

EDUSKUNNAN VASTAUS 77/2004 vp

Hallituksen esitys laeiksi aravalain, aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi aravalain, aravarajoituslain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 79/2004 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 10/2004 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 §:n 2 kohta, 15 a §:n 1 momentin 7 kohta ja 40 §, sellaisina kuin niistä ovat 15 §:n 2 kohta ja 15 a §:n 1 momentin 7 kohta laissa 571/1999,

muutetaan 15 a §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat mainitussa laissa 571/1999, sekä

lisätään lakiin uusi 15 e §, seuraavasti:

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

4) yhteisö luovuttaa aravarajoituslain (1190/1993) mukaisista käyttö- ja luovutusrajotuksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain

asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammiukuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään lasketa kyseisen

tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 15 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 15 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

1) aravarajoituslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

2) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; tai

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja muita kuin vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Jos samaan konserniin kuuluu useita yhteisöjä, joilla on 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita, yhteisöjä käsitellään yhtenä kokonaisuutena määritettäessä sallitun tuloutettavan tuoton suuruutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 15 e §:ää sovelletaan niiltä tilikausilta tuloutettavaan tuottoon, jotka ovat alkaneet tämän lain tultua voimaan.

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita aravavuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty laina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 15 a §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 15 b §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 22 § sekä muutetaan 3 §, 7 §:n 1 momentti ja 16 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi laeissa 682/1997 ja 270/1999 sekä 7 §:n 1 momentti laissa 83/2003, 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 paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta Valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, 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;

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 määrittäystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tulua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten lainaehtoien mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan lai-

na-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennenaikaisesti.

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, 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 yhteisöllä 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.

— — — — —

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä

olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla alkuperäisen laina-ajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista ra-

joituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 5 §:n 2 kohta ja 24 §:n 1 momentin 7 kohta,

muutetaan 13 §:n 1 momentti, 17 §:n 1 momentti, 18 § ja 24 §:n 1 momentin 4 kohta, sellaisena kuin niistä on 13 §:n 1 momentti laissa 84/2003, sekä

lisätään lakiin 4 lukuun uusi 27 a § seuraavasti:

13 §

Vuokra

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 sisäl-

tyvä indeksitarkistus, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuaan luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kun-kin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitetuihin toimenpiteisiin;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle 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.

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka 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, rajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (*käyttö- ja luovutusrajoitusaika*).

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaa-käyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos tämän lain mukaisella vuokra-asunnon korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovel-

letaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista.

Edellä 1 tai 2 momentin nojalla rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta on maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän on vapautettava valtio 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

4 luku

Yleishyödyllisyys

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa

omistajalleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

1) aravarajoituslain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

2) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) tämän lain 17 §:ssä tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; tai

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja muita kuin vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Jos samaan konserniin kuuluu useita yhteisöjä, joilla on edellä 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita, yhteisöjä käsitellään yhte-

nä kokonaisuutena määritettäessä sallitun tuloutettavan tuoton suuruutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004.

Lain 27 a §:ää sovelletaan niiltä tilikausilta tuloutettavaan tuottoon, jotka ovat alkaneet tämän lain tultua voimaan.

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita korkotukivuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty korkotukilaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 24 §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 25 §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 8 päivänä kesäkuuta 2004
