotettujen lakien voimaantuloa, sovellettaisiin lakien voimaan tullessa voimassa olleita muutoksenhakusäännöksiä.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

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 käyttö- ja luovutusrajotusten tarkoituksena on yhdessä yhteisökohtaisten yleishyödyllisyysäännösten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi. Säätelemällä valtion tukemissa ARA-asunnoissa perittävien vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteita pyritään pitämään asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina pieni- 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 käyttörajotuksia perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta käsitellessään 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 määräytymiseen esitetyillä muutoksilla on suora yhteys asumista koskevaan perusoikeuteen. Ehdotetut muutokset eivät ole uudentyyppisiä, vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Ehdotetun sääntelyn ei voida katsoa loukkaavan vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja

HE 99/2015 vp

järkevään käyttöön. Ehdotetut säännökset eivät ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa ja muutoksille on olemassa perustuslain 19 §:n 4 momenttiin perustuva hyväksyttävä syy. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuvat vaatimukset sääntelyn täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyvät. Lisäksi ARA voisi myöntää vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajille hakemuksesta luvan poiketa tuleviin korjauksiin varautumiselle ja omarahoitusosuuden korolle asetuksella säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen olisi erityinen syy. Säännökset eivät siis olisi ehdottomia, vaan niistä voitaisiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella poiketa. Omistajilla olisi myös mahdollisuus hakea muutosta ARA:n päätöksiin ensiksi oikaisuvaatimusmenettelyssä ja sitten valittamalla hallinto-oikeuteen.

Näin ollen tämä esitys voitaneen säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi 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, 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.

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 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.

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) 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.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

HE 99/2015 vp

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

2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle 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 3 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

13 a §

Vuokrien tasaus

Samana omistajan omistamien, tämän lain ja aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratilojen 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 vuokratilojen 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 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

Vuokratilan 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 kynnysarvon, 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 vuokratilan 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

Vuokratilan 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 kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

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 lainansaajien 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 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa 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 lyhennysehtojen 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 rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja 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.

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 alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

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.

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 tarkoitettun 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 vuokratalo 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 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 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 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.

2.

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 ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset pait-si ne, joista säädetään 7 ja 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9—12 §:ssä. Edellä tar-koitettun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityis-ten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännös-tä sovelletaan edellä tarkoitettun 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 mu-kaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoi-tukset 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 lai-naehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennenaikaisesti.

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 kalenterikuu-kaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta han-kinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määrittämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytös-tä 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 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) 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).

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

HE 99/2015 vp

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 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 kynnysarvon, 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;
- 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 lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevista asioista.

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 omaraahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

Purkaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla luvan 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 tyhjiillään ja tyhjiillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen 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 takaisinmaksamiseksi 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, kuitenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrätessä alentaa.

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.

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.

3.

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 vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujana kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan eh-

doilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädetävistä 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 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. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa tai laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos asumisoikeustalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, 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 huomioon ottaminen

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 kerätään 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään;
- 4) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään.

Asumisoikeustalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva koko yhteisöä, tasausryhmää ja asumisoikeustaloa koskeva jälkilaskelma, 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 kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määriteltäessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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 määrätymislaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Siihen asti sovelletaan 16 d §:ää sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

4.

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 vastataksien.

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.

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.

HE 99/2015 vp

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 _____.

Helsingissä 22 päivänä lokakuuta 2015

Pääministeri

Juha Sipilä

Elinkeinoministeri Olli Rehn

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, 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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

8 §

8 §

*Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen**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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

13 §

13 §

*Vuokra**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 *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 sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuulvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan

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 kuulvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) *kohtuullisesta varautumisesta peruspa-*

Voimassa oleva laki

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 rahoitettua osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettua 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.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien 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.

Ehdotus

rannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) *asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;*

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle *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 vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettua osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettua 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.

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 tarkoitettulle *omarahoitussuudelle laskettavan koron suuruudesta;*

3) *muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemukses-

Voimassa oleva laki

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään.

Ehdotus

ta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä 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;

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 säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

13 b §

Kilpailuttaminen

Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkit-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tävimvät 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 kynnysarvon, 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.

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 kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määrittäessä.

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuksella on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukseksi kuuluu myös lainansaajien 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 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitussuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

17 §

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

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 tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella 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 koh-

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 lyhennysehtojen 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 koh-

Voimassa oleva laki

teena 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.

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.

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

30 §

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.

Ehdotus

teena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika 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*.

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 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 vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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 hakieksaan 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 omaksilunastajalle, 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, 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.

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 tarkoite-

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 vuokratalo 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 korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään 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 tarkoite-

Voimassa oleva laki

tun 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 lakkauteen 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.

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

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

41 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen *tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa*, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiansaamisesta. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. *Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.*

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätök-

Ehdotus

tun 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 asettamallaan 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*

Voimassa oleva laki

seen, joka koskee valtion asuntorahaston 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Oikaisuvaatimuksesta annettuun muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Ehdotus

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 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.

2.

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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

3 §

3 §

*Rajoitusaika**Rajoitusaika*

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaikaisesta 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;

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolain ennaikaisesta 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 tarkoitettun* 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. *Kunnan lunastusoikeutta koskevaa* 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä *tarkoitettun* 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;

Voimassa oleva laki

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

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 tai 5 §:n vastaisesti, omistaja voidaan lääninoikeuden 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 huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä 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 §

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,

Ehdotus

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 lainaehdojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennen aikaisesta.

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 huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä 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 aiheu-

Voimassa oleva laki

jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta mukaan lukien 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvaukseen 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 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.

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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskuselle kuuluu myös 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 tarkoitettusta vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta. Valtion asuntorahasto voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Ehdotus

tuvat:

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 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 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 hakemukselta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momen-

Voimassa oleva laki

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

Ehdotus

tin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

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

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 säädetyistä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

7 b §

Kilpailuttaminen

Aravavuokratalon 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 kynnysarvon, 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;*
- 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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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. Keskuselle kuuluu myös lainansaajien 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 tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

17 §

17 §

*Purkaminen**Purkaminen*

Valtion asuntorahasto voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla luvan 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 purkaminen 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 valtioneuvostosta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla luvan 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 purkaminen 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 valtioneuvostosta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon

Voimassa oleva laki

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 hallinto-oikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan 6 §:ssä tarkoitettu korvaus jäljellä olevalta rajoitusajalta, kuitenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määritessä alentaa.

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

21 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen *tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa*, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiansaamisesta. Vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaati-

Ehdotus

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, kuitenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määritessä alentaa.

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.*

Voimassa oleva laki

mus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. *Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.*

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Ehdotus

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.

3.

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:

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 asumisoi-

Ehdotus

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 tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoi-

Voimassa oleva laki

keustalon, 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 määrättäessä 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

Ehdotus

keustalon, 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.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohdullisena 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 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. *Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.*

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

Asukkailla on oikeus tehdä esityksiä hankintojen kilpailuttamisesta ja osallistua kilpailuttamiseen yhteishallinnosta vuokrataloissa

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

annetun lain mukaisessa menettelyssä.

loissa annetun lain mukaisessa menettelyssä.

16 d §

16 d §

*Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövas-
tikkeiden perusteista*

*Omistajan tiedonantovelvollisuus käyttövas-
tikkeiden perusteista ja yli- tai alijäämän
huomioon ottaminen*

Asumisoikeustalon omistajan on annettava asumisoikeustalon asukkaille tiedot käyttövastikkeen määräytymisen ja sen tasaamisen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä yhteishallinnosta vuokratiloissa 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 yhteissummana 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 vuokratiloissa 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 kerätään 16 a §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään;

4) paljonko kerätään 16 a §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettuja varoja ja mihin niitä käytetään.

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

1) paljonko käyttövastikkeita on peritty;

2) mitä menoeriä 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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien käyttövastikkeita määritettäessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Käyttövastikkeiden määritykseen 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 määritymlaskelmat ja jälkilaskelmat on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Siihen asti sovelletaan 16 d §:ää sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa.

4.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

9 §

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

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 kehittämiskeskuksen 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.

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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa 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.

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 tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 10 §:ssä tarkoitetussa 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 .

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 9 §:n 1 momentti, 23 ja 24 §, sellaisina kuin niistä on 9 § asetuksessa 271/2004, seuraavasti:

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 seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
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 %

23 §

Omistajan omarahoitusosuuden korko

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko on enintään neljä prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

24 §

Kohtuullinen varautuminen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 1 momentin 3 kohdan ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n 3 kohdan perusteella vuokratilojen ja vuokra-asuntojen vuokrissa sekä asumisoikeustalojen käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista enintään euron

asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan asetuksen voimaan tullessa voimassa ollutta 9 §:n 1 momenttia. Asetuksen 24 §:ää sovelletaan vasta 1 päivästä tammikuuta 2017.

Valtioneuvoston asetus

arava-asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
lisätään arava-asetukseen (1587/1993) siitä asetuksella 131/2003 kumotun 58 §:n tilalle uusi 58 § sekä uusi 58 a § seuraavasti:

58 §

Omistajan omarahoitussuuden korko

Aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko on enintään neljä prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitussuudesta.

58 a §

Kohtuullinen varautuminen

Aravarajoituslain 7 §:n 1 momentin 3 kohdan ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n 3 kohdan perusteella aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrissa sekä asumisoikeustalojen käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Sen 58 a §:ää sovelletaan kuitenkin vasta 1 päivästä tammikuuta 2017