

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on selventää valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa koskevan lainsäädännön ja julkisia hankintoja koskevan lainsäädännön

keskinäistä suhdetta kilpailumenettelyssä.

Ehdotetut lainmuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Yleistä

Valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa säännellään aravalaissa (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (867/1980) ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (1205/1993). Näiden lakien mukaan valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeustalojen uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Erityisenä syynä kilpailumenettelystä poikkeamiseen on pidetty muun muassa sitä, ettei kilpailuttamisella ole vaikutusta kustannus-laatu -suhteessa tai että se suorastaan lisääisi kustannuksia. Valtion asuntorahastolla on tapauskohtainen harkintavalta poikkeamismahdollisuuksista päätettäessä. Erityiseksi syyksi on Valtion asuntorahastossa katsottu myös esimerkiksi se, että hanke on koerakentamiskohde.

Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) mukaan hankinnassa on käytettävä hyväksi olemassa olevat kilpailumahdollisuudet. Hankinta saadaan tehdä ilman

tarjouskilpailua vain erityisestä syystä. Tällaisena erityisenä syynä voidaan lain perustelujen mukaan pitää muun muassa sitä, että tarjouskilpailun järjestäminen lisäisi kustannuksia, että hankkeen arvo on vähäinen tai että hankkeella on äärimmäinen kiire. Kunkin hankintayksikön tulee itse arvioida, ovatko edellytykset kilpailuttamisesta poikkeamiseen olemassa hankintalainsäädännön perusteella.

Asetuksella kynnysarvot ylittävistä tavara- ja palveluhankinnoista sekä rakennusurakoista (380/1998) säädetään erikseen niin sanottuun kynnysarvon ylittävistä hankinnoista, joissa noudatetaan julkisia hankintoja koskevia yksityiskohtaisia menettelytapoja.

Valtion asuntorahaston päätös sallia kohde rakennettavaksi tai perusparannettavaksi ilman kilpailumenettelyä koskee ainoastaan arava- ja korkotukilakien mukaista poikkeusta kilpailuttamisvelvoitteesta. Asuntorahasto ei voi myöntää poikkeusta julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön kilpailuttamisvelvoitteesta.

1.2. Nykytilan ongelmat

Valtion asuntorahaston kilpailupoikkeusta koskevassa päätöksessä ei viitata julkisista

hankinnoista annettuun lainsäädäntöön. Sen sijaan rahaston menettelytapaoheissa on informoitu julkisista hankinnoista voimassa olevasta lainsäädännöstä sekä sen soveltamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Tästä huolimatta on esitetty kaksi tulkintaa siitä, mikä on arava- ja korkotukilakien sekä julkisista hankinnoista annetun lain välinen suhde. Toisen tulkinnan mukaan hankintayksikkö voi poiketa kilpailumenettelystä arava- ja korkotukituotannossa vain, jos kummankin lainsäädännön edellytykset poikkeamiselle täyttyvät. Tämä koskee kaikkea arava- ja korkotukituotantoa sen arvosta riippumatta. Tällä kannalla ovat olleet muun muassa oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, kauppa- ja teollisuusministeriö sekä kilpailuneuvosto.

Toisen tulkinnan mukaan silloin, kun arava- tai korkotukikohteen arvo alittaa niin sanotun kynnyksarvon, julkisista hankinnoista annettua lakia ei tarvitsisi noudattaa kilpailuttamisessa. Kilpailumenettelystä poikkeamiseen riittäisi siis arava- ja korkotukilakien vaatimusten täyttyminen. Tällä kannalla on ollut muun muassa Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry.

Tulkintojen erilaisuus on aiheuttanut epävarmuutta käytännön toiminnassa, mistä johtuen lakien välinen suhde on syytä selvittää lainsäädännössä.

1.3. Ehdotetut muutokset

Aravalain 5 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin julkisista hankinnoista annetun lain sekä sen nojalla annettujen säädösten soveltamisesta aravalain rinnalla silloin, kun arava-lainoitettavan kohteen lainansaajana ja tulevana omistajana on julkisista hankinnoista annetun lain 2 §:ssä tarkoitettu hankintayksikkö. Hankintayksikön tulisi ottaa huomioon hankintalainsäädännössä asetetut edellytykset kilpailuttamisesta poikkeamiseen, vaikka Valtion asuntorahasto olisikin myöntänyt poikkeuksen aravalain nojalla. Kummankin lainsäädännön edellytysten tulisi siis täytyä, ennen kuin hankintayksikkö voisi poiketa kilpailuttamisesta. Hankintayksikön tulisi lisäksi noudattaa kilpailuttamisessa niitä menettelytapoja, mitä hankintalainsäädännössä tarkoitetaan.

Rinnakkain soveltaminen koskisi kaikkia hankkeita niiden arvosta riippumatta. Ehdotettu muutos ei muuttaisi nykyistä käytäntöä.

Suurin osa hankintayksiköistä on jo menettänyt siten, että ne ovat ottaneet huomioon myös julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön säädökset kilpailuttamisesta. Julkisista hankinnoista annettu lainsäädäntö koskee myös rakennuttamista ja suunnittelua.

Aravalain 5 §:n 3 ja 4 momentit siirtyisivät 4 ja 5 momenteiksi. Niihin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, joka olisi sisällöltään sama kuin aravalakiin ehdotettu uusi 5 §:n 3 momentti. Momentissa säädettäisiin julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön soveltamisesta rinnan vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain kanssa silloin, kun kohteen tuleva omistaja on hankintayksikkö.

Voimassa olevan lain 3 §:n 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Momenttiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

Asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 5 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, joka olisi sisällöltään sama kuin aravalakiin ehdotettu uusi 5 §:n 3 momentti. Momentissa säädettäisiin julkisista hankinnoista annetun lainsäädännön soveltamisesta rinnan asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain kanssa silloin, kun kohteen tuleva omistaja on hankintayksikkö.

Voimassa olevan lain 5 §:n 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Momenttiin ei ehdoteta sisällöllisiä muutoksia.

Aravalain 5 §:n 2 momenttia, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n 1 momenttia ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sana ympäristöministeriö korvataan ilmaisulla asianomainen ministeriö.

Aravalain 5 §:n 2 momentissa oleva ministeriön oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita momentin sisällöstä ehdotetaan muutettavaksi vastaavaan muotoon kuin korkotukilakissa, jolloin määräysten ja ohjeiden antaminen momentissa mainituista seikoista olisi harkinnanvaraista. Lisäksi asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 5 § ehdotetaan muutettavaksi vastaavaan muotoon aravalain ja mainittujen korkotukilakien kanssa siten, että ministeriön oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita koskisi 1 momentissa mainittuja seikkoja.

2. Esityksen vaikutukset**2.1. Taloudelliset vaikutukset**

Esityksellä ei ole taloudellisia vaikutuksia.

2.2. Organisatoriset vaikutukset

Esityksellä ei ole organisatorisia vaikutuksia Valtion asuntorahaston toimintaan.

3. Asian valmistelu

Ehdotus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asian valmistelussa on

kuultu oikeusministeriötä, kauppa- ja teollisuusministeriötä sekä Valtion asuntorahastoa. Esitys ei ole ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

4. Voimaantulo

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.**Laki****aravalain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 5 § seuraavasti:

5 §*Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset*

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoitettujen asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä

siitä poikkeusta. Asianomaisella ministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

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

Aravalainan myöntäminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisin maksamiseen.

Aravalainan myöntävän viranomaisen on tarkastettava, että tässä pykälässä säädetty yleiset edellytykset ovat lainaa myönnettäessä olemassa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

2.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 3 §,
 sellaisena kuin se on laeissa 62/1985 ja 1203/1993, seuraavasti:

3 §

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Asianomaisella ministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

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

Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on lisäksi, että korkotuen myöntämistä on, huomioon ottaen väestöryhmät, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi vuokra-asunnot on tarkoitettu, pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta .

3.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 5 § seuraavasti:

5 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien 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 asuntora-

hasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Asianomaisella ministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

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

Asumisoikeustalojen hankintalaina voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomi-

oon ottaen ja että talon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden talon rakentaminen. Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta _____.

Naantalissa 18 päivänä kesäkuuta 1998

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

1.

Laki

aravalain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 5 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

*Aravalainan myöntämisen yleiset
edellytykset*

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoitettujen asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asuuskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriö antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

Aravalainan myöntäminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisin maksamiseen.

Aravalainan myöntävän viranomaisen on tarkastettava, että tässä pykälässä säädettyt yleiset edellytykset ovat lainaa myönnettäessä olemassa.

5 §

*Aravalainojen myöntämisen yleiset
edellytykset*

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoitettujen asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asuuskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. *Asianomaisella ministeriöllä on oikeus* antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään.

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

Aravalainan myöntäminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisin maksamiseen.

Aravalainan myöntävän viranomaisen on tarkastettava, että tässä pykälässä säädettyt yleiset edellytykset ovat lainaa myönnettäessä olemassa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta*

2.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 3 §,
 sellaisena kuin se on laeissa 62/1985 ja 1203/1993, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

3 §

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä momentissa on säädetty.

Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on lisäksi, että korkotuen myöntämistä on, huomioon ottaen väestöryhmät, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi vuokra-asunnot on tarkoitettu, pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena.

3 §

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. *Asianomaisella ministeriöllä* on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa *säädetään*.

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

Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on lisäksi, että korkotuen myöntämistä on, huomioon ottaen väestöryhmät, joiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi vuokra-asunnot on tarkoitettu, pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta .*

3.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 5 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

5 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset
edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen

5 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset
edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen

Voimassa oleva laki

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

Asumisoikeustalojen hankintalaina voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että talon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden talon rakentaminen.

Ehdotus

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. *Asianomaisella ministeriöllä* on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä *edellä tässä momentissa säädetään*.

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

Asumisoikeustalojen hankintalaina voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että talon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden talon rakentaminen.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta*
