

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 1/2003 vp

Hallituksen esitys laeiksi aravalain, aravarajoituslain 23 §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 10 päivänä kesäkuuta 2003 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi aravalain, aravarajoituslain 23 §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttamisesta (HE 23/2003 vp).

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti perustuslakivaliokunta on antanut asiasta lausunnon (PeVL 5/2003 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Tiina Rautio, ympäristöministeriö
- luottopäällikkö Harri Biström, Valtiokonttori
- hallintojohtaja Maija Rajakylä ja aravahallintopäällikkö Hannu Rossilahti, Valtion asuntorahasto
- toiminnanjohtaja Timo Heinonen, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan aravalakia muutettavaksi siten, että vuokra-aravalainan lyhennykset ja korot voitaisiin jatkossa periä joko vuosimaksuina kuten nykyisinkin tai ne voitaisiin periä erikseen. Tarkemmin lyhennyksistä ja koroista säädetäisiin edelleen asetuksella. Tarkoituksena on hallitusohjelman mukaisesti luoda vuosimaksujärjestelmän rinnalle kiinteälyhenteinen lainamalli.

Viranomaisten oikeus tehdä tarkastuksia aravalainoitetuissa asunnoissa ehdotetaan samassa

yhteydessä poistettavaksi sekä aravalain että aravarajoituslain valvontaa koskevista pykälistä. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain valvontaa koskeva säännös ehdotetaan yhdenmukaistettavaksi aravasäännösten kanssa.

Lakien on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytyt ja vahvistettu.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Lakiehdotusten puollettavuus

Valiokunta kannattaa aravalainoituksen uudistamista siten, että vuosimaksujärjestelmän rinnalle luodaan kiinteälyhenteinen lainamalli ja että vuosimaksun vuotuista tarkistusta alennetaan 0,7 prosenttiyksiköllä. Uudistukset pienentävät aravalainojen kustannuksia ja lisäävät lainanhoitokulujen ennakoitavuutta. Tämä parantaa aravatuotannon tuotantoedellytyksiä, mitä valiokunta pitää tärkeänä.

Aravarakentaminen on viime vuosina jäänyt eduskunnan vahvistamia tuotantotavoitteita alhaisemmaksi. Tuotannon alhaisuuteen ovat vaikuttaneet aravalainojen kalliit lainanhoitokulut, kasvukeskusten tonttipula ja rakennuskustannusten nousu. Valiokunnan arvio onkin, että nyt hyväksyttävien muutosten lisäksi tarvitaan vielä lisätoimia. Erityisesti on seurattava aravalainojen hintaa ja pidettävä lainojen ehdot hallitusohjelman mukaisesti jatkuvasti kilpailukykyisinä suhteessa markkinakorkoihin.

Aravalainojen kalliit lainanhoitokustannukset ovat osaltaan johtaneet alhaisen tuotannon lisäksi myös siihen, että taloyhtiöt ovat vaihtaneet aravalainoja pankkilainoihin. Viime vuonna vaihto oli noin 500 miljoonaa euroa. Saadun selvityksen mukaan vaihto jatkuu. Valiokunta on huolestunut tilanteesta, sillä lainojen vaihto synnyttää taloyhtiöille pitkällä aikavälillä merkittävän korkoriskin. Viime kädessä taloyhtiöiden riskit kohdistuvat kuntiin, jotka ovat lainojen takaajina.

Asetuksenantovaltuudet

Aravalain muuttamista koskevan 1. lakiehdotuksen 17 §:n 3 momentissa annetaan valtuus säätää asetuksella (1) vuokra-aravalainan korosta ja lyhennyksestä sekä vuosimaksusta, (2) niiden suorittamisesta ja tarkistamisesta, (3) niiden alentamisesta erityisestä syystä sekä (4) ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa tai lyhennysten alkamista perittävistä kiinteästä korosta.

Perustuslakivaliokunnan lausunnossa todetaan, että ensimmäinen asetuksenantovaltuus koskee yleisesti korosta ja lyhennyksestä sekä vuosimaksusta säätämistä. Valtuuden avoin sanamuoto ulottuu näiden rahasuoritusten suuruudesta säätämiseen kaikin osin. Niiden määräytymisen yleiset perusteet koskevat perustuslakivaliokunnan käsityksen mukaan sillä tavoin oleellisesti vuokra-aravalainan saaneen oikeushenkilön velvollisuutta, että niistä on perustuslain 80 §:n 1 momentin takia mahdollista säätää vain lailla. Lakiehdotukseen on tästä syystä otettava riittävän täsmälliset perussäännökset kyseisten rahasuoritusten suuruuden määräytymisestä, jotta se voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Ympäristövaliokunta ehdottaa perustuslakivaliokunnan lausunnon nojalla, että 17 §:ään otetaan uusi 3 momentti, jonka mukaan vuokra-aravalainan koron on oltava kohtuullinen verrattuna vastaavaan käyttötarkoitukseen myönnettävistä lainoista yleisesti perittäviin korkoihin eivätkä lainan korko ja lyhennys tai vuosimaksu saa johtaa asukkaan kannalta kohtuuttomiin asumiskustannuksiin.

Kolmannen asetuksenantovaltuuden perustuslakivaliokunta katsoo olevan ongelmallinen siksi, että ehdotuksessa valtuutetaan suoraan säätämään asetuksella vuokra-aravalainan koron ja lyhennyksen sekä vuosimaksun alentamisesta erityisestä syystä ilman, että laissa olisi säännöstä varsinaisesta alentamismahdollisuudesta. Perustuslakivaliokunta pitää asianmukaisena, että säännöksen sanamuotoa täsmennetään.

Perustuslakivaliokunnan huomautuksen johdosta ympäristövaliokunta ehdottaa 17 §:ään otettavaksi uuden 4 momentin, jossa säädetään mahdollisuudesta alentaa vuokra-aravalainan korkoa ja lyhennystä taikka vuosimaksua erityisestä syystä. Erityisestä syystä valiokunta ehdottaa säännöksessä mainittavaksi esimerkkinä asumiskustannusten nousun asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitettuja enimmäisasi-

mismenoja suuremmaksi (vrt. arava-asetuksen 34 §).

Toista ja kolmatta asetuksenantovaltuutta perustuslakivaliokunta pitää hallituksen esittämässä muodossa asianmukaisina sen jälkeen, kun ensimmäistä valtuutta on tarkistettu valiokunnan esittämällä tavalla.

Perustuslakivaliokunta huomauttaa vielä, että aravalakiin sisältyy nykyisin lakiehdotuksen 17 §:n 3 momentin kaltaisia valtuutussäännöksiä (ainakin 10,2 ja 11,3 §). Lain valtuutussäännösten valtiosääntöoikeudellinen asianmukaisuus on selvitettävä. Ympäristövaliokunta yhtyy perustuslakivaliokunnan kantaan.

Perustuslakivaliokunnan lausunnon johdosta 1. lakiehdotuksen 17 §:ään ehdotetut uudet momentit siirtävät hallituksen esityksen mukaisen pykälän 3 momentin 5 momentiksi. Samalla 5 momenttia joudutaan täsmentämään teknisesti.

Valvontasäännökset

Perustuslakivaliokunnan lausunnossa kiinnitetään huomiota myös lakiehdotusten valvontasäännöksiin. Niissä oikeutetaan viranomaiset saamaan salassapitosäännösten estämättä paitsi valvonnan myös ohjauksen toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Tätä ehdotusta ei ole lainkaan perusteltu esityksessä. Sääntelyä ei perustuslakivaliokunnan mielestä voida yleispiirteisyytensä ja siitä mahdollisesti aiheutuvan laajan sovellettavuutensa takia sovittaa asiallisesti yhteen perusoikeusjärjestelmän kanssa. Perustuslakivaliokunta pitää välttämättömänä ohjaukseen liittyvän tietojensaantioikeuden poistamista lakiehdotuksista. Tämä on tavallisen lainsäätämisenjärjestyksen edellytys.

Perustuslakivaliokunnan lausunnon nojalla ympäristövaliokunta ehdottaa, että 1. lakiehdotuksen

36 §:stä, 2. lakiehdotuksen 23 §:stä ja 3. lakiehdotuksen 39 §:stä poistetaan oikeus salassapidettävien tietojen saamiseen siltä osin kuin se koskee viranomaisohjausta. Samalla 1. lakiehdotuksen 36 §:stä ja 3. lakiehdotuksen 39 §:stä ehdotetaan korjattavaksi kirjoitusvirheet.

Aravaomaisuuden myynti

Hallituksen esityksen käsittelyn yhteydessä valiokunnan huomiota on kiinnitetty aravarajoituslain (1190/1993) soveltamiseen ns. holding-yhtiöiden eli aravavuokraloyhtiöitä omistavien yhtiöiden osakekannan myyntiin. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun (13.2.2003/244) mukaan edellä mainittu laki ei koske holding-yhtiöitä, jolloin aravaomaisuutta voidaan myydä ilman rajoituksia tällaisen järjestelyn kautta. Aravarajoituslain mukaisena lähtökohtana kuitenkin on, että aravaomaisuutta myydään kunnalle tai kunnan nimeämälle ostajalle ja enintään lain sallimasta luovutuskorvaushinnasta.

Valiokunta pitää välttämättömänä, että lainsäädännön tarkistamistarve selvitetään tältä osin pikaisesti. Valiokunta ehdottaa asiasta eduskunnan hyväksyttäväksi lausumaa (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Päätösehdotus

Edellä olevan perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotukset hyväksytään muutettuina (Valiokunnan muutosehdotukset) ja

että hyväksytään yksi lausuma (Valiokunnan lausumaehdotus).

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki
aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 12 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 17, 18 ja 36 §, sellaisina
kuin niistä 18 § on laissa 698/2001 ja 36 § laissa 623/1999, seuraavasti:

17 §

Vuokra-aravalainan suorittaminen

(1 ja 2 mom. kuten HE)

Vuokra-aravalainan koron on oltava kohtuullinen verrattuna vastaavaan käyttötarkoitukseen myönnettävistä lainoista yleisesti perittäviin korkoihin, eivätkä lainan korko ja lyhennys taikka vuosimaksu saa johtaa asukkaiden kannalta kohtuuttomiin asumiskustannuksiin. (Uusi)

Vuokra-aravalainan korkoa ja lyhennystä taikka vuosimaksua voidaan alentaa, jos vuokratalon keskivuokra tai vuokra-asunnon vuokranousee suuremmaksi kuin asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitettujen enimmäisasumismenot, tai muusta erityisestä syystä. (Uusi)

Vuokra-aravalainan korosta ja lyhennyksestä taikka vuosimaksusta, niiden suorittamisesta ja tarkistamisesta, niiden alentamisesta (*poist.*) sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa tai lyhennysten alkamista perittävistä kiin-

teistä korosta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

(Kuten HE)

36 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen (*poist.*) valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainansaa-ja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

2.

Laki

aravarajoituslain 23 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 23 §, sellaisena
kuin se on laissa 623/1999, seuraavasti:

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahas-
tolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus oh-
jata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettu-
jen säännösten ja määräysten noudattamista. Vi-
ranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten es-

tämättä saada nähtäväkseen (*poist.*) valvonnan
toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja
on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asia-
kirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

3.

Laki

**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttami-
sesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta
2001 annetun lain (604/2001) 39 §, seuraavasti:

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, *valtion* asuntorahas-
tolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus oh-
jata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettu-
jen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on
salassapitosäännösten estämättä oikeus saada

nähtäväkseen (*poist.*) valvonnan toteuttamiseksi
tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaja on velvolli-
nen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkas-
tajan luona tarkastettaviksi.
(2 mom. kuten HE)

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää hallituksen selvittävän, onko aravarajoituslakia (1190/1993) uudistettava aravavuokrataloja omistavien holding-yhtiöiden

osakekannan myynnin osalta, jotta turvataan aravavuokratalojen säilyminen aravalain tarkoittamassa käytössä. Mahdolliset lainmuutosehdotukset tulee antaa pikaisesti eduskunnalle.

Helsingissä 12 päivänä kesäkuuta 2003

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Pentti Tiusanen /vas	Kari Kärkkäinen /kd
vpj.	Satu Hassi /vihr	Heikki A. Ollila /kok
jäs.	Christina Gestrin /r	Eero Reijonen /kesk
	Hanna-Leena Hemming /kok	Satu Taiveaho /sd
	Rakel Hiltunen /sd	Ahti Vielma /kok
	Tuomo Hänninen /kesk	Pia Viitanen /sd
	Antti Kaikkonen /kesk	
	Inkeri Kerola /kesk	vjäs. Hannu Hoskonen /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Salme Kandolin.