

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta.

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on lyhentää aravaomistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaika 27 vuodesta laina-ajan pituiseksi eli nykyisin 18 vuodeksi sekä tehdä mahdolliseksi muidenkin kuin vain peruskorjattujen aravaomistusasuntojen vapauttaminen rajoituksista viiden-

nen lainavuoden jälkeen maksamalla valtiolle takaisin asuntolaina sekä korvaus lainasta saadusta hyödystä. Samalla ehdotetaan yksinkertaistettavaksi voimassa olevia korvauksen laskentaperusteita. Lisäksi aravavuokra-asuntojen käyttömahdollisuuksia ehdotetaan lisättäväksi.

PERUSTELUT

Asuntotuotantolain mukaan aravaomistusasunnot, joita varten aravalaina on myönnetty 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen tehdyn hakemuksen perusteella, voidaan luovuttaa ainoastaan kunnalle tai kunnan nimeämälle, asuntohallituksen vahvistamat edellytykset täyttävälle luovutuksen saajalle ja enintään laissa säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta. Rajoitusten vastainen luovutus on mitätön. Rajoitusten estämättä aravaomistusasunto voidaan kuitenkin luovuttaa aviopuolisolle, lapselle tai vanhemmille sekä veljelle tai sisarelle. Myöskään pakkohuutokauppaan ei sovelleta luovutuksen saajaa koskevia rajoituksia. Pakkohuutokauppaan omistaja ei kuitenkaan voi saada enimmäishintaa korkeampaa myyntihintaa.

Omistajan on käytettävä aravaomistusasuntoa omana asuntonaan. Kunta voi kuitenkin erityisestä syystä antaa luvan vuokrata aravaomistusasunnon enintään vuodeksi kerrallaan muun henkilön asunnoksi. Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään rajoitusten vastaisesti, omistaja voidaan velvoittaa suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kulkakin kalenterikuukaudelta asunnon enimmäishinnasta.

Aravaomistusasunnon käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa, silloin kun asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laa-

jentamista varten, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja silloin kun asuntolaina on myönnetty osakkeiden tai omakotitalon hankkimista taikka omakotitalon rakentamista tai laajentamista varten aina vähintään 27 vuotta. Rajoitukset ovat voimassa lainan takaisinmaksamisesta riippumatta. Peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan nojalla sovellettavista rajoituksista voidaan kuitenkin vapautua maksamalla valtiolle takaisin asuntolaina sekä lainan alhaisesta korosta saatu hyöty. Yksittäistapauksessa valtioneuvosto voi erityisestä syystä myöntää vapautuksen rajoituksista.

Niitä aravaomistusasuntoja, joita varten aravalaina on myönnetty ennen 1 päivää tammikuuta 1980 tehdyn hakemuksen perusteella, koskevat rajoitukset ovat nykyisessä asuntotuotantolaissa säädettyjä rajoituksia lievemmat. Rajoitukset ovat voimassa sen ajan, joksi asuntolaina on myönnetty ja niistä voidaan vapautua maksamalla asuntolaina valtiolle takaisin.

Myös vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetty omaksilunastetun aravavuokra-asunnon käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa sen ajan, joksi omaksilunastamislaina on myönnetty. Näistäkin rajoituksista voi vapautua maksamalla valtiolle takaisin omaksilunastamislaina sekä lainan alhaisesta korosta saatu

hyöty. Asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa säädetty valtion perusparannuslainan avulla perusparannettuja asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat niin ikään voimassa sen ajan, joksi perusparannuslaina on myönnetty, ja myös niistä voi vapautua maksamalla valtiolle takaisin perusparannuslaina sekä lainan alhaisesta korosta saatu hyöty.

Asuntotuotantolain mukaiset aravaomistus-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat muihin vastaaviin järjestelmiin verrattuna ankaria. Rajoitusten ankaruus on muiden syiden ohella vähentänyt halukkuutta aravaomistusasuntojen rakentamiseen ja hankkimiseen. Tästä syystä nykyisiä asuntotuotantolain mukaisia aravaomistus-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia ehdotetaan tarkistettavaksi.

Hallitus esittää käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaikaa lyhennettäväksi 27 vuodesta asuntolainajan pituiseksi, mikä nykyisin on 18 vuotta. Lisäksi ehdotetaan, että aravaomistussuunnan voisi vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista maksamalla valtiolle takaisin asuntolaina sekä korvaus lainan alhaisesta korosta saadusta hyödystä. Jotta rajoituksista vapautumisen mahdollisuus ei johtaisi perusteettoman hyödyn tavoitteluun aravalainoilla, vapautuminen voisi tapahtua ehdotuksen mukaan vasta viidennen lainavuoden jälkeen. Peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta sovellettavista rajoituksista voitaisiin kuitenkin vapautua aikaisemminkin niin kuin voimassa olevan lain mukaankin. Näiden muutosten jälkeen asuntotuotantolain aravaomistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusjärjestelmä olisi pääperiaatteiltaan samanlainen kuin vastaavat muut voimassa olevat järjestelmät.

Voimassa olevan asuntotuotantolain sekä myös vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan takaisin maksettava lainan alhaisesta korosta saatu hyöty lasketaan kultakin lainavuodelta erikseen vertaamalla maksettua korkoa valtion ensisijaisesta lainasta perittyyn korkoon ja laskemalla kunkin vuoden erotukset yhteen. Jokaisesta erästä peritään myös vuotuista korkoa ensisijaislainasta kulloinkin perityn koron mukaan. Näillä perusteilla asunnon omistajan on kohtuuttoman vaikeaa itse laskea palautettavan edun määrä. Myös viranomaiselle nykyinen laske-

mistapa on epätarkoituksenmukainen. Tästä syystä laskentaperusteita ehdotetaan tarkistettavaksi. Riittävän lähelle saatua hyötyä voidaan pääst laskemalla kultakin lainavuodelta saman prosentin suuruinen korvaus.

Luonnolliselle henkilölle myönnetyn aravalainan korko on nykyisin seitsemänä ensimmäisen vuonna 0—3 prosenttia ja kahdeksannesta vuodesta alkaen yleistä korkotasoa vastaava, elle alikorkoisuutta tarveharkinnan perusteella jatketaan vielä neljä vuotta eteenpäin. Lainan lyhennykset alkavat nykyisin kuudentena lainavuotena. Näin ollen viisi prosenttia, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta lainan alkuperäisestä pääomasta, vastaisi kohtuullisella tavalla lainan alhaisesta korosta saatua hyötyä. Jos korkotaso tai aravalainaehtot olennaisesti muuttuvat, täytyy myös laskentaperusteita tarkistaa.

Aravavuokra-asuntoa on käytettävä asuntotuotantolain 5 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona. Asuntohallitus voi poikkeustapauksissa myöntää luvan käyttää tällaista asuntoa muuhunkin tarkoitukseen. Myös kunta voi asuntotoiminnan vahvistamien perusteiden mukaan myöntää poikkeuksia. Kunnan myöntämä poikkeus voi koskea vain asukkaita ja se voi olla vain tilapäinen. Asunnon osoittamiseksi asunnottomille kuntalaisille, kunnan tulisi voida myöntää poikkeus muutoinkin kuin vain tilapäisesti ja myös silloin kun asukkaan ja vuokratalon omistajan välillä ei ole huoneenvuokralaissa tarkoitettua oikeussuhdetta.

Kunta voi myöntää luvan käyttää opiskelijaa asuntola oppilaitoksen loman aikana tilapäisesti muidenkin kuin asuntotuotantolain 5 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttävän henkilön asuntona. Nykyisin oppilaitoksen loma-ajat eivät ole yksiselitteisesti määriteltävissä, mistä syystä puheena oleva rajoitus ehdotetaan myös tässä yhteydessä poistettavaksi.

Lain muutos lisäisi asuntolainojen ennenaikaisia takaisinmaksuja. Muita valtiontaloudellisia vaikutuksia esityksellä ei ole.

Lain muutos on tarkoitus saattaa voimaan vuoden 1987 alusta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 15 e §:n 1 momentti ja 15 f §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82), näin kuuluviksi:

15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokralossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolainaa, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu asuntolainaa. Mitä edellä on säädetty, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan pysyvään muutokseen asuntohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. Myös kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muunakin asuntona kuin 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävien henkilöiden vuokra-asuntona. Lisäksi opiskelija-asuntola saadaan kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä momentissa säädetään, voidaan vuokralossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolainaa, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja

15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolainaa on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka muuhun tarkoitukseen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitettua merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitettua määräajan päättymistä, milloin asuntolainaa on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla muuhun kuin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta voi kuitenkin lakata ennen määräajan päättymistä aikaisintaan viidennen lainavuoden jälkeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 . Sitä sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen myönnettyihin lainoihin siten, kuin asuntotuotantolain muuttamisesta 4 päivänä toukokuuta 1979 annetun lain (459/79) voimaantulosäännöksen 1 ja 2 momentissa on säädetty.

Helsingissä 17 päivänä lokakuuta 1986

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Kaisa Raatikainen

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 15 e §:n 1 momentti ja 15 f §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa (81/82), näin kuuluviksi:

Voimassa oleva laki

15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokratalossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolain, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettussa asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu asuntolain. Mitä edellä on säädetty, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeutavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan pysyvään muutokseen asuntohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. Kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tai toistaiseksi talon ylläpitoa ja hoitoa varten välttämättömän henkilökunnan asuntona. Opiskelija-asuntolaa saadaan lisäksi *oppilaitoksen lomien aikana* kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä momentissa säädetään, voidaan vuokratalossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolain, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

Ehdotus

15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokratalossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolain, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettussa asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu asuntolain. Mitä edellä on säädetty, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeutavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan pysyvään muutokseen asuntohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. *Myös* kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää *asuinhuoneistoa muunakin asuntona* kuin 5 §:ssä tarkoitettujen edellytykset täyttävien henkilöiden *vuokra-asuntona*. *Lisäksi* opiskelija-asuntolaa saadaan kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä momentissa säädetään, voidaan vuokratalossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolain, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja milloin laina on muussa tarkoituksessa myönnetty 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdan nojalla, myös sen ajan, joksi laina on myönnetty, kuitenkin vähintään 27 vuotta, sekä muussa tapauksessa 45 vuotta, 4 momentissa tarkoitettun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitettun määräajan päättymistä, milloin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetty asuntolaina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin lainavuodelta valtiolle maksetun koron ja samana vuonna valtion ensisijaislainasta perityn koron välinen erotus sekä tälle erotukselle vuotuista korkoa valtion ensisijaislainasta kulloinkin perityn koron mukaan laskettuna.

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka muuhun tarkoitukseen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitettun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitettun määräajan päättymistä, milloin asuntolaina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla muuhun kuin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta voi kuitenkin lakata ennen määrärajan päättymistä aikaisintaan viidennen lainavuoden jälkeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 . Sitä sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen myönnettyihin lainoihin siten, kuin asuntotuotantolain muuttamisesta 4 päivänä toukokuuta 1979 anneun lain (459/79) voimaantulosäännökset 1 ja 2 momentissa on säädetty.

