Hallituksen esitys Eduskunnalle vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Lailla kumottaisiin nyt voimassa olevat, useaan kertaan muutetut vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki.

Esityksen tarkoituksena on kehittää korkotukijärjestelmää sellaiseksi, että se voisi toimia aidosti aravalainoituksen vaihtoehtona. Markkinoiden mahdollisuudet tarjota myös korkotukijärjestelmän kautta edullista lainarahoitusta voitaisiin täysimääräisesti käyttää hyödyksi.

Ehdotettu laki parantaisi vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainajärjestelmien asuntopoliittista ja valtiontaloudellista tehokkuutta. Korkotukilainoitettujen talojen vuokrat säädettäisiin määräytyviksi omakustannusperiaatteella. Korkotukea maksettaisiin vain sille koron osuudelle, joka ylittäisi asetuksella säädettäväksi tarkoitetun prosenttimäärän eli niin sanotun omavastuukoron. Kun asetuksella säädettävän prosenttiosuuden ylittävää koron osuutta ei maksettaisi kokonaan korkotukena, lainansaajien kiinnostus pyrkiä neuvottelemaan korko lainanmyöntäjien kanssa mahdollisimman edulliseksi tehostuisi.

Lisäksi asetuksella säädettäisiin korkotukilainan lyhentämisestä. Lainalla voisi olla kiinteä lyhennysohjelma. Tällöin vuokrissa perittävät pääomamenot muodostuisivat säädetystä lyhennyksestä ja lainansaajan maksettavaksi jäävästä koron osuudesta. Vaihtoehtoisesti korkotukilainaa voitaisiin lyhentää myös siten, että asetuksessa säädettäisiin lyhennyksen ja lainasaajan maksettavaksi jäävän koron osuuden yhteismäärä. Tätä pääomamenojen määrää tarkistettaisiin vuosittain inflaatioon sidotusti aravalainan vuosimaksun tarkistusta vastaavalla tavalla. Tämä mahdollistaisi lainan pääomamenojen nykyistä tasaisemman ja paremmin ennakoitavissa olevan kehityksen ja sen myötä myös nykyistä tasaisemman vuokrien kehityksen. Järjestelmä muistuttaisi pankeissa nykyisin käytössä olevia tasaerälainoja, joissa lyhennykset joustavat korkotasossa tapahtuvien muutosten mukaan. Korkotukilainoja voitaisiin edelleen myöntää samoille lainansaajille ja samoin edellytyksin kuin ennenkin.

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen ja vuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja luovutushinnasta ehdotetaan lakiin otettavaksi vastaavat säännökset kuin aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat voimassa olevat säännökset ovat.

Lisäksi ehdotetaan, että yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia muutetaan siten, että se koskisi myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettavaksi ehdotetun lain nojalla lainoitettuja korkotukivuokrataloja. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että ehdotetun lain nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen vuokra määräytyisi ja sitä voitaisiin korottaa samalla tavoin kuin aravavuokraa.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan tammikuun 1 päivänä 2002.

209339T

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ ... 1

SISÄLLYSLUETTELO ... 2

YLEISPERUSTELUT ... 4
1. Nykytila ... 4
1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö ... 4
Yleistä ... 4
Vuokra-asuntolainojen korkotuki ... 4
Osaomistusasunto ... 5
Asumisoikeustalolainojen korkotuki ... 5
1.2. Nykytilan arviointi ... 5
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset ... 6
2.1. Yleistä ... 6
2.2. Omakustannusvuokra ... 7
2.3. Elinkaariajattelu ... 7
2.4. Pääomamenojen suuruus ... 7
2.5. Korkotuki ... 7
2.6. Valtion täytetakaus ... 7
2.7. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ... 8
3. Esityksen vaikutukset ... 8
3.1. Taloudelliset vaikutukset ... 8
Vaikutus asukkaiden asemaan ... 8
Vaikutus lainansaajien asemaan ... 8
Vaikutus lainanmyöntäjien asemaan ... 9
Valtiontaloudelliset vaikutukset ... 9
3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset ... 9
4. Asian valmistelu ... 10
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja ... 10

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT ... 11
1. Lakiehdotusten perustelut ... 11
1.1. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ... 11
1 luku. Yleiset säännökset ... 11
2. luku. Vuokra-asuntolainojen korkotuki ... 12
3. luku. Asumisoikeustalolainojen korkotuki ... 16
4. luku. Yleishyödyllisyys ... 16
5. luku. Valtion täytetakaus ... 16
6. luku. Erinäiset säännökset ... 17
1.2. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain muuttamisesta ... 18
1.3. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta ... 18
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset ... 18
3. Voimaantulo ... 18

LAKIEHDOTUKSET 20
1. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 20
2. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 ja 3 §:n muuttamisesta 30
3. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 ja 32 §:n muuttamisesta 31

LIITE 32

RINNAKKAISTEKSTIT 32
2. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 ja 3 §:n muuttamisesta. 32
3. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 ja 32 §:n muuttamisesta 33

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Yleistä

Vuokra-asuntolainojen korkotukijärjestelmä perustuu nykyisin lakiin vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980) ja asumisoikeustalojen korkotukijärjestelmä lakiin asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993). Samaan aikaan kuin asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki annettiin, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettua lakia muutettiin siten, että lyhytaikaisten korkotukilainojen lisäksi voitiin myöntää pitkäaikaisia korkotukilainoja. Valtion tukemaa asuntotuotantoa oli tarkoitus rahoittaa tasaveroisesti korkotukilainoilla ja valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä aravalainoilla.

Vuokra-asuntolainojen korkotuki

Korkotukilainoja myönnetään vuokra-asuntojen rakentamista, hankkimista ja peruskorjausta varten. Lainan määrä voi olla enintään 90 prosenttia hyväksytyistä hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksista.

Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainojen vähimmäislaina-ajoista ja yleisistä ehdoista on annettu valtioneuvoston päätöksessä vuokra-asuntojen korkotukilainojen yleisistä ehdoista (207/1994).

Valtioneuvoston päätöksellä on säädetty, että pitkäaikaiselle rakentamiskorkotukilainalle maksetaan korkohyvitystä 18 vuoden ajan. Korkohyvitys on porrastettu siten, että ensimmäisinä viitenä lainavuonna se on 50 prosenttia korosta, viitenä seuraavana vuonna se on 40 prosenttia korosta ja viimeiset kahdeksan vuotta se on 30 prosenttia korosta. Lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko on 3,5 prosenttia. Vuokra-asunnon hankinta- ja perusparannuskorkotukilainalle maksettavan korkotuen määrä on porrastettu vastaavalla tavalla, mutta korkohyvitystä maksetaan 16 vuoden ajan ja sen määrä on hieman alempi kuin rakentamislainan korkotuki.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n mukaan lainanantajan perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin. Pitkäaikaista korkotukilainaa on lyhennettävä siten, että sitä saa olla kymmenen vuoden jälkeen jäljellä enintään 90 prosenttia ja korkohyvityksen maksuajan päättyessä enintään 70 prosenttia alkuperäisestä pääomasta. Muutoin lainanantaja ja lainansaaja voivat vapaasti sopia lainan ehdoista.

Valtio on luottolaitokselle vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä niitä kattamaan. Muille kuin kunnille tai kuntayhtymille myönnetyillä lainoilla on oltava muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus. Pitkäaikaisen korkotukilainan täytetakaus on voimassa 20 vuotta ja lyhytaikaisen korkotukilainan 10 vuotta.

Pitkäaikaisella korkotukilainalla lainoitettua asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona 20 vuotta. Asukasvalinnassa ovat käytössä ylemmät tulorajat, muutoin asukasvalintaperusteet ovat samat kuin aravavuokra-asunnoissa. Lyhytaikaisella korkotukilainalla lainoitettua asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona 10 vuotta. Asukasvalinta on vapaa.

Korkotuettujen asuntojen vuokranmääritysestä ei ole säännöksiä. Velvollisuutta soveltaa omakustannusperiaatetta ei siten ole.

Varsinaisia luovutusrajoituksia vuokra-asuntolainojen korkotukijärjestelmään ei sisälly. Jos laina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan sellaiselle omistajalle, jolle ei voitaisi myöntää korkotukilainaa, korkohyvityksen maksaminen lakkaa. Myöskään luovutushintaa ei ole säännelty.

Osaomistusasunto

Osaomistusasuntojärjestelmällä ei ole säädöspohjaa. Järjestelmä perustuu vuokra-asuntolainojen korkotukijärjestelmään ja talonomistajan kanssa tehtäviin sopimuksiin. Alkuun osaomistusasuntoja tehtiin lyhytaikaisella korkotukilainalla, jolloin asuntoja oli käytettävä vuokra-asuntoina 10 vuoden ajan. Vuokralaisten valintaa ei ollut säädelty. Nykyisin, kun lyhytaikaisia korkotukilainoja ei enää myönnetä, osaomistusasuntoja on ryhdytty tuottamaan pitkäaikaisella korkotuella. Tällöin asuntoja on käytettävä 20 vuotta vuokra-asuntoina ja asukasvalinnassa on noudatettava samoja asumistarvetta ja tulosekä varallisuusrajoja koskevia normeja kuin valittaessa asukkaita tavallisiin korkotukivuokra-asuntoihin.

Eri tuottajien järjestelmät eroavat jonkin verran toisistaan. Kaikissa malleissa asukas ostaa rakennuttajalta vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Asukas saa asunnon hallintaansa tekemällä rakennuttajan kanssa huoneenvuokrasopimuksen. Asukkaalla on yleensä oikeus ja joissain malleissa jopa velvollisuus lunastaa loput asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, kun 10 tai 20 vuoden käyttörajoitusaika päättyy. Joissain malleissa asukas voi jo vuokrallaoloaikanaan ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, ei kuitenkaan koskaan yli 50 prosenttia.

Asumisoikeustalolainojen korkotuki

Asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa ja perusparannusta varten myönnetään korkotukilainoja vastaavalla tavalla kuin vuokra-asuntokorkotukilainojakin. Korkotukilainan suuruus on enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Lainojen ehdoista säädetään valtioneuvoston päätöksessä asumisoikeustalojen korkotukilainojen yleisistä ehdoista (1057/1994).

Asumisoikeustalon rakentamiskorkotukilainalle maksetaan korkotukea 18 vuotta. Korkohyvitys on porrastettu siten, että ensimmäisinä viitenä lainavuonna se on 50 prosenttia korosta, viitenä seuraavana vuonna se on 35 prosenttia korosta ja viimeiset kahdeksan vuotta se on 25 prosenttia korosta. Lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko on 3,5 prosenttia. Hankinta- ja perusparannuskorkotukilainalle maksettavan korkotuen määrä on porrastettu vastaavalla tavalla, mutta korkohyvitystä maksetaan 15 vuoden ajan ja sen määrä on hieman alempi kuin rakentamislainan korkotuki.

Valtion täytetakaus asumisoikeustalojen korkotukilainoille on voimassa 30 vuotta. Muutoin asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevat säännökset ovat samansisältöisiä kuin vuokra-asuntolainojen korkotukea koskevat säännökset. Asumisoikeusjärjestelmän pysyvyydestä on säädetty asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990). Asumisoikeusasuntoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina. Asumisoikeustalo tai sen omistavan yhtiön osakkeet saadaan luovuttaa vain kunnalle tai sellaisella luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää aravalaina tai korkotukilaina. Luovutushinta on säännelty. Asumisoikeuden haltijoilta perittävä käyttövastike määräytyy omakustannusperiaatteella.

1.2. Nykytilan arviointi

Nykyinen vuokra-asunto- ja asumisoikeustalolainojen korkotukijärjestelmä ja korkotukiehdot on luotu aikana, jolloin korkotukijärjestelmällä oli asuntopoliittisten tavoitteiden lisäksi muitakin tavoitteita. Lamassa ollutta rakentamista pyrittiin lisäämään ja järjestelmällä oli myös työvoimapoliittisia tavoitteita. Korkotukijärjestelmä on nykyisin muun muassa näiden syiden vuoksi sekä valtiontaloudellisesti että asuntopoliittisesti tehottomampi kuin aravajärjestelmä.

Korkotuki on lainan alkuvuosina 50 prosenttia korosta ja omavastuukorko on 3,5 prosenttia. Lainansaajan kannalta korko voi olla jopa 7 prosenttia ilman, että lainansaajan maksettavaksi jäävä osa korosta ylittää 3,5 prosenttia. Valtio maksaa erotuksen. Nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahasto ei tosin voi hyväksyä 7 prosentin korkoa, sillä se ylittäisi selvästi vastaaviin tarkoituksiin myönnettävistä lainoista yleensä perittävän koron. Käytännössä laina-ajaltaan samanpituisten korkotukilainojen koron suuruudessa

on samaan aikaan otettujen lainojen välillä ollut selviä eroja. Järjestelmä ei nykyisellään kannusta lainansaajaa pyrkimään mahdollisimman edulliseen korkoon.

Korkotukiasuntojen vuokra määräytyy vapaasti toisin kuin aravavuokra, joka perustuu omakustannusperiaatteeseen. Korkotukijärjestelmässä ei ole varmistettu sitä, että tuki ohjautuu asukkaalle. Nykyinen korkotukijärjestelmä ei olekaan aina johtanut kohtuulliseen vuokratasoon suuresta tuesta huolimatta. Korkotukivuokra-asunnon laskennallinen lähtövuokra on nykyisin epätarkoituksenmukaisen korkea eli esimerkiksi pääkaupunkiseudulla vuonna 1999 toteutuneissa hankkeissa noin kuusi markkaa neliöltä kuukaudessa korkeampi kuin aravavuokra-asuntojen lähtövuokra. Samaan aikaan rakennetuissa, käyttöarvoltaan samantasoisissa arava- ja korkotukitaloissa vuokraerot voivat olla huomattavasti edellä mainittua tasoa suuremmat. Korkotukilainojen pääomamenojen kehitys ei ole hallittavissa kuten aravalainojen, joten järjestelmä ei myöskään turvaa vuokrien kohtuullista kehitystä.

Saman omistajan omistuksessa olevien korkotukiasuntojen vuokria ei voida tasata kuten arava-asuntojen vuokrat voidaan tasata, sillä korkotuettujen asuntojen vuokria ei vuokranantaja voi yksipuolisesti muuttaa. Se, että uusien korkotukiasuntojen korkeaa lähtövuokraa ei ole voitu tasauksella alentaa, on osaltaan vähentänyt korkotukiasuntojen tuotantoa.

Korkotuettujen vuokra-asuntojen käyttörajoitusaika on selvästi lyhyempi kuin arava-asuntojen. Korkotukijärjestelmään ei liity aravan luovutusrajoituksia vastaavia luovutusrajoituksia. Luovutushintaa ei ole säännelty. Vaara siitä, että asunnot eivät pysy vuokra-asuntokäytössä on suurempi kuin aravavuokra-asuntojen kohdalla. Kun luovutushintaa ei ole säännelty, on vaarana, että vuokrat nousevat, jos luovutushinta on korkea.

Osaomistusjärjestelmän tarvetta on perusteltu muun muassa sillä, että se madaltaa kynnystä hankkia omistusasunto. Kun nykyisin lainoitettavia asuntoa on kuitenkin ensin käytettävä vuokra-asuntona 20 vuotta, tämä tavoite toteutuu huonosti. On hyvin todennäköistä, että se asukas, joka vuokra-ajan päättyessä lunastaa asunnon omakseen, ei ole sama kuin se, joka talon valmistuessa siihen muutti. Optio lunastaa asunto omaksi on saatettu ehtiä myydä vuokra-ajan kuluessa useampaankin kertaan ja mahdollisesti hinnalla, joka ei ole missään suhteessa asunnon alkuperäiseen hankintahintaan. Nuorten ja lapsiperheiden mahdollisuutta hankkia tarvettaan vastaava omistusasunto järjestelmä ei välttämättä edistä.

Yleishyödyllisiltä asuntoyhteisöiltä edellytetään nykyisin, että ne pitävät rajoituksista vapautuvat asunnon pääsääntöisesti edelleen vuokra-asuntokäytössä. Osaomistusasuntojärjestelmä on ristiriidassa tämän periaatteen kanssa, vaikkei suoranaisesti lain vastainen.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Yleistä

Valtion vuoden 1999 talousarviossa edellytettiin selvitettäväksi, miten korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen tuki voitaisiin kohdistaa suoraan ja täysimääräisesti vuokran alennukseksi. Hallitusohjelman ja vuoden 2000 talousarvion mukaan vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmää kehitetään asuntopoliittisesti tehokkaammaksi. Vuoden 2000 talousarvion mukaan korkotukijärjestelmää kehitetään lisäksi valtiontaloudellisesti tehokkaammaksi ja sellaiseksi, että se sopeutuu paremmin alentuneeseen korkotasoon sekä korkotason muutoksiin. Valtioneuvoston 21.6.2000 hyväksymän asuntopoliittisen strategian mukaan tukien tehokas kohdentuminen asukkaalle edellyttää, että tukien negatiiviset vaikutukset pyritään minimoimaan. Tukien hintoja ja korkoja korottavaa vaikutusta (tuen kapitalisoituminen) rajoitetaan tukemalla vain osaa perittävästä korosta. Näin tuensaajaa kannustetaan neuvottelemaan koron tasosta. Asuntopoliittisessa strategiassa todetaan myös, että korkotuen siirtyminen asukkaalle varmistetaan ottamalla vuokranmääritysessä käyttöön arava-asuntojen vuokranmääritysessä käytössä oleva omakustannusperiaate.

Vuokra-asuntojen korkotukilainajärjestelmää on tarkoitus edellä esitetyn mukaisesti kehittää sekä asuntopoliittisesti että valtiontaloudellisesti nykyistä tehokkaammaksi.

Uusi korkotukijärjestelmä eroaisi edelleen aravalainajärjestelmästä muun muassa siten, että asukasvalinnassa voitaisiin edelleen soveltaa korkeampia tulorajoja. Korkotukilainan laina-aika olisi lyhyempi kuin aravalainan laina-aika on ja korkotukilainan lyhennykset alkaisivat aikaisemmin kuin aravalainan lyhennykset.

2.2. Omakustannusvuokra

Jotta tuki saadaan paremmin kohdennettua asukkaalle, ehdotetaan korkotukijärjestelmää muutettavaksi siten, että vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Vuokrien määräytyminen omakustannusperiaatteella ei kuitenkaan yksinään varmista sitä, että lähtövuokra olisi kohtuullinen ja että vuokra myös pysyisi kohtuullisena ja sen kehitys ennakoitavana. Lisäksi korkotukilainan pääomamenojen tulee kehittyä hallitusti ja ennakoitavasti.

Pääomamenojen ennakoitavuutta parannettaisiin säätämällä lainalle kiinteä lyhennysohjelma. Tällöin ennakoitavuutta heikentää vain se, että korkotason kehitystä koko korkotukilainan ajalta ei voida tietää ennakolta. Erityisesti suuret yhteisöt, jotka omistavat paljon korkotukivuokrataloja, voinevat kuitenkin tasata koron muutosten vaikutusta.

Jotta vuokrien korotus- tai alentamistarpeilta voitaisiin välttyä paremmin kuin kiinteälyhenteisessä lainajärjestelmässä, ehdotetaan, että valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää vaihtoehtoinen malli, jossa korkotukilainan lyhennysten ja korkotuella vähennetyn koron yhteismäärä olisi määritelty. Tähän pääomamenoon sisältyvä lyhennyksen osuus joustaisi korkotason muuttuessa. Pääomameno voisi kehittyä inflaatioon sidotusti, jolloin vuokrat kehittyisivät tarkoituksenmukaisella tavalla ja vastaisivat asuntojen käyttöarvoa.

2.3. Elinkaariajattelu

Korkotukijärjestelmän on mahdollistettava talojen ylläpito, korjaus ja perusparantaminen sekä niihin varautuminen elinkaarilaatua edistävällä tavalla. Perusparannuksiin varautumisesta huolimatta on todennäköistä, että talon elinkaaren aikana, kun rakentamislainaa on vielä jäljellä, on tarpeen tehdä myös sellaisia korjauksia, joihin tulorahoitus ei yksin riitä. Tämän vuoksi on tarkoitus mahdollistaa perusparannuslainan ottaminen siten, etteivät asumismenot nouse esimerkiksi silloin, kun kyseessä on korjaus, joka ei nosta asuntojen laatutasoa.

2.4. Pääomamenojen suuruus

Korkotukilainoitettujen asuntojen asukasvalinnassa sovelletaan nykyisin ylempiä tulorajoja, jotka ovat perhekoosta ja tuloista tehtävistä vähennyksistä riippuen 11-18 prosenttia korkeammat kuin valittaessa asukkaita arava-asuntoihin. Tähän ei ehdoteta muutosta. Tällöin korkotukivuokra-asunnon vuokra voisi olla markkamääräisesti jonkin verran korkeampi kuin arava-asunnon vuokra ja asukkaiden asumismenojen osuus tuloista säilyisi silti samana.

2.5. Korkotuki

Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi valtuus säätää kulloinkin maksettavan korkotuen suuruudesta. Korkotukena maksettaisiin osa asetuksella säädettävän prosenttimäärän ylittävästä korosta, mikä osaltaan kannustaisi pyrkimään mahdollisimman alhaisiin korkoihin.

2.6. Valtion täytetakaus

Korkotukilainoilla olisi valtion täytetakaus, kuten tähänkin asti. Täytetakauksen voimassaoloaikaa ei enää rajoitettaisi pitkäaikaisilla korkotukilainoilla nykyisin olevaan 20 vuoden takausaikaan. Takaus olisi voimassa koko laina-ajan, kuitenkin enintään 45 vuotta. Takaus sekä alentaa korkotukilainojen korkoa että myös mahdollistaa 90 prosentin lainoitusosuuden eli siitä on lainansaajalle selvää hyötyä. Takauksesta ei perittäisi takausmaksua, vaikka se alentaa lainoituskustannuksia. Korkotukijärjestelmään liittyvä merkittävä valtion tuki olisi siten maksuton valtion täytetakaus.

Aravalaina voidaan irtisanoa, jos lainansaaja menettelee moitittavasti. Tällöin aravalainaan sisältyvä mahdollinen valtion tuki lakkaa ja valtio vapautuu lainariskistä. Korkotukijärjestelmässä ei vastaavaa seuraamusta

voida käyttää. Lainaa ei voida irtisanoa eikä täytetakausta lakkauttaa, sillä lainanantajana on pankki tai muu luottolaitos, ei valtio kuten aravajärjestelmässä. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että jos lainansaaja menettelee moitittavasti, mahdollinen korkotuki lakkautettaisiin ja lisäksi voimaan jäävästä valtion täytetakauksesta alettaisiin periä vuotuista takausmaksua. Takausmaksua alettaisiin periä ja korkotuen maksaminen lakkaisi myös, jos lainansaaja vapautettaisiin kokonaan ehdotetun lain mukaisista rajoituksista.

2.7. Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Vuokra-asuntojen korkotukilainajärjestelmään ei nykyisellään liity aravajärjestelmää vastaavia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Ne ehdotetaan nyt säädettäviksi, jotta asuntojen säilyminen sosiaalisina vuokra-asuntoina voitaisiin varmistaa.

Korkotukivuokra-asunnon luovuttaminen olisi sallittua vain kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Luovutushinta olisi säännelty samalla tavoin kuin aravajärjestelmässä ja sen vahvistaisi kunta. Luovutusrajoitusten kestoajaksi ehdotetaan 45 vuotta, joka vastaa aravajärjestelmän nykyistä rajoitusaikaa.

Korkotukivuokra-asuntoa olisi käytettävä sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntona 45 vuotta. Vuokrat määräytyisivät omakustannusperiaatteella korkotukilainan laina-ajan. Ehdotetut käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajat vastaisivat aravarajoitusten pituutta. Tämä on perusteltua, sillä ehdotettuun korkotukijärjestelmään ja aravajärjestelmään sisältyvä valtion tuki on samaa suuruusluokkaa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutus asukkaiden asemaan

Valtion asuntorahaston keräämien tietojen mukaan laskennalliset alkuvuokrat ovat nykyehdoin lainoitetuissa korkotukiasunnoissa olleet vuonna 1999 pääkaupunkiseudulla noin 56 markkaa neliöltä kuukaudessa. Samaan aikaan aravalainoitettujen asuntojen alkuvuokra pääkaupunkiseudulla oli noin 50 markkaa neliöltä kuukaudessa. Muualla maassa korkotukiasuntojen laskennallinen alkuvuokra oli noin 46,5 markkaa neliöltä kuukaudessa ja aravavuokra noin 41,5 markkaa neliöltä kuukaudessa.

Korkotukiasuntojen laskennallinen alkuvuokra oli pääkaupunkiseudulla vuonna 1999 siis noin kuusi markkaa korkeampi kuin arava-asuntojen alkuvuokra. Todellinen korkotuki-asunnoista ja aravavuokra-asunnoista perittävän vuokran ero saattaa poiketa tästä, sillä korkotukiasuntojen vuokrat voivat määräytyä markkinaehtoisesti.

Korkotukilainan yleisistä ehdoista sekä korkotuesta säädettäisiin asetuksella. Tarkoituksena on, että ehdotettava korkotukijärjestelmä johtaisi edelleen jonkin verran aravavuokria korkeampaan vuokraan, mikä onkin perusteltua, kun asukasvalinnassa sovellettaisiin ylempiä tulorajoja. Järjestelmä johtaisi yleensä kuitenkin matalampaan lähtövuokraan kuin mitä nykyjärjestelmän mukaiset vuokrat ovat keskimäärin olleet.

Vuokranmääräytymisen ennakoitavuus paranisi, kun lainalle säädettäisiin kiinteä lyhennysohjelma. Tällöin korkotasossa tapahtuvat muutokset saattaisivat kuitenkin pienillä yhteisöillä, joilla ei ole suurten yhteisöjen mahdollisuuksia tasata vaihteluita, aiheuttaa vuokrien kehitykseen ennakoimattomuutta. Jos laina lyhennettäisiin toisen ehdotetun vaihtoehdon mukaisesti, koron muutokset vaikuttaisivat lyhennysten osuuteen, mutta eivät yleensä lainan kokonaispääomamenoihin. Vuokrien ennakoitavuus olisi kiinteään lyhennysohjelmaan perustuvaa lainaa parempi.

Vuokrien määräytyminen omakustannusperiaatteella sekä myös nykyistä pidempi velvollisuus säilyttää asunnot sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntoina parantaisivat asukkaiden asumisturvaa.

Vaikutus lainansaajien asemaan

Ehdotettu korkotukijärjestelmä mahdollistaisi rahoituksen hankkimisen kilpailluilta rahoitusmarkkinoilta. Luottolaitosten kilpailuttaminen olisi mahdollista myös kesken korkotukilaina-ajan, kun korkotuki ja raken-

tamislainan valtiontakaus säilyisi niissäkin tilanteissa, joissa korkotukilaina siirrettäisiin luottolaitoksesta toiseen.

Valtion korkotukilainalle antama täytetakaus parantaisi rahoituksen saatavuutta ja mahdollistaisi korkean lainoitusosuuden. Lisäksi takaus alentaisi lainakustannuksia. Takaus olisi voimassa koko laina-ajan eli selvästi nykyistä vuokra-asuntolainojen 20 vuoden takausaikaa pidempään. Tämä mahdollistaisi pitkän laina-ajan, mikä edesauttaisi vuokrien pysymistä kilpailukykyisinä.

Lainalle maksettavaksi ehdotettu korkotuki pienentäisi lainansaajan korkoriskiä vähentämällä koron nousujen vaikutusta lainan pääomamenoihin ja siten vuokratasoon. Tämäkin auttaisi pitämään vuokrat kilpailukykyisinä. Korkoriski ei ehdotetussa järjestelmässä poistuisi kokonaan, kuten nykyjärjestelmässä alkuvuosina tapahtuu. Jos lainaa lyhennettäisiin kokonaispääomamenoon perustuvan vaihtoehdon mukaan, korkojen heilahteluista johtuva korkoriski kuitenkin tasaantuisi.

Ehdotetulla lailla ei olisi taannehtivaa vaikutusta lainsaajien nykyisiin korkotukilainoihin tai vuokrataloihin. Nyt voimassa olevia säännöksiä sovellettaisiin vielä niihin hankkeisiin, jotka ovat saaneet lainavarauksen ennen ehdotetun lain voimaantuloa ja jotka hyväksytään korkotukilainoiksi vuoden kuluessa ehdotetun lain voimaantulosta.

Vaikutus lainanmyöntäjien asemaan

Ehdotettu valtion täytetakaus korkotukilainalle poistaisi lainanmyöntäjän luottoriskin kuten nykyinenkin takaus tekee. Koska ehdotettu takausaika olisi koko korkotukilaina-ajan pituinen, lainanmyöntäjällä ei olisi luottoriskiä käytännössä lainkaan. Nykyisin vuokra-asuntokorkotukilainan takaus on voimassa vain 20 vuotta ja asumisoikeustalolainan takaus 30 vuotta. Lainan pääomasta saattaa nykyisin takausajan päättyessä olla vielä suuri osa maksamatta takaisin.

Ehdotuksen mukainen asetuksella säädettävä korkotukilaina olisi lyhennystavaltaan joko kiinteälyhenteinen laina tai tavallaan annuiteettilaina. Yleisesti käytössä olevasta tasaerälainasta säädettyyn kokonaispääomamenoon perustuva vaihtoehto eroaisi kuitenkin siinä, että koron ja lyhennyksen yhteismäärä nousisi vuosittain. Jos lainan pääomamenon kehitykseen vaikuttaisi inflaation kehitys, laina-ajan pituuteen vaikuttaisi sekä inflaation että korkotason suuruus ja vaihtelut. Vaihteluiden merkitys laina-aikaan olisi kuitenkin pieni, sillä pitkän laina-ajan kuluessa korkotaso ehtisi todennäköisesti sekä nousta että laskea ja yleensä, jos inflaatio on korkea, myös nimelliskorkotaso on korkeampi kuin matalan inflaation vallitessa. Käytännössä laina-aika voisi olla 31—37 vuotta.

Kiinteälyhenteisen lainan laina-aika olisi 35 vuotta.

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Tuen antajan eli valtion asemaan uusi korkotukijärjestelmä toisi useita muutoksia.

Asetuksella on tarkoitus säätää, että korkotukena maksettaisiin vain osa tietyn prosenttimäärän ylittävästä korosta. Tämän tarkoituksena on sekä lisätä lainanottajan kiinnostusta pyrkiä mahdollisimman edulliseen lainaan että hillitä valtion maksettavaksi tulevan korkotuen määrää.

Ehdotuksen mukainen valtion täytetakauksen keston pidentäminen lisäisi valtion riskiä nykyisestä. Kun korkotukilainaa voitaisiin kuitenkin lyhentää alusta asti ja lyhennys kasvaisi vuosittain, riski pienenisi vastaavasti. Toisaalta takaus alentaisi korkotukilainan korkoa koko laina-ajan ja vähentäisi siten korkotuen tarvetta.

Niissä tilanteissa, joissa lainan korkotuki lakkaisi sen vuoksi, että lainansaajalle myönnettäisiin vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista tai että lainansaaja menettelisi moitittavasti, perittäisiin voimaan jäävästä takauksesta takausmaksu.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Esitetty lainsäädäntö asettaisi viranomaisille jonkin verran uusia tehtäviä. Kuntien olisi valvottava vuokranmääritystä koskevien säännösten noudattamista sekä nimettävä korkotukivuokra-asuntojen ja -talojen luovutuksensaaja sekä vahvistettava luovutuskorvaus. Valtion asuntorahaston käsiteltäväksi

tulisi esimerkiksi rajoituksista vapauttamista koskevien hakemusten käsittely. Valtiokonttori antaisi ohjeita luovutusmenettelystä ja luovutushinnan laskemisesta. Kaikki nämä tehtävät ovat sellaisia, joita viranomaiset hoitavat jo aravalainsäädännön perusteella. Tehtävien lisääntyminen olisi niin vähäistä, ettei se vaikuttaisi viranomaisten henkilöstötarpeeseen.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria, Suomen Kuntaliittoa, Suomen Pankkiyhdistystä, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä sekä Kuntien Asuntoluotto Oy:tä.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on 30.6.2000 annettu hallituksen esitys asuntorahoituslainsäädännön rahayksikkömuutoksiksi (HE 96/2000 vp.), jossa ehdotetaan muutettavaksi muun muassa asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 6 §:ää. Koska nyt annettavan esityksen mukaan mainittu laki kumottaisiin, ei tämä aiempaan esitykseen sisältyvä muutos ole enää tarpeen.

Eduskunnalle on 17.10.2000 annettu hallituksen esitys laiksi indeksiehdon käytön rajoittamisesta (HE 162/2000 vp.). Esityksessä ehdotetun uuden indeksilain voimassaoloaikana tehtäisiin urakkasopimuksia myös sellaisista kohteista, jotka saavat korkotukilainan tässä esityksessä ehdotetun lain nojalla. Tämän vuoksi myös tähän lakiin tulisi viitata indeksiehdon käytön rajoittamista koskevan uuden lain 3 §:n 3 momentissa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

1 luku. **Yleiset säännökset**

1 §. *Soveltamisala.* Ehdotettavan pykälän 1 momentti vastaisi lainanmyöntäjän sekä yleisen soveltamisalan osalta voimassa olevien vuokra-asuntolainojen korkotuesta ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettujen lakien vastaavia säännöksiä. Korkotukilainan tulisi kohdistua joko vuokra-asuntojen tai asumisoikeustalojen uudisrakentamiseen, hankintaan tai perusparannukseen. Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (1607/1993) tai ulkomaisen luotto- ja rahoituslaitoksen toiminnasta Suomessa annetussa laissa (1608/1993) tarkoitettuja luottolaitoksia. Vakuutusyhtiöitä olisivat vakuutusyhtiölaissa (1062/1979), työeläkevakuutusyhtiöistä annetussa laissa (354/1997) ja vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) tarkoitetut vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitetut eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitetut kassat, LEL työeläkekassa ja Kunnallinen Eläkelaitos.

Pykälän 2 momentin mukaan korkotukea ei päällekkäisen valtion tuen estämiseksi maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa, jota ei ole maksettu takaisin.

2 §. *Määritelmiä.* Pykälässä määriteltäisiin laissa käytetyt keskeiset termit, uudisrakentaminen, hankinta ja perusparannus. Termeillä olisi sama sisältö kuin aravalaissakin. Uudisrakentamisella tarkoitettaisiin yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista. Hankinnalla tarkoitettaisiin sekä yhden tai useamman asuinhuoneiston hankkimista että muunkin asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista. Hankinta sisältäisi siten myös esimerkiksi asuinkäyttöön muutettavan teollisuustilan hankkimisen. Molemmat käsitteet sisältäisivät myös tarvittavan tontin hankkimisen.

Nykyisessä laissa oleva peruskorjauskäsite muutettaisiin vastaamaan muissa asuntotoimen laeissa jo nyt käytössä olevaa käsitettä perusparannus. Perusparantamisella tarkoitettaisiin sekä laatu- tai varustetason nostamista alkuperäisestä tasosta että myös palauttamista uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon. Vuosikorjaustoimenpiteet eivät olisi perusparantamista. Perusparantamiseksi katsottaisiin myös olemassa olevien tilojen muuttaminen tai laajentaminen asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

3 §. *Korkotukilainan hyväksymisvaltuus.* Korkotukilainan hyväksymisvaltuudesta ehdotetaan säädettäväksi samalla tavoin kuin nykyisin voimassa olevissa korkotukilaeissa on säädetty. Toiminnan laajuuden sääntelemiseksi valtion talousarviossa vahvistettaisiin edelleen markkamäärä, jonka rajoissa korkotukilainoja voitaisiin hyväksyä. Valtioneuvostolla olisi edelleen valtuus säätää hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta voitaisiin käyttää vain kunnan puoltamiin kohteisiin ja korkotuki olisi suunnattava alueittaisen asunnontarpeen mukaan kuten nykyisinkin.

4 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Pykälän 1 momentissa olisi aravalain 5 §:ää vastaava säännös korkotukilainojen hyväksymisestä sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Säännös on yleinen, sillä korkotukilainoitusta on tarkasteltava koko asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta, ei vain yksittäistapauksissa. Merkitystä olisi muun muassa sillä, minkälaisiin asuntotarkoituksiin yhteisö pyrkii ja keille yhteisön asunnot on

tarkoitettu. Lisäksi tarkasteltavaksi tulisi esimerkiksi yhteisön omistajarakenne ja mahdollinen aikaisempi toiminta.

Pykälän 2 momentissa edellytettäisiin, että asuntolainaa koskeva sopimus olisi kilpailutettu, ennen kuin laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi.

Pykälän 3 ja 4 momentti vastaisivat sisällöltään aravalainoitukseen ja nykyisiin korkotukijärjestelmiin liittyviä, lähinnä lainoitettavien asuntojen teknisiin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen sekä kilpailumenettelyyn liittyviä edellytyksiä.

Pykälän 5 momentin mukaan perusparannuslainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä olisi, että lainoitettavasta kohteesta olisi tehty kuntoarvio ja pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelma. Sama edellytys on säädetty arava-asetuksen 9 a §:ssä (403/1998) pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan nostamisen edellytykseksi. Edellytyksen tarkoituksena on osaltaan ohjata talonomistajia järkevään, oikeaaikaiseen ja oikean tasoiseen perusparannukseen.

5 §. *Korkotukilainan saajat.* Korkotukilainan saajina voisivat tulla kyseeseen samat tahot, joille aravalain 15 §:n mukaan voidaan myöntää vuokra-aravalaina ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annetun lain (572/1999) 2 §:n sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta annetun lain (573/1999) 4 §:n nojalla voidaan myöntää korkotukilaina.

6 §. *Korkotukilainan yleiset ehdot.* Jotta korkotuki kanavoituisi asukkaalle ja asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina, ehdotetaan, ettei korkotukilainasta perittävä korko saisi ylittää korkoa, jota yleisesti sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi korkotuesta.

Valtioneuvosto antaisi tarkemmat säännökset korkotukilainojen yleisistä ehdoista. Tarkoituksena on, että asetuksella säädettäisiin siitä, miten korkotukilainaa lyhennetään. Laina voisi olla kiinteälyhenteinen tai vaihtoehtoisesti eräänlainen annuiteettilaina, jossa korkotuella vähennetyn koron ja lyhennyksen yhteismäärän lähtötaso ja kehitys olisi määritelty. Tämä edesautettaisi lainasta maksettavien pääomamenojen ja sitä kautta asumismenojen hallittua ja ennakoitavissa olevaa kehittymistä.

7 §. *Korkotuki.* Korkotuen määrästä ja maksuajasta säätäisi valtioneuvosto, kuten se on tähänkin asti tehnyt.

Valtiokonttori maksaisi korkotuen kuten tähänkin asti ja voisi myös antaa tarkempia ohjeita korkotuen hakumenettelystä.

8 §. *Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen.* Valtion asuntorahasto päättäisi lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi, kuten se on tähänkin asti tehnyt. Edellytyksenä olisi edelleen, että 4 §:n mukaiset yleiset edellytykset olisivat olemassa. Valtion asuntorahastolla olisi oikeus antaa menettelytapaohjeita korkotukilainakäsittelystä samalla tavoin kuin se nykyisin antaa ohjeita aravalainakäsittelystä.

2. luku. Vuokra-asuntolainojen korkotuki

9 §. *Vuokra-asuntojen korkotukilainat.* Pykälässä säädettäisiin vuokra-asuntojen korkotukilainojen lajeista periaatteessa samalla tavoin, kuin niistä nyt säädetään vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa. Laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi, jos se olisi myönnetty joko vuokratalon tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparannukseen. Hankintalainan hyväksymiselle korkotukilainaksi asetettaisiin edelleen samat erityisedellytykset kuin tähänkin saakka on asetettu ja jotka ovat voimassa myös myönnettäessä vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainoja aravalain nojalla.

10 §. *Vuokra-asunnon korkotukilainan suuruus.* Korkotukilainan suuruutta nykyisestä enintään 90 prosentista kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista ei ehdoteta muutettavaksi. Rakentamiskustannuksiin voitaisiin edelleenkin lukea myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Kun perusparannuslainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytykseksi ehdotetaan kuntoarvion ja pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisvelvollisuutta, ehdotetaan että tästä

aiheutuvat kustannukset voitaisiin hyväksyä perusparannuskustannuksiin.

Perusparannuskustannusten pitämiseksi kohtuullisina ehdotetaan, että perusparannuskorkotukilaina voisi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina. Aravalaissa on vastaava mahdollisuus rajoittaa perusparannuslainojen suuruutta.

Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi valtuus säätää tarkemmin lainoitusosuuden, enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta. Tämä on tarpeen valtion menojen kurissa pitämiseksi sekä tuettavien asuntojen kustannusten ja hintojen hillitsemiseksi.

11 §. *Asuinkäyttö.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että korkotukilainoitettua asuntoa olisi käytettävä vuokra-asuntona. Kun laina-ajasta tai korkotuen maksuajasta ei enää ehdoteta säädettäväksi, ei käyttörajoitusaikaa enää voitaisi sitoa niihin. Käyttörajoitusajasta säädettäisiin ehdotetun lain 17 §:ssä.

Asukkaiden valinnasta korkotukivuokra-asuntoihin ehdotetaan säädettäväksi samalla tavoin kuin valinnasta aravavuokra-asuntoihin on säädetty. Asukkaiden valinnan perusteena olisi sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Käytännössä perusteina olisivat asunnontarve sekä tulot ja varallisuus, kuten tähänkin asti. Asukasvalinnassa olisi tarkoitus noudattaa arava-asuntojen tulorajoihin verrattuna ylempiä tulorajoja, kuten tähänkin asti. Valtioneuvosto vahvistaisi tarkemmat asukkaiden valintaperusteet ja perusteet, joiden nojalla niistä voitaisiin erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa. Kunnan tehtävänä olisi edelleen valvoa, että valintaperusteita noudatetaan.

12 §. *Käyttötarkoituksen muutos.* Pykälän mukaan kunnalla olisi mahdollisuus erityisestä syystä myöntää lupa käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskisi vähäistä asuntomäärää. Valtiokonttori voisi määrätä, että korkotuki, joka kohdistuisi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainasta, lakkautettaisiin. Lakkauttaminen ei olisi mahdollista, jos asuntoja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Säännös vastaisi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) 5 §:ää.

13 §. *Vuokra.* Nykyisessä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa ei ole vuokran määräytymistä koskevia säännöksiä. Korkotuettujen vuokra-asuntojen vuokrat ovat määräytyneet asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain nojalla vuokrasopimuksen osapuolten keskinäisin sopimuksin. Korkotukijärjestelmässä ei siten ole tältä osin varmistettu valtion tuen ohjautumista vuokralaisille. Pykälässä ehdotetaan, että aravavuokra-asuntojen vuokranmääritystä vastaava niin sanottu omakustannusperiaate otetaan käyttöön myös korkotuetuissa vuokra-asunnoissa.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että vuokralaisilta saisi periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan kiinteistön mahdollisten muiden tuottojen ohella asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Momentissa lueteltaisiin tarkemmin tärkeimmät enimmäisvuokraan sisällytettävät erät.

Rahoitusmenoja olisivat kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvat pääomamenot. Luovutuskorvaukseen sisältyvää indeksitarkistusta ei saisi sisällyttää korkotukivuokraan, kuten sitä ei saa sisällyttää aravavuokriinkaan.

Kulumisesta johtuva vuokratalon arvon väheneminen on rakennuksen omistajalle kulu, joka on perusteltua sisällyttää vuokraan omakustannusperiaatteen mukaan. Tässä tarkoituksessa voidaan rakennuksen hankintaarvo poistaa rakennuksen käyttöiän aikana. Aravavuokrataloissa omakustannusperiaate on asuntohallituksen 1981 ja 1991 antamien ohjeiden mukaisesti tarkoittanut sitä, että vuokrissa voidaan periä lainanlyhennykset poistojen sijasta. Tämä rahoitusmenoon perustuva omakustannusajattelu on tärkeä omistajien taloudenhoidon kannalta. Käytäntö, jonka mukaan vuokralaiset maksavat lainojen lyhennykset täysimääräisesti, on perusteltu silloin, kun laina-aika ja kohtuullinen poistoaika ovat lähellä toisiaan. Toisaalta käytäntö johtaa siihen, että myös tonttiin kohdistuvat lainanlyhennykset hyväksytään vuokrissa, vaikka tontti ei olekaan kuluvaa

käyttöomaisuutta.

Poistoon perustuva omakustannusajattelu perustuu siihen, että rakennuksen käyttöaikana sen arvo laskee. Toisaalta, jos talo pidetään jatkuvasti kunnossa korjaamalla sitä hoitomenoon sisällytettävin erin, korjausrahastoinnin avulla tai ottamalla korjauslainaa, ei itse asiassa olisi perusteltua periä vuokralaisilta vuokrassa sekä näitä eriä että poistoa korvaavia talon rakentamista varten otettujen lainojen lyhennyksiä. Kuitenkin aravavuokrataloissa omaksutun käytännön mukaan hyväksytään se, että sekä lyhennykset että tehtävistä korjauksista syntyvät kustannukset voidaan siirtää kokonaan vuokralaisten maksettaviksi. Tätä aravavuokrataloissa omaksuttua käytäntöä on tarkoitus soveltaa myös ehdotuksen mukaisessa korkotukijärjestelmässä.

Kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot saataisiin sisällyttää vuokriin. Samoin vuokriin saataisiin sisällyttää menot perusparannuksesta, jolla kiinteistö tai rakennukset sekä asunnot saatettaisiin vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Ylläpitoon ja erityisesti perusparannuksiin voitaisiin varautua keräämällä vuokrissa varoja ennakolta.

Omistajan sijoittamalle omille varoille voitaisiin laskea korko, jonka suuruudesta valtioneuvosto säätäisi tarkemmin. Omien varojen määritelmä olisi luovutushintaa koskevassa 15 §:ssä. Omistajalle lain mukaan kuuluvat kustannukset saataisiin myös ottaa huomioon vuokrissa. Tällaisia kustannuksia olisivat esimerkiksi verot. Sen sijaan sellaisia sinänsä lain mukaan omistajalle kuuluvia kustannuksia, jotka johtuisivat siitä, että omistaja olisi rikkonut joko tätä lakia tai jotain muuta lakia, ei vuokriin saisi sisällyttää.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, ettei vuokrissa saisi periä lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Näin olisi myös niissä tilanteissa, joissa korkotukilainan tilalle olisi otettu uusi laina, jonka ehdot olisivat erilaiset kuin korkotukilainan ehdot ovat.

Vuokrien tasauksesta säädettäisiin 3 momentissa. Tasaus olisi mahdollista, jos talot olisivat saman omistajan omistuksessa. Säännös mahdollistaisi jopa aravavuokrien ja korkotukivuokrien tasaamisen keskenään, mutta tällä hetkellä voimassa oleva aravalainsäädäntö estää sen. Tarkoituksena on, että aravalainsäädäntö muutetaan tältä osin. Nykyisen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen asuntojen vuokrat jäisivät edelleen tasausmahdollisuuden ulkopuolelle. Yksittäiset kiinteistöyhtiöt voidaan omistajan päätöksellä fuusioida suuremmiksi yksiköiksi, jotta vuokrien järkevä tasaaminen mahdollistuu. Tasauksen tarkoituksena on, että kunkin asunnon vuokra vastaisi asunnon käyttöarvoa. Tämän vuoksi omistajien tulisi fuusioida talonsa riittävän suuriksi yksiköiksi, joissa on sekä uudempia että vanhempia vuokrataloja. Hoitomenojen tasaaminen ei ole yleensä tarkoituksenmukaista, sillä niiden tasaaminen saattaisi vähentää asukkaiden kiinnostusta pyrkiä niiden alentamiseen.

Valtioneuvostolla olisi 4 momentin mukaan oikeus antaa tarkempia säännöksiä omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriö voisi lisäksi antaa tarkempia ohjeita vuokrien tasaamisesta ja 1 momentin soveltamisesta. Kunta valvoisi vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden noudattamista samalla tavoin kuin se nyt valvoo aravavuokranmääritystä.

Pykälän 5 momentin mukaan vuokriin sovellettaisiin muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa säädetään muun muassa vuokrien kohtuullisuudesta ja korottamisesta.

14 §. *Luovutus*. Korkotukivuokra-asuntojen ja niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka korkotukivuokratalojen ja korkotukivuokrataloyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta ei nykyisin ole säännöksiä. Luovutushinta on ollut vapaa. Nyt ehdotetaan, että luovutuksen saajista ja luovutushinnasta säädettäisiin samalla tavoin kuin arava-asuntojen osalta on säädetty.

Pykälän 1 momentin mukaan luovutus voisi tapahtua kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asunnon korkotukilaina. Säännöksellä halutaan varmistaa se, että vuokra-asunnot pysyvät sellaisten tahojen omistuksessa, joiden voidaan katsoa olevan sitoutuneita sosiaalisten vuokra-asuntojen omistamiseen ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoami-

seen.

Pykälän 2 momentin mukaan omaisuus voitaisiin myydä myös pakkohuutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä (31/1868), ulosottolaissa (37/1895) säädetään tai panttaussopimuksessa määrätään.

Pykälän 3 momentin mukaan muu luovutus olisi mitätön.

Pykälän 4 momentissa annettaisiin kunnalle oikeus lunastaa omaisuus 15 §:ssä säädettäväksi ehdotetusta luovutushinnasta niissä tapauksissa, joissa omaisuus siirtyy yhteisen omaisuuden jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle.

Vastuu luovutuksensaajan nimeämisestä olisi siis kunnalla. Valtiokonttorilla olisi kuitenkin mahdollisuus antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Tämä on tarpeen muun muassa valtion takausriskin hallitsemiseksi. Kunnan tulisi myös ilmoittaa Valtiokonttorille kaikista sen tietoon tulleista luovutuksista.

15 §. *Luovutushinta.* Korkotukivuokra-asunnon, asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen, korkotukivuokratalon ja korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutushinta ehdotetaan säänneltäväksi vastaavalla tavalla kuin aravalainoitetun omaisuuden luovutushinta on säännelty.

Pykälän 1 momentin mukaan kunta vahvistaisi luovutuskorvauksen.

Pykälän 2 momentin mukaan luovutuskorvausta laskettaessa otettaisiin huomioon ensinnäkin omistajan tosiasiallisesti itse sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu hyväksyttyjen rakennus-, hankinta- ja perusparannuskustannusten rahoittamiseksi. Omat varat tarkistettaisiin rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Niitä oman pääoman eriä, joita omistaja ei itse ole sijoittanut, kuten esimerkiksi avustukset, vuokralaisilta kerätyt asuintalovaraukset ja arvonkorotukset, ei otettaisi huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Huomioon otettaisiin korkotukilaina sekä muukin hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin, kuin se jää luovuttajan vastattavaksi. Vielä huomioon otettaisiin sellainen omistajan tosiasiallisesti sijoittama omien varojen lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

Valtiokonttorilla olisi oikeus antaa ohjeita luovutushinnan laskemisesta. Osakkeiden osuus koko yhtiön luovutushinnasta laskettaisiin osakkeiden lukumäärien suhteessa.

Vaikka omaisuus myytäisiin pakkohuutokaupalla, ei se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, saisi myynnistä sallittua luovutuskorvausta suurempaa hintaa.

Mahdollinen luovutuskorvauksen ylittävä hinnan osuus ei olisi mitätön, vaan se olisi maksettava kunnalle, joka tilittäisi varat Valtion asuntorahastoon.

16 §. *Rajoitusmerkintä.* Tässä pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta tehdä käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymisajankohdasta merkintä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin että osakekirjoihin ja osakeluetteloon

17 §. *Rajoitusaika.* Pitkäaikaisella vuokra-asunnon korkotukilainalla lainoitettuja asuntoja on nykyisin käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuoden ajan ja lyhytaikaisella korkotukilainalla lainoitettuja 10 vuoden ajan. Aravarajoituksia selvästi lyhyemmät rajoitusajat ovat olleet perusteltuja, kun korkotukea on maksettu enintään 18 vuoden ajan ja valtion täytetakaus on ollut voimassa käyttörajoitusajan. Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajaksi ehdotetaan 45 vuotta. Vuokranmääritystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset olisivat kuitenkin voimassa korkotukilainan laina-ajan. Jos korkotukilaina maksettaisiin takaisin ennenaikaisesti, vuokranmääritystä koskevat rajoitukset olisivat kuitenkin voimassa 35 vuotta. Ehdotetut käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajat vastaisivat aravarajoitusten pituutta. Tämä on perusteltua, sillä ehdotettuun korkotukijärjestelmään ja aravajärjestelmään sisältyvä valtion tuki on samaa suuruusluokkaa.

18 §. *Rajoituksista vapauttaminen.* Jotta käyttö- tai luovutusrajoitukset eivät yksittäistapauksissa muodostuisi kohtuuttomiksi, ehdotetaan, että Valtion asuntorahasto voisi erityisestä syystä myöntää niistä poikkeuksen osittain tai kokonaan. Myöntäessään poikkeuksen asuntorahasto voisi samalla asettaa vapauttamiselle ehtoja.

19 §. *Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus.* Asunto-osakeyhtiön tai osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä olevat eri tahojen lunastus- tai etuosto-oikeutta koskevat määräykset olisivat tehottomia sinä aikana, kun luovutusta koskevat rajoitukset olisivat voimassa.

3. luku. Asumisoikeustalolainojen korkotuki

20 §. *Asumisoikeustalolainojen korkotuki.* Pykälässä säädettäisiin asumisoikeustalojen korkotukilainojen lajeista samalla tavoin kuin niistä nyt on säädetty asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa. Asumisoikeustalon rakentamista, hankkimista ja perusparantamista varten myönnetty laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi.

21 §. *Korkotukilainan suuruus.* Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus olisi edelleen enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Perusparannuskorkotukilaina voisi myös olla euromääräinen enimmäislaina. Valtioneuvostolla säilyisi mahdollisuus antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden, enimmäislainan ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

22 §. *Käyttövastikkeen määräytyminen.* Käyttövastikkeissa ei saisi periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksistä aiheutuvia menoja enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Säännös vastaa 13 § 2 momenttiin ehdotettua säännöstä vuokran määrityksestä. Muita säännöksiä käyttövastikkeiden määräytymisestä ei ole tarpeen antaa, sillä niistä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

23 §. *Asumisoikeustalon korkotukilainaan liittyvät rajoitukset.* Korkotukilainoitettuun asumisoikeustaloon ei ole tarpeen liittää erikseen vastaavia käyttö- ja luovutusrajoituksia kuin korkotukilainoitettuun vuokra-asuntoon ja vuokrataloon ehdotetaan liitettäväksi, sillä asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 luvussa säädetään näitä taloja koskevista rajoituksista. Selvyyden vuoksi tämä kuitenkin todettaisiin pykälässä.

4. luku. Yleishyödyllisyys

24 § — 27 §. Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä ja niiden toimintaa koskevat säännökset ehdotetaan otettaviksi lakiin nykyisten aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain yleishyödyllisyyttä koskevien säännösten mukaisina. 25 §:ään ehdotetaan kuitenkin lisäystä, jonka mukaan myös nyt ehdotettavan lain mukaan lainoitettuja, rajoitusten alaisia asuntoja omistavat yhteisöt olisivat mukana sovellettaessa yleishyödyllisyyden edellytyksiä konsernissa.

5. luku. Valtion täytetakaus

28 §. *Valtion vastuu.* Valtio on nykyisten vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä niitä kattamaan. Valtion vastuu ehdotetaan nyt ulotettavaksi myös hankinta- ja perusparannuslainoihin. Tämä vähentäisi vakuusongelmien syntymistä muun muassa niissä tilanteissa, joissa tarvitaan perusparannuslainaa ennen kuin rakentamislaina on maksettu. Valtion vastuu vastaisi tällöin vastuuta, joka valtiolla on aravalainoista. Vastuun sisältöön ei ehdoteta muutoksia.

Jotta lainansaajat voisivat mahdollisimman hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, ehdotetaan, että myös korkotukilainan tilalle rajoitusaikana otettu uusi laina olisi takauksen piirissä, jos se hyväksyttäisiin korkotukilainaksi. Valtion takauksen kestoon lainan siirto ei vaikuttaisi.

29 §. *Valtion vastuun kesto.* Tällä hetkellä valtion vastuu kestää vuokra-asuntolainoissa joko 20 vuotta tai 10 vuotta riippuen siitä, onko kyseessä pitkä- vai lyhytaikainen laina. Asumisoikeustalolainojen osalta vastuu kestää 30 vuotta. Nyt ehdotettu korkotukilainajärjestelmä johtaa aikaisempaa pidempiin laina-aikoihin. Valtion vastuun kestoksi ehdotetaan koko laina-aikaa, enintään kuitenkin 45 vuotta, joka on myös aravalainan enimmäislaina-aika.

30 — 32 §. Pykälissä säädettäisiin korkotukilainan vakuudesta, vakuutena olevan omaisuuden rahaksi muuttamisesta ja hyvityksen suorittamisesta muutoin samalla tavoin, kuin vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 9 a §:ssä säädetään paitsi, että vakuuden rahaksi muuttamista ei edellytettäi-

si, jos velallinen saa yrityssaneeraustilanteessa säilyttää vakuutena olevan omaisuuden. Lainanmyöntäjä olisi velvollinen osaltaan valvomaan myös valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin määräyksiä. Akordiin, vastaaviin muihin järjestelyihin sekä vakuuden vapaaehtoiseen rahaksi muuttamiseen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla tarvittaisiin Valtiokonttorin suostumus.

6. luku. Erinäiset säännökset

33 §. *Indeksin käyttö.* Pykälän mukaan korkotukilainasta lainanmyöntäjälle maksettavien lyhennysten ja lainansaajan maksettavaksi jäävän koron yhteismäärän kehittyminen voitaisiin valtioneuvoston asetuksella sitoa indeksiin samalla tavoin, kuin aravalainojen vuosimaksujen ja korkojen tarkistus.

34 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Valtion asuntorahasto, Valtiokonttori ja kunta voisivat antaa lain nojalla tekemänsä päätökset tiedoksi postitse tarvitsematta turvautua saantitodistusmenettelyyn tai haasteen tiedoksiannosta säädettyyn menettelyyn.

35 §. *Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen.* Korkotuetun vuokratalon tai -asunnon taikka asumisoikeustalon purkamiseen tarvittaisiin Valtion asuntorahaston lupa samalla tavoin kuin aravalainoitetun talon tai asunnon purkamiseenkin tarvitaan. Purkamisen edellytyksenä olisi, että lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta. Muutoin takauksesta aiheutuva valtion riski kasvaisi olennaisesti, kun kiinnitysvakuuden arvo alenisi. Korkotuen maksaminen siltä osin kuin laina kohdistuu purettavaan asuntoon tai taloon lakkaisi 36 §:n nojalla.

36 §. *Korkotuen lakkaaminen.* Pykälän mukaan korkotuen maksaminen lakkaisi, jos korkotukilaina maksettaisiin takaisin. Samoin tapahtuisi, jos Valtion asuntorahasto vapauttaisi lainansaajan tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista tai jos rajoitusten alainen talo tai asunto purettaisiin. Lainoituksen kohteen luovutuksen jälkeen korkotukea voitaisiin maksaa niissä tilanteissa, joissa luovutuksensaaja ottaisi korkotukilainan vastattavakseen. Sen sijaan, jos laina jäisi luovuttajan vastattavaksi, ei korkotukea enää maksettaisi.

37 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Korkotuki voitaisiin lakkauttaa, jos lainavaroja olisi käytetty lainvastaisesti tai jos lainansaaja olisi antanut hyväksymistä hakiessaan olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen vaikuttavia seikkoja. Säännös vastaisi nykyisen lain säännöksiä. Lisäksi korkotuki voitaisiin lakkauttaa, jos käyttörajoitusten alainen asunto myytäisiin lainvastaisesti tai jos rajoitusten alainen talo tai asunto purettaisiin ilman Valtion asuntorahaston lupaa. Valtiokonttori voisi myös edelleen velvoittaa lainansaajan suorittamaan takaisin jo maksetun korkotuen tai osan siitä.

Lainansaajan olisi suoritettava takaisin maksettavalle korkotuelle korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan, joka on tällä hetkellä 3,5 prosenttia, lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä eli yhteensä 6,5 prosenttia. Korkoa olisi maksettava kunkin korkotukierän maksupäivästä takaisinmaksupäivään. Jos palautettavaa korkoa ei maksettaisi eräpäivään mennessä, erääntyneelle määrälle olisi maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Korkotuen lakkauttaminen niissä tilanteissa, joissa lainasaajayhteisön nimeäminen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi peruutetaan olisi pykälän mukaan samalla tavalla ehdollinen kuin se on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n mukaan.

38 §. *Takausmaksu.* Pykälässä säädettäisiin, että lainansaaja olisi velvollinen maksamaan takausmaksua niissä tilanteissa, joissa korkotuki lakkaa tai lakkautetaan, mutta takaus jää voimaan. Takausmaksuvelvollisuus syntyisi ensinnäkin niissä tilanteissa, joissa lainansaaja vapautettaisiin tämän lain mukaisista rajoituksista. Lisäksi takausmaksuvelvollisuus syntyisi niissä tilanteissa, joissa korkotuki lakkautettaisiin 37 §:n nojalla lainansaajan moitittavan toiminnan vuoksi.

Valtioneuvosto säätäisi takausmaksun suuruudesta.

Takausmaksut tilitettäisiin Valtion asuntorahastoon.

Valtion asuntorahasto voisi erityisestä syystä asettamillaan ehdoilla myöntää poikkeuksen takausmaksuvelvollisuudesta.

39 §. *Valvonta.* Lainavarojen käyttöä ja korkotukea valvoisivat Valtion asuntorahasto, Valtiokonttori, kunta sekä lainanmyöntäjä, kuten tähänkin asti. Lainanmyöntäjällä ja -saajalla olisi samanlainen tietojenantovelvollisuus kuin nykyisinkin.

40 §. *Tarkemmat säännökset.* Valtioneuvosto voisi tarvittaessa antaa tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta.

41 §. *Muutoksenhaku.* Muutoksenhakua koskevia säännöksiä ei ehdoteta muutettavaksi. Pääsääntöisesti kaikkiin Valtion asuntorahaston, Valtiokonttorin ja kunnan tekemiin päätöksiin saisi hakea muutosta valittamalla. Poikkeuksena tästä olisivat oikaisuvaatimuksesta annettu päätös, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi sekä vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskeva päätös, joihin ei saisi edelleenkään valittamalla hakea muutosta.

42 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2002 alusta.

Lailla kumottaisiin vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki.

43 §. *Siirtymäsäännökset.* Ehdotetulla lailla ei olisi taannehtivaa vaikutusta lainsaajien nykyisiin korkotukilainoihin tai vuokrataloihin. Ennen lakien voimaantuloa hyväksyttyihin korkotukilainoihin sekä niihin lainoihin, jotka ovat saaneet lainavarauksen ennen lakien voimaantuloa ja jotka hyväksytään korkotukilainoiksi vuoden 2001 aikana, sovellettaisiin niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ehdotettujen lakien tullessa voimaan.

Jos yhteisö on ennen tämän lain voimaan tuloa nimetty yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, sen ei tarvitsisi hakea uutta nimeämistä voidakseen saada tämän lain mukaisia korkotukilainoja. Lain yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat säännökset koskisivat myös näitä yhteisöjä. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annettua valtioneuvoston päätöstä (1203/1999) sovellettaisiin myös tämän lain mukaiseen voitonjakoon.

Asukasvalintaan sovellettaisiin omistusaravalainan myöntämisessä, omistuskorkotukilainaksi hyväksymisessä sekä asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista annettua valtioneuvoston päätöstä (1135/1995) ja siinä säädettyjä ylempiä tulorajoja.

1.2. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain muuttamisesta

2 §. *Soveltamisala.* Velvollisuus soveltaa yhteishallinnosta annettuja säännöksiä ehdotetaan ulotettavaksi aravavuokratalojen lisäksi myös korkotukilainoitettuihin vuokrataloihin.

3 §. *Asukkaiden kokous.* Pykälän sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi siten, että se kattaisi aravavuokra-asuntojen lisäksi myös korkotukilainoitettujen asuntojen vuokranmäärityksen.

1.3. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

27 §. *Vuokran määräytyminen.* Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin viittaus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettavaksi ehdotettuun lakiin.

32 §. *Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokranantajalla olisi samanlainen oikeus korottaa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisten vuokra-asuntojen vuokraa kuin aravavuokraa. Tämä on tarpeen, jotta omakustannusperiaatetta voitaisiin korkotukivuokrien määrityksessä noudattaa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotetun vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annettaisiin valtioneuvoston asetus, jossa annettaisiin tarkemmat säännökset korkotukilainojen lainaehdoista ja korkotuen määrästä sekä lainoitusosuudesta ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan tammikuun ensimmäisenä päivänä vuonna 2002. Ennen lakien voimaantuloa voitaisiin ryhtyä

niiden täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Niiden yhteisöjen, jotka on nimetty vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi, ei tarvitsisi hakea uutta nimeämistä voidakseen saada nyt ehdotetun lain mukaisia korkotukilainoja. Ennen lakien voimaantuloa hyväksyttyihin korkotukilainoihin sovellettaisiin niitä säännöksiä, jotka olivat voimassa ehdotettujen lakien tullessa voimaan. Tämä mahdollistaisi nykyisin käytössä olevan osaomistusasuntojärjestelmän jatkumisen vielä vuonna 2001. Hallituksen tarkoituksena on selvittää, miten osaomistusasuntojärjestelmää voidaan kehittää tarkoituksenmukaisella tavalla siten, että uusi järjestelmä on otettavissa käyttöön samaan aikaan kuin nämä lait tulevat voimaan.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla taikka jos lainansaajalla on samaan tarkoitukseen myönnettyä lainaa Valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

2 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan

1) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

2) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

3) *perusparantamisella* 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.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täyttyessä käyttää kunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneu-

vosto säätää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntolaina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

1) kunta tai muu julkisyhteisö;

2) vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö;

3) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka Valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; tai

4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

6 §

Korkotukilainan yleiset ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

7 §

Korkotuki

Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle. Valtiokonttori voi antaa tarkempia ohjeita korkotuen hakumenettelystä.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 4 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

Valtion asuntorahasto voi antaa tarkempia ohjeita korkotukilainamenettelystä.

2 luku

Vuokra-asuntolainojen korkotuki

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);

2) vuokratalon hankintaa varten (*vuokratalon hankintakorkotukilaina*);

3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asuntokorkotukilaina*);

4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiötalosta (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*); tai

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta var-

ten (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on,

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiallisesti omistama yhtiö; ja

2) että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta sekä kunnallisteknisestä kuntoon panosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina voi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina.

Tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

11 §

Asuinkäyttö

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista, tai perusparantamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakumenettelystä. Kunnalla on oikeus saada valvontaa varten tarvittavat tiedot korkotukilainansaajalta.

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtiokonttorille, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

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 ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) uudisrakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvista pääomamenoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta, hoidosta ja korjaamisesta;

3) varautumisesta perusparantamiseen tai 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) 15 §:n 2 momentin 1-kohdassa tarkoitetuille omille varoille maksettavasta korosta; sekä

5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriö voi antaa tarkempia ohjeita vuokrien tasaamisesta sekä 1 momentin soveltamisesta. Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle; tai

2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä pakkohuutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä (31/1868) tai ulosottolaissa (37/1895) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle. Kunnalla on tässä momentissa tarkoitetussa tilanteessa oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista Valtiokonttorille.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka kunta vahvistaa.

Luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksyttyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omille varoille;

3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä

5) omien varojen lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutuskorvauksen laskemisesta. Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärien suhteessa.

Jos omaisuus myydään julkisella huutokaupalla, saa se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, myynnistä enintään sallitun luovutushinnan.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle, jonka tulee

tilittää varat viipymättä Valtion asuntorahastoon.

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

17 §

Rajoitusaika

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. *(käyttö- ja luovutusrajoitusaika).*

Vuokran määritystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokran määritystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 35 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista.

19 §

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus

Asunto-osakeyhtiön tai osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 14 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

3 luku

Asumisoikeustalolainojen korkotuki

20 §

Asumisoikeustalolainojen korkotuki

Laina voidaan hyväksyä asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ssä tarkoitetun asumisoikeustalon korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

1) asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (*asumisoikeustalon rakentamiskorkotukilaina*);

2) asumisoikeustalon hankintaan (*asumisoikeustalon hankintakorkotukilaina*) tai

3) asumisoikeustalon perusparantamiseen (*asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilaina*).

21 §

Korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoon panosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkäntähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilaina voi olla myös asumisoikeustaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty euromääräinen enimmäislaina.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

22 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Asumisoikeuden haltijoilta ei saa käyttövastikkeissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Muutoin asumisoikeuden haltijalta perittävän käyttövastikkeen määräytymisestä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa.

23 §

Asumisoikeustalon korkotukilainaan liittyvät rajoitukset

Asumisoikeustalon korkotukilainalla lainoitetun talon käytöstä ja luovutuksesta sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita taikka omistajan yhteisömuodon muuttamista koskevista rajoituksista sekä niistä tehtävistä merkinnöistä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

4 luku

Yleishyödyllisyys

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 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:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetylle yhteisölle taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

7) yhteisön omistus ja hallinto on järjestetty siten, että se on riippumaton rakennusliikkeistä; sekä

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

5 luku

Valtion täytetakaus

28 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

29 §

Valtion vastuun kesto

Valtionvastuu 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, valtionvastuun 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 vähintään yhtä turvaava vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

31 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtionvastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtionvastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

32 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §:ssä tarkoitetun hyvityksen sitten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokonttorille.

Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle maksamansa hyvitykset takaisin lainansaajalta sekä periä maksamastaan hyvityksestä lainansaajalta vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Tästä on otettava merkintä velkakirjaan.

Hyvitys menetyksistä voidaan jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa.

6 luku

Erinäiset säännökset

33 §

Indeksin käyttö

Korkotukilainan lyhennysten ja lainansaajan maksettavaksi jäävän koron yhteismäärän kehittyminen voidaan valtioneuvoston asetuksella säätää riippuvaksi hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta.

34 §

Päätöksen tiedoksianto

Valtion asuntorahaston, Valtiokonttorin ja kunnan päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisaannin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös

asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/1966) säädetään.

35 §

Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamillaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo edellyttäen, että valtio vapautetaan takausvastuusta.

36 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Korkotuen maksaminen lakkaa myös, jos lainansaajalle myönnetään 18 §:n mukaisesti vapautus 2 luvun mukaisista rajoituksista. Jos vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan 35 §:n nojalla, korkotuen maksaminen lakkaa siltä osin kuin laina kohdistuu purettavaan taloon tai asuntoon. Lainoituksen kohteen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos talon uusi omistaja on 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö, joka ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 11 §:n tai asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi Valtiokonttori 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 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.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain (633/1982) 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 nojalla, 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 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 valtioneuvoston asetuksella säädettävä takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Takausmaksut tuloutetaan Valtion asuntorahastoon.

39 §

Valvonta

Valtion asuntorahaston, Valtiokonttorin, kunnan ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan Valtion asuntorahastolle, Valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksyttyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehtoja on muutenkin noudatettu.

40 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

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 tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. 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 päätökseen, 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.

42 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Tällä lailla kumotaan 19 päivänä joulukuuta 1980 annettu laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980) sekä 17 päivänä joulukuuta 1993 annettu laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

43 §

Siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisesti säilyvät voimassa. Tämän lain 24 — 27 §:ää ja 34 §:ää sovelletaan myös näihin lainansaajiin.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta 22 päivänä joulukuuta 1999 annettua valtioneuvoston päätöstä (1203/1999) sovelletaan tämän lain 24 §:n 3 kohdan mukaiseen tuoton tuloutukseen kunnes valtioneuvoston kyseisen säännöksen nojalla antama asetus tulee voimaan.

Valittaessa asukkaita tämän lain mukaisiin vuokra-asuntoihin, sovelletaan omistusaravalainan myöntämisessä, omistuskorkotukilainaksi hyväksymisessä sekä asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista annettua valtioneuvoston päätöstä (1135/1995) ja sen 17 §:n 2 momentissa säädettyjä ylempiä tulorajoja kunnes valtioneuvoston 11 §:n nojalla antama asetus tulee voimaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa vuokra-asunnon tai asumisoikeustalon korkotukilainaksi hyväksyttyihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki

yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 ja 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/1990) 2 §:n 1 momentti ja 3 §, sellaisena kuin niistä 2 §:n 1 momentti on laissa 1196/1993, seuraavasti:

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (/) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

3 §

Asukkaiden kokous

Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

3.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 ja 32 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 27 §:n 3 momentti sekä 32 §:n otsikko ja 1 momentti seuraavasti:

27 §

Vuokran määräytyminen

— — — — — — — — — — — — — — — — —

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (/) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

32 §

Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

— — — — — — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Helsingissä 3 päivänä marraskuuta 2000

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

Liite
Rinnakkaistekstit

2.

Laki

yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 ja 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/1990) 2 §:n 1 momentti ja 3 §, sellaisena kuin niistä 2 §:n 1 momentti on laissa 1196/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Soveltamisala	*Soveltamisala*
Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.	Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) *tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (/)* tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.
3 §	3 §
Asukkaiden kokous	*Asukkaiden kokous*
*Arava*vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.	Vuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmääritysyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta

3.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 ja 32 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 27 §:n 3 momentti sekä 32 §:n otsikko ja 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

27 §

Vuokran määräytyminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29§:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

32 §

Aravuokra-asunnon vuokran korottaminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen te-

Ehdotus

27 §

Vuokran määräytyminen

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) *tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (/)* säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja 32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

32 §

*Arava- **ja korkotuki**vuokra-asunnon vuokran korottaminen*

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä tai *vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä* vuokran määrityksestä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
kemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukuukauden alusta.	vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.
— — — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — — —
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .