

EDUSKUNNAN VASTAUS 152/2002 vp

Hallituksen esitys laiksi aravalainojen lainaehto- jen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi aravalainojen lainaehto-
jen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa (HE
231/2002 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietin-
nön (YmVM 15/2002 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

aravalainojen lainaehto- jen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan aravarajoituslain
(1190/1993) 2 §:n 1 momentissa tarkoitettujen,
lainaehtoja muutettaessa käyttö- ja luovutusra-
joitusten alaisten aravavuokrataloyhteisöjen
asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin, jollei ara-
vavuokra-asunto tai aravavuokratalo ole kysei-
sen lain 3 §:n mukaisten kymmenen vuoden jat-
korajoitusten alainen.

Lakia sovelletaan myös asumisoikeusasun-
noista annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 momen-
tin mukaisten asumisoikeustaloyhteisöjen asun-
to- ja aravalainojen lainaehtoihin, jos lainat on
myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta an-
netun lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan
(651/1990) tai aravalain (1189/1993) 21 §:n no-
jalla.

2 §

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on parantaa huo-
mattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien
aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustalo-
yhteisöjen asemaa määräaikaisella taloudellisel-
la tuella.

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) huomattavissa taloudellisissa vaikeuksis-
sa olevalla aravavuokrataloyhteisöllä tai asu-
misoikeustaloyhteisöllä aravavuokrataloyhteis-
öä tai asumisoikeustaloyhteisöä, joka ei ole
voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa hyväk-

syttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja vuokrilla tai käyttövastikkeilla;

2) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella;

3) *vuosimaksulainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 a §:ssä ja aravalain 17 §:ssä, 18 §:n 2 momentissa ja 23 §:ssä säädetään; ja

4) *ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisien lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtoja voidaan muuttaa, jos huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön alijäämät ovat aiheutuneet:

1) taloyhteisön asuntojen tyhjinä olemisesta;

2) aravarajoituslain 7 §:n mukaisen vuokran tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaisen käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen vuokratasoon verrattuna; tai

3) muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä.

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuvat ilman tämän lain mukaisia toimenpiteitä.

5 §

Lainaehtojen muutokset

Kiinteäehtoisien lainan laina-aikaa voidaan pidentää enintään kymmenellä vuodella ja korkoa alentaa enintään kymmeneksi vuodeksi.

Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi enintään kymmeneksi vuodeksi.

Lainaehtoja voidaan muuttaa siten, että kiinteäehtoisien lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy.

6 §

Koron suuruus

Alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron tulee olla vähintään kaksi prosenttia.

Alentamisen päätyttyä korkoa peritään tasolta, jolla se olisi, jos korkoa ei olisi alennettu tämän lain mukaisesti.

7 §

Vuosimaksun määräytyminen

Kun 5 §:n mukainen vuosimaksun tarkistamisesta luopuminen päättyy, vuosimaksua tarkistetaan tasolta, jolla se toimenpiteen päätyttyä on, siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 d §:ssä, aravalain 18 §:n 2 momentissa ja vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentissa säädetään.

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisien lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan taloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi;

2) on tehnyt yhdessä Valtiokonttorin kanssa talolle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten talo saadaan elinkelpoiseksi;

3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; ja

4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

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

Jos syy korvauksen määräämiseen poistuu kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Valtiokonttori on ilmoittanut 8 §:n vastaisesta toiminnasta omistajalle, ei 1 momentissa tarkoitettua korvausta voida määrätä.

9 §

Hakeminen

Valtiokonttori päättää hakemuksesta lainaehtojen muuttamisesta.

Valtiokonttori voi antaa tarkemmat ohjeet hakumenettelystä sekä hakemukseen liitettävistä selvityksistä.

10 §

Valvonta

Valtiokonttori valvoo 8 §:ssä säädettyjen edellytysten toteutumista.

Valtiokonttorilla on oikeus saada hakijalta valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat ja tiedot.

11 §

Sanktiot

Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, hallinto-oikeus Valtiokonttorin vaatimuksesta voi velvoittaa omistajan suorittamaan enintään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta niiden talojen tai asuntojen rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta, joiden lainaehtoihin tämän lain tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat. Korvaus voidaan määrätä kuitenkin enintään kahdelta vuodelta. Valtiokonttori tulouttaa korvauksen Valtion asuntorahastoon.

12 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtiokonttorille. 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.

13 §

Päätöksen tiedoksianto

Tämän lain mukainen päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisaannin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla osoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi.

Muutoin noudatetaan, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa säädetään.

14 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Voimaantulo

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta .

Helsingissä 13 päivänä marraskuuta 2002
