

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi aravalain 14 §:n kumoamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että aravalaisa säädetystä asunto- tai aravalainojen yhdistämisestä luovuttaisiin niissä tilanteissa, joissa uudisrakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten aikaisemmin myönnettyä lai-

naa on vielä jäljellä pitkäaikaista perusparannuslainaa myönnettäessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Yleistä

Aravalaki (1189/1993) on tullut voimaan 1 päivänä tammikuuta 1994. Lailla on kumottu vanha asuntotuotantolaki (247/1966).

Aravalain 14 §:n 1 momentin mukaan myönnettäessä vuokralololle pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina siihen yhdistetään lainansaajalle uudisrakentamista, hankintaa tai perusparannusta varten aravalain tai asuntotuotantolain nojalla myönnetyn vuosimaksuna perittävän lainan jäljellä oleva pääoma. Lain 14 §:n 4 momentin mukaan yhdistettyyn lainaan sovelletaan, mitä pitkäaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta on voimassa.

Lainojen yhdistäminen tapahtuu vuosimaksua määrättäessä. Yhdistetylle lainalle määrätään vain yksi vuosimaksu. Menettely mahdollistaa sen, että kaikkia talon pääomamenoja ja niiden vaikutusta asumismenoihin tarkastellaan yhdessä. Yhdistettävien lainojen velkakirjat jäävät kuitenkin voimaan, samoin niiden vakuuksiksi vahvistetut kiinnitykset.

Lainoja ei siis yhdistetä sillä tavoin, että myönnettävän perusparannuslainan pääomaan lisättäisiin yhdistettävien lainojen pääomat ja kokonaissummalle laadittaisiin uusi velkakirja.

Aravalain mukaisesti myönnettyjen vuokra-aravalainojen ehdoista säädetään aravaasetuksessa (1587/1993).

Asetuksen 35 §:n mukaan vuokralolainan, vuokralalon hankintalainan, vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan vuosimaksua tarkistetaan vuosittain prosentuaalisesti. Tarkistuksen suuruus on sidottu kuluttajahintaindeksin muutokseen. Pitkäaikaisen perusparannuslainan vuosimaksu tarkistetaan markkamääräisesti siten, että se vastaa vähintään uudisrakentamiseen ja hankintaan myönnettyjen lainojen vuosimaksun tarkistusta. Vanhemmissa taloissa vuosimaksun tarkistus voi olla tätä tasoa suurempi ja tarkistuksen suuruus voidaan määrätä eri suuruiseksi maan eri osissa.

Yhdistetyn lainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään arava-asetuksen 33 §:n 2 momentin mukaan siten, että pitkäaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta määrättävään vuosimaksuun lisätään yhdistettävien lainojen pääomamenojen arvioitu yhteismäärä siltä ajanjaksolta, jolta ensimmäinen vuosimaksu määrätään laskettavaksi. Asetuksen 35 §:n mukaan yhdistetyn lainan vuosimaksua tarkistetaan tämän jälkeen vuosittain markkamääräisesti.

Kun yhdistetystä lainasta peritään vain yhtä vuosimaksua, siitä ei ole erotettavissa, mikä osuus vuosimaksusta kohdistuu vanhoihin lainoihin ja mikä osuus uuteen perusparannuslainaan. Koko yhdistetyn lainan laina-aika määräytyy viimeiseksi myönnetyn perusparannuslainan laina-ajan mukaisesti. Tämä merkitsee sitä, että aikaisemmin myönnettyjen lainojen laina-aika pitenee. Tällöin on periaatteessa mahdollista, että

vuokra-aravalainalle arava-asetuksen 33 §:ssä säädetty enintään 45 vuoden laina-aika saattaa perusparannuslainaan yhdistettävien aikaisempien lainojen osalta jopa ylittyä.

## 1.2 Aravalainojen arvopaperistaminen

Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 2 §:n 3 momentin mukaan asuntorahasto voi arvopaperistaa aravalainoja eli siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle erityisyhteisölle tai sen määrämälle. Erityisyhteisö laskee liikkeelle joukkovelkakirjalainoja, jotka on tarkoitettu sekä kotimaisilla että ulkomaisilla rahoitusmarkkinoilla toimiville sijoittajille.

Nykyisin lähes koko rahaston varainhankinta hoidetaan vanhoja asunto- ja aravalainoja arvopaperistamalla. Tähän mennessä vuosimaksulainoja ei ole arvopaperistettu. Jos niitä halutaan käyttää varainhankinnan vakuutena, on laina-ajan pysyttävä 45 vuoden enimmäislaina-ajan puitteissa sen jälkeen, kun lainat on siirretty erityisyhteisöön.

Edellä esitettyjen lainojen yhdistämiseen liittyvien ongelmien vuoksi yhdistämisestä ehdotetaan luovuttavan. Tämän vuoksi ehdotetaan, että aravalain 14 § kumottaisiin.

## 1.3. Pääomamenojen vaikutus asumiskustannuksiin

Vaikka lainoja ei enää yhdistettäisi, on edelleenkin tarpeen huolehtia siitä, että vuokralalon pääomamenoja ja niiden vaikutusta asumismenoihin tarkastellaan kokonaisuutena. Se, että lainojen yhdistämisestä luovuttaisiin, ei voi johtaa siihen, että yhteenlasketut pääomamenot nousisivat siten, että asumismenot nousisivat merkittävästi. Tämän vuoksi aravalain 14 §:n kumoamisen yhteydessä on samalla varmistettava, etteivät arava-asetuksessa nyt säädetyt lainaehdot johda tällaiseen tulokseen.

Jos lainoja ei yhdistetä, samalla talolla saattaa olla useita lainoja, joista ainakin osan vuosimaksujen tarkistus määräytyisi nykyisten ehtojen mukaan markkamääräisesti asuinneliötä kohden laskettuna. Nykyjärjestelmän mukaiset markkamääräiset vuosimaksun tarkistukset ovat käytännössä muodostuneet prosentuaalisesti laskien korkeammiksi kuin kuluttajahintaindeksiin sidotut prosenttimääräiset tarkistukset. Tällöin yhteenlasketut pääomamenot saattavat nousta niin kor-

keiksi, että asumiskustannukset muodostuisivat kohtuuttomiksi.

## 1.4. Arava-asetuksessa säädettyjen pitkäaikaisen perusparannuslainan ehtoihin tarvittavat muutokset

Edellä esitetyn vuoksi on tarpeen muuttaa arava-asetuksessa säädettyjä lainaehdoja siten, että myös pitkäaikaisen perusparannuslainojen vuosimaksun tarkistus määrätään prosenttiosuutena jäljellä olevasta lainan määrästä. Tätä muutosta puoltaa sekin, että tällä hetkellä eri tarkoituksiin myönnettyjen aravalainojen ehdot poikkeavat toisistaan. Järjestelmä on monimutkainen. Muuttamalla perusparannuslainojen vuosimaksun tarkistus määrättäväksi samoin periaattein kuin rakentamis- ja hankintalainojen vuosimaksu järjestelmä yksinkertaistuu ja selkeytyy.

Perusparannuslainojen vuosimaksujen tarkistukset ovat nykyjärjestelmässä suurempia suhteessa lainan määrään kuin rakentamis- ja hankintalainojen vuosimaksut. Tämän vuoksi perusparannuslainojen vuosimaksua voitaisiin tarkistaa suuremmalla prosenttimäärällä kuin muiden lainojen vuosimaksua. Tehtyjen laskelmien mukaan pitkäaikaisen perusparannuslainan vuosimaksua voitaisiin tarkistaa siten, että tarkistus vastaisi kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä. Jos inflaation arvioidaan olevan 2,5 prosenttia, perusparannuslainan laina-aika pitenis jonkin verran verrattuna siihen, mikä se olisi, jos vuosimaksua tarkistettaisiin markkamääräisesti. Jos perusparannuslainan suuruus olisi esimerkiksi 3 000 markkaa/asuinneliometri, perusparannuslainan laina-aika pitenis 29 vuodesta noin 34 vuoteen. Laina-aika jäisi siis alle 45 vuoden enimmäislaina-ajan.

## 1.5. Vuosimaksun alentaminen

Nykyisen arava-asetuksen 34 §:n mukaan vuokra-aravalainan vuosimaksua voidaan alentaa ensimmäistä vuosimaksua määrättäessä ja erityisesti syystä myöhemminkin, jos vuokralalon keskivuokra tai vuokra-asunnon vuokra muutoin olisi suurempi kuin asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla.

Jos perusparannuslainan ehdot säädetään edellä esitetyn mukaisiksi, on vaarana, että talot, joiden vanhat lainat ovat vielä suuria,

eivät selviä perusparannuslainan aiheuttamasta pääomamenojen lisäyksestä. Asumiskustannusten pitämiseksi kohtuullisina jouduttaisiin pääomamenoja myöhemmin laina-aikana alentamaan. Nykyisin vuosimaksuja alennetaan pysyvästi. Vuosimaksun alentaminen pysyvästi ei kuitenkaan aina ole tarpeen. Esimerkiksi, kun ensisijaislaina tai rakentamislaina maksetaan pois, pääomamenot pienenevät. Vuosimaksu voidaan tällöin palauttaa alkuperäiselle tasolle vaikeuttamatta vuokratalon taloutta.

Tämän vuoksi tarkoituksena on, että arava-asetuksessa mahdollistettaisiin nykyisten vuosimaksun alentamismahdollisuuksien lisäksi menettely, jossa Valtiokonttori voisi hakemuksesta alentaa pitkäaikaisen perusparannuslainan vuosimaksun viiden vuoden määräajaksi kerrallaan. Vuosimaksu alennettaisiin enintään puoleen siitä, mitä se muutoin olisi. Määräajan kuluttua vuosimaksu palautettaisiin sille tasolle, missä se oli, kun alennus myönnettiin. Rajaamalla alennus määräaikaiseksi ja edellyttämällä, että se kohdistettaisiin ensisijaisesti viimeiseksi myönnettyyn perusparannuslainaan, voitaisiin aikaisempiin lainoihin kohdistuvien pysyvien alentamisten määrää vähentää. Pysyviä alennuksia voitaisiin myöntää niissä poikkeustilanteissa, joissa perusparannuslainan vuosimaksun määräaikainen alennuskaan ei riittäisi saattamaan pääomamenoja sellaiselle tasolle, että asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina.

## 2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Esityksen ja siihen liittyvän asetusmuu-

toksen voimaansaattaminen edellyttää muutoksia Valtiokonttorin atk-järjestelmään. Muutosten toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä lisähenkilöstöä. Muutoinkaan esityksellä ei ole organisaatio- tai henkilöstövaikutuksia.

Esityksellä ei ole tarkoitus muuttaa vuokralaisten asemaa. Arava-asetuksessa säädettävät lainaehdot laadittaisiin sellaisiksi, ettei muutoksilla olisi olennaista vaikutusta asumismenoihin.

Esityksellä ei ole suoranaista vaikutusta Valtion asuntorahaston talouteen. Ehdotettu lainmuutos mahdollistaisi kuitenkin vuosimaksulainojen arvopaperistamisen. Tällöin aravalainoitusta voitaisiin rahoittaa jatkossakin lisäämättä valtion velaksi luettavaa asuntorahaston lainanottoa.

## 3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelu on tehty yhteistyössä Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston kanssa. Asian valmistelussa on kuultu myös valtiovarainministeriötä. Esitys ei ole ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

## 4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### aravalain 14 §:n kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

Tällä lailla kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 14 §.

#### 2 §

Tämä laki tulee voimaan      päivänä  
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin lainan yhdistämispäätöksiin sekä tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin pitkäaikaista vuokra-asumisen perusparannuslainaa koskeviin hakemuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä ja määräyksiä.

---

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 1998

**Tasavallan Presidentti**

**MARTTI AHTISAARI**

Ministeri *Sinikka Mönkäre*