

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan aravalaisissa sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa olevia niin sanottuja yleishyödyllisyssäännöksiä muutettaviksi. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja voisi jatkossa myydä nykyistä joustavammin myös niillä alueilla, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää. Kielto olla riippuvainen rakennusliikkeistä kumottaisiin. Tuoton tuloutusrajoitukset ulotettaisiin koskemaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia asuntoyhteisöjä. Vakuutusyhtiöille ei enää myönnettäisi arava- ja korkotukilainoja, vaan nekin joutuisivat perustamaan yleishyödyllisen asuntoyh-

teisön halutessaan tuottaa uusia sosiaalisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan aravarajoituslaissa sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa säädettyjä käyttö- ja luovutusrajoitusaikoja lyhennettäväksi nykyisestä 45 vuodesta 35 tai 40 vuoteen riippuen siitä, milloin kohde on lainoitettu. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen perusteista säädetäisiin lailla.

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

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Valtion asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaaminen niitä eniten tarvitseville asukkaille siten, että tuki kanavoituu asukkaille. Tärkeänä keinona näihin tavoitteisiin pääsemiseksi on ollut jo vuodesta 1949 lähtien asuntotuotannon pääomatarpeen tyydyttäminen osittain valtion pitkäaikaisin ja halpakorkoisin lainoin. Nykyisin voimassa oleva aravalaki (1189/1993) tuli voimaan vuonna 1994.

Ongelmaksi muodostui 1970-luvulla, että vuokralojen omistajat maksoivat valtion lainan pois ja saattoivat sen jälkeen rajoituksesta myydä vuokralalonsa saaden valtion tukea hyväksi käyttäen huomattavan suuren voiton. Koska valtion lainoittaman vuokra-asuntokannan säilymisen ja näissä asunnoissa asuvien vuokralaisten asumisturvan pelättiin olevan vaarassa, säädettiin vuonna 1974 laki asuntolainoitettuihin vuokraloihin kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista. Rajoitukset muutettiin pysyviksi vuonna 1980.

Ennen vuotta 1980 lainoitettuja arava-asuntoja alkoi vapautua käyttö- ja luovutusrajoituksista 1990-luvun puolivälissä. Vuonna 1997 jatkettiin näiden asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia kymmenellä vuodella.

Toisena keinona aikaansaada asuntoja valtio on 1980-luvulta lähtien myöntänyt korkotukea luottolaitosten myöntämille lainoille. 1990-luvulla alettiin myöntää pitkäaikaisia, aravalainoihin rinnastuvia korkotukilainoja. Nykyisin voimassa oleva vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001) tuli voimaan vuonna 2002. Siihen sisältyvät rajoitussäännökset vastaavat aravarajoituslaissa säädettyjä käyttö- ja luovutusrajoituksia.

Edellä mainittujen rajoitusten lisäksi 1980-luvun alusta lukien on laissa määritelty ne tahot, joille valtion asuntolainoja on voitu myöntää. Lainoja myönnetään kunnille ja muille julkisyhteisöille, nimetyille yleishyödyllisille asuntoyhteisöille sekä vakuutusyhtiöille. Nimeämisen edellytyksiä ei alun perin ollut säädetty laintasoisesti. Suurimpien nimettyjen yhteisöjen luonne ja toiminnan

tavoitteet alkoivat 1990-luvulla muuttua. Yhteisöjen toimialaa laajennettiin sosiaalisten vuokra-asuntojen rakennuttamisesta ja omistamisesta muuhunkin liiketoimintaan.

Valtion tuen ohjautuminen sosiaalisesti valtuille asukkaille haluttiin edelleen varmistaa. Tämän vuoksi yleishyödyllisille asuntoyhteisöille asetetut kriteerit nostettiin lain tasolle vuonna 2000.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Rajoituksista säädetään nykyisin aravaraajoituslaissa (1190/1993) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa. Nämä rajoitukset rajoittavat yksittäisten lainoituskohteiden käyttöä.

Asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden vuokra-asuntoina ja vain poikkeustapauksissa muussa käytössä. Aravavuokra-asuntojen ja nykyisin myös uusien korkotukiasuntojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Vuokraan on sallittua sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannuskustannusten lisäksi kahdeksan prosentin vuotuinen korko omille varoille. Asuntoja voidaan rajoitusaikana luovuttaa vain laeissa säännellyille luovutuksensaajille ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaisesti voittoa. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika vaihtelee riippuen lainamuodosta ja lainoitusajankohdasta. Nykyisin lainoitettavissa kohteissa se on 45 vuotta, lukuun ottamatta vuokranmääritystä omakustannusperiaatteella, joka on voimassa lainaajan.

Valtion asuntorahasto voi hakemuksesta vapauttaa kohteen rajoituksista osittain tai kokonaan.

Yleishyödyllisyysäännökset

Aravalaissa sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa säädetään niistä toimintaperiaatteista ja kriteereistä, joiden mukaan yleis-

hyödyllisten asuntoyhteisöiden on toimittava. Säännökset tulivat voimaan vuoden 2000 alusta lukien.

Yleishyödyllisyysäännöksillä ohjataan ja rajoitetaan vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa, ne eivät koske yksittäisiä lainoituskohteita. Yleishyödyllisyysäännökset rajoittavat voittoa, joka yleishyödyllisestä asuntoyhteisöstä voidaan sen omistajille tulouttaa. Yleishyödyllisestä osiosta voidaan tulouttaa enintään kahdeksan prosentin tuotto omistajan tosiasialiselle sijoitukselle. Yleishyödyllisen asuntoyhteisön on pääsääntöisesti pidettävä vuokra-asunnot vuokra-asuntokäytössä senkin jälkeen, kun ne vapautuvat kohdekohtaisista rajoituksista, jos niillä on alueella kysyntää. Asukasvalinta ja vuokranmääritys ovat tällöin vapaat ja tällöinkin asuntoja voidaan myydä vapaasti toiselle yleishyödylliselle yhteisölle tai kunnalle. Yleishyödylliset asuntoyhteisöt eivät saa ottaa sosiaaliseen asuntotuotantoon liittymättömiä riskejä tai käyttää vuokra-asuntokantaansa muun liiketoiminnan vakuuksina.

Yleishyödyllisyysäännökset koskevat yhteisöjä, jotka omistavat aravavuokra-asuntoja, pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Samaa konserniin kuuluvia yhtiöitä käsitellään yhtenä kokonaisuutena.

Jos yhteisö ei noudata yleishyödyllisyysäännöksiä, sen nimeäminen voidaan peruuttaa, korkotuki lakkauttaa ja aravalainat irtisanoa. Yhteisö voi myös itse hakea nimeämisensä peruuttamista.

Kunnat ja vakuutusyhtiöt

Yleishyödyllisyysäännökset koskevat vain Valtion asuntorahaston nimeämiä yksityisoikeudellisia yhteisöjä. Ne eivät koske kuntia, muita julkisyhteisöjä kuten seurakuntia eivätkä vakuutusyhtiöitä. Ne eivät myöskään koske edellä mainittujen yhteisöjen omistamia osakeyhtiöitä. Kuntien ja muiden julkisyhteisöjen on ajateltu toimivan yleishyödyllisyysperiaatteita noudattaen joka tapauksessa. Vakuutusyhtiöiltä taas ei ole koskaan edellytettykään, että ne noudattaisivat yleishyödyllisyysperiaatteita.

2.2. Nykytilan arviointi

Yleistä

Käyttö- ja luovutusrajoituksilla ja yleishyödyllisyysäännöksillä on ainakin osittain samat tavoitteet ja toisaalta ne vaikuttavat rakennuttajien ja omistajien toimintaan yhtenä kokonaisuutena. Yleishyödyllisyysäännösten antamisen yhteydessä käyttö- ja luovutusrajoituksia ei muutettu. Aravarajoituslain mukaiset rajoitukset ovat lainoituskohdekohtaisia ja hyvin yksityiskohtaisia. Yleishyödyllisyysäännökset koskevat puolestaan omistajayhteisöjä, eivät yksittäisiä kohteita. Tämä on aiheuttanut tulkintaongelmia.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Kritiikkiä ovat herättäneet laina-aikaa pidemmät käyttö- ja luovutusrajoitukset. Ongelmaksi on joissain tapauksissa muodostunut se, että aravarajoituslain mukaista luovutushintaan sisältyvää indeksitarkistusta ei uusi omistaja saa ottaa mukaan määrittäessään kohteen omakustannusvuokraa, vaikka se olisikin kohteen hankintahintaan sisältyvä todellinen menoerä. Perustuslaillisenä ongelmana voidaan pitää sitä, että perusteista, joilla Valtion asuntorahasto voi vapauttaa kohteen käyttö- ja luovutusrajoituksista, ei ole säädetty lailla.

Yleishyödyllisyysäännökset

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot voidaan nykyisin myydä täysin vapaasti eli myös omistusasunnoiksi tai kokonaan muuhun kuin asuinkäyttöön ja kenelle tahansa, jos alueella ei ole vuokra-asuntokysyntää tai myyntiin on muita painavia syitä. Tätä ei ole tarpeen muuttaa.

Paikkakunnilla, joilla vuokra-asunnoille on kysyntää, ne on pääsääntöisesti pidettävä vuokra-asuntokäytössä. Tällöinkin niitä voidaan vapaasti ja vapaaseen hintaan myydä muille yleishyödyllisille yhteisöille sekä kunnille ja muille julkisyhteisöille.

Säännös on tältä osin koettu ongelmalliseksi. Kunnat eivät käytännössä ole olleet kiinnostuneita ostamaan rajoituksista vapautuvia asuntoja. Tällöin mahdollinen luovutuksen-

saajajoukko kysyntäalueilla on niin pieni, ettei asunnoilla ole toimivia markkinoita. Tämä heikentää asuntojen vakuusarvoa.

Yleishyödyllinen asuntoyhteisö ei nykyisin saa olla riippuvainen rakennusliikkeistä. Viime vuosina monien perinteisten rakennusliikkeiden toiminta-ala on laajentunut ja ne saattaisivat olla kiinnostuneita vuokra-asuntojen rakentamisen lisäksi myös niiden omistamisesta. Kohteiden kilpailuttamisesta säädetään arava- ja korkotukilaeissa sekä hankintalainsäädännössä. Yleishyödyllisyyskriteerit täyttävän ja niiden mukaan toimivan asuntoyhteisön perustamismahdollisuutta ei ole syytä enää rajoittaa.

Kun valtio tukee asumista, tavoitteena on turvallisten, kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen niitä eniten tarvitseville. Jotta näiden tavoitteiden toteutuminen ei vaarannu, muiden yleishyödyllisyyskriteerien säilyttäminen on tärkeää. Esimerkiksi sosiaalisten vuokra-asuntojen käyttäminen muun liiketoiminnan vakuutena ei voi olla mahdollista, ei myöskään muiden sellaisten riskien ottaminen, jotka vaarantavat asukkaiden asumisturvaa. Tuoton tulouttamisrajoitus on edelleen syytä säilyttää, jotta valtion tuen kohdentuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille ei vaarannu. Nykyinen sallitun tuoton taso vastaa hyvin riskiltään vastaavanlaisten muiden sijoitusten tuottotasoa.

Kunnat ja muut julkisyhteisöt

Edellinen hallitus antoi eduskunnalle esityksen yleishyödyllisyyslainsäädännön ulottamisesta koskemaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöiden omistamia yhtiöitä. Ehdotus raukesi, sillä eduskunta ei ehtinyt sitä käsitellä.

Kuntien toiminnan voidaan katsoa pääsääntöisesti täyttävän yleishyödylliselle asuntotuotannolle asetetut tavoitteet. Asukkaiden aseman turvaamiseksi ja sen varmistamiseksi, että valtion tuki kanavoituu sosiaalisin perustein valituille asukkaille, on kuitenkin perusteltua rajoittaa mahdollisuutta tulouttaa voittoa samalla tavoin kuin yleishyödyllisten asuntotuottajienkin kohdalla on menetelty.

Vakuutusyhtiöt

Vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt ovat voineet saada arava- ja korkotukilainoja ilman, että niitä on nimetty yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi. Ne ovat aikaisemmin olleet merkittäviä vuokra-asuntojen tuottajia ja omistajia. Viime vuosina niiden kiinnostus uusien vuokra-asuntojen tuottamiseen on loppunut ja ne ovat myös myyneet omistuksessaan olevia vuokra-asuntoja. Enää ei ole perusteltua säilyttää niiden erityisasemaa arava- ja korkotukilainansaajina. Sen sijaan vakuutusyhtiöiden omistamaan asuntokantaa tai yhtiöihin itseensä ei voida kohdistaa uusia rajoituksia, joita ne eivät ole voineet taloja rakennuttaessaan ennakoida.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen ohjelman mukaan turvataan yleishyödyllisyysperiaatteiden mukaan toimivien yhteisöjen edellytykset toimia pitkäjänteisesti ja vakavaraisesti. Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma konkretisoi hallitusohjelman linjauksia. Asuntopoliittisen ohjelman mukaan yleishyödyllisyysäännöksillä varmistetaan edelleen yhteiskunnan tuen kohdentuminen asukkaille. Säännöksiä väljennetään niin, että ne tukevat uustuotannon käynnistymistä sekä olemassa olevan asuntokannan säilymistä asuinkäytössä ja sen laadun parantamista. Voiton tuloutusta koskevia säännöksiä ei muuteta. Tämän esityksen tavoitteena on toteuttaa asuntopoliittisen ohjelman mukaiset yleishyödyllisyyteen liittyvät toimenpiteet.

Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia ehdotetaan lyhennettäväksi vastaamaan paremmin laina-aikaa. Kiinteälyhenteisiin, vuoden 1979 jälkeen myönnettyihin aravalainoihin liittyvä rajoitusaika lyhenisi 45 vuodesta 35 vuoteen ja vuonna 1990 ja sen jälkeen niin sanotulla vuosimaksulainalla rahoitettujen ja vuokra-asumisen korkotukilainalla rahoitettujen talojen rajoitusaika lyhennettäisiin viidellä vuodella 40 vuoteen.

Perusteista, joilla Valtion asuntorahasto voi hakemuksesta vapauttaa käyttö- ja luovutus-

rajoituksista, säädettäisiin lailla. Alueilla, joilla vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää, vapautus pääsääntöisesti myönnettäisiin. Sen sijaan suuren kysynnän alueilla tarvittaisiin vapauttamiseen erityisperusteita. Asukkaiden asema tulisi aina ottaa huomioon.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvien asuntojen luovutusta joustavoitettaisiin siten, että ne voisi aina luovuttaa niissä asuville vuokralaisille sekä sellaisille luovutuksen saajille, joiden toimialaan vuokra-asuntojen tarjoaminen kuuluu. Jos asunnoilla ei olisi kysyntää, ne voisi edelleen myydä täysin vapaasti.

Yleishyödylliseltä asuntoyhteisöltä ei enää edellytetä riippumattomuutta rakennusliikkeistä.

Asukkaiden aseman turvaamiseksi myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamissa asunnoissa ulotettaisiin voiton tulouttamista koskevat rajoitukset koskemaan myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia asuntoyhteisöjä.

4. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole valtiontaloudellisia vaikutuksia.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen myynnin joustavoittaminen parantaa kohteiden vakuusarvoa ja helpottaa siten muun muassa perusparannuksen rahoituksen hankkimista.

Asukkaiden asemaan esityksellä ei ole vaikutusta.

5. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yleishyödyllisyys sosiaalisessa asuntotuotannossa -työryhmän 10 päivänä joulukuuta 2003 valmistuneen muistion pohjalta. Työryhmässä olivat edustettuina ympäristöministeriö, Valtion asuntorahasto, Valtiokonttori, Suomen Kuntaliitto sekä VVO-Yhtymä Oyj, Sato-Yhtymä Oyj, YH-Suomi, ASRA ry, Suomen Setlementtiliitto, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ja Tampereen Vuokratalosäätiö.

Esityksestä on kuultu muistion valmistelus-

sa mukana olleita tahoja sekä oikeusministeriötä, Vuokralaisten Keskusliitto ry:tä, Vakuutusyhtiöiden Keskusliittoa ja eräitä opis-

kelija-asuntotuottajia. Lausunnoissa esitetty on otettu huomioon.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Aravalaki

15 §. *Vuokra-aravalainan saajat.* Mahdollisuus myöntää vuokra-aravalaina vakuutus toimintaa harjoittavalle yhteisölle ilman, että se olisi nimetty yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, ehdotetaan poistettavaksi. Vakuutusyhtiöt voisivat edelleen halutessaan tuottaa ja omistaa uusia aravavuokra-asuntoja, mutta niiden olisi perustettava tätä varten erillinen tytäryhtiö, jonka Valtion asuntorahasto voisi nimetä. Vakuutusyhtiöiden nykyiseen asemaan niillä jo olevien asuntojen omistajina muutos ei vaikuttaisi mitenkään.

15 a §. *Yleishyödyllisyys.* Pykälän 4 kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat vuokra-asunnot voisi vastaisuudessa myydä vapaasti myös niissä asuville asukkaille sekä yhteisöille, joiden toimialaan vuokra-asuntojen omistaminen kuuluu myös silloin, kun niillä on paikkakunnalla kysyntää vuokra-asuntoina. Myyntiä ei enää rajattaisi sallitaksi vain toiselle yleishyödylliselle yhteisölle tai kunnalle. Jos asunnoilla ei olisi kysyntää, ne voisi edelleen myydä täysin vapaasti.

Pykälän nykyinen 7 kohta, jossa kielletään yleishyödyllisen asuntoyhteisön riippuvuus rakennusliikkeistä, poistettaisiin.

Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi siten, ettei sen tulkinnassa synny epäselvyyksiä. Asiallista muutosta momenttiin ei ehdoteta.

15 e §. *Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 15 e §, jossa säädettäisiin kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettavasta tuotosta. Kunnan ja muun julkisyhteisön omistama asuntoyhteisö olisi sellainen yhteisö, joka omistaa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia arava- tai korkotukivuokra-asuntoja taikka valtion tukemia asumisoikeusasuntoja.

Tällainen yhteisö voisi tulouttaa omistajalle saman suuruisen tuoton kuin yleishyödyllinen asuntoyhteisökin voi. Asetuksella säädetty suurin sallittu tuotto on tällä hetkellä kahdeksan prosenttia omistajan yhteisöön sijoitettaville varoille.

Jos kunta tai muu julkisyhteisö omistaisi useampia asuntoyhteisöjä, niitä käsiteltäisiin yhtenä kokonaisuutena määritettäessä suurinta sallittua tuottoa. Menettely olisi sama, jota sovelletaan samaan konserniin kuuluviin yleishyödyllisiin asuntoyhteisöihin.

40 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Päätöksen tiedoksiantoa koskeva pykälä ehdotetaan kumottavaksi, sillä vuoden 2004 alusta voimaan tulleen hallintolain (434/2003) mukaan päätökset annetaan pääsääntöisesti tiedoksi postitse eikä aravalaissa siten enää tarvita tämän mahdollistavaa säännöstä.

1.2. Aravarajoituslaki

3 §. *Rajoitusaika.* Pykälää muutettaisiin siten, että nyt esitettävän lain voimaantulon jälkeen vuokra-aravalainoitettujen kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitusaika olisi 40 vuotta.

Rajoitusajan alkaminen sidottaisiin aravalainan myöntämisaikakohtaan. Nykyisin se lasketaan ensimmäisen rajoitusmerkinnän tekemisestä, mikä on aiheuttanut ongelmia, sillä ajankohta ei aina ole asuntoviranomaisten tiedossa.

Lisäksi pykälään tehtäisiin teknisiä muutoksia.

7 §. *Vuokra.* Pykälän 1 momentin 1 kohtaa täsmennettäisiin siten, että kiinteistön ja asuntojen hankinnasta aiheutuviin menoihin, jotka omakustannusvuokralla katetaan, saisi sisällyttää luovutuskorvaukseen tai enimmäishintaan sisältyvän indeksitarkistuksen silloin, kun se olisi todellisuudessa maksettu osana luovutushintaa. Edellytyksenä olisi li-

säksi, että kohde olisi hankittu joltain muulta kuin samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä. Tällä estettäisiin vuokrien keinotekoinen korottaminen konsernin sisäisin järjestelyin.

16 §. *Rajoituksista vapauttaminen.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin niistä perusteista, joilla Valtion asuntorahasto vapauttaisi kohteita tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Vapautus voitaisiin myöntää, jos se edistäisi alueen asuntomarkkinoita tai ehkäisisi asuntojen tyhjäkäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä. Tällainen tilanne voi olla erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Rajoituksista vapauttaminen voisi olla mahdollista myös kasvukeskusalueilla esimerkiksi, jos se olisi perusteltua yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistamiseksi.

Vapauttaminen voisi olla perusteltua myös sellaisessa tilanteessa, että huonokuntoisen asunnon tai talon perusparannuskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen enää riittäisi kysyntää.

Vapauttamista harkittaessa tulisi aina ottaa huomioon, miten omistaja huolehtisi asunnoissa tai taloissa asuvien asukkaiden asemasta. Vapautusta ei tulisi myöntää, jos se johtaisi asukkaiden asumisturvan olennaiseen vaarantumiseen.

Valtion asuntorahastolla säilyisi edelleen valta tapauskohtaisesti harkita hakijan kokonaistilanne huomioon ottaen, täytyvätkö vapauttamisen edellytykset. Rahaston päätökseen tyytymätön hakija voisi hakea siihen muutosta lain 21 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momenttiin siirrettäisiin 3 §:n 1 momentista rajoituksista vapauttamista koskeva osa, jolloin kaikki vapauttamista koskevat säännökset olisivat samassa pykälässä.

Pykälän 3 ja 4 momentissa säädettäisiin ennen nyt ehdotettavan lain voimaantuloa myönnettyihin vuokra-aravalainoihin liittyvien rajoitusten ajallisesta lyhentämisestä. Kiinteälyhenteisiin, 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen myönnettyihin lainoihin liittyvä rajoitusaika olisi 35 vuotta ja 1 päivänä tammikuuta 1990 ja sen jälkeen myönnettyihin vuosimaksulainoihin liittyvä rajoitusaika olisi 40 vuotta. Lainaehdoiltaan muutetut lainat on myönnetty kiinteälyhenteisinä,

joten niihin liittyvä rajoitusaika lyhenisi 35 vuoteen.

Rajoitusajat eivät lyhenisi suoraan lain nojalla, vaan Valtion asuntorahaston olisi hakemuksesta vapautettava kohteet rajoituksista. Näissä tilanteissa asuntorahastolla ei siis olisi harkintavaltaa toisin kuin 1 momentin mukaisissa tilanteissa. Tällainen järjestely on tarpeen, jotta kaikkia jo tehtyjä rekisterimerkintöjä ei tarvitsisi muuttaa viran puolesta. Läheskään kaikkien kohteiden kohdalla rajoitusajan lyhenemisellä ei ole merkitystä, sillä omistajilla ei välttämättä ole aikomusta myydä asuntoja tai muuttaa niiden käyttötarkoitusta.

22 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Päätöksen tiedoksiantoa koskeva pykälä ehdotetaan kumottavaksi, sillä vuoden 2004 alusta voimaan tulleen hallintolain (434/2003) mukaan päätökset annetaan pääsääntöisesti tiedoksi postitse eikä aravarajoituslaissa siten enää tarvita tämän mahdollistavaa säännöstä.

1.3. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa on samansisältöiset säännökset yleishyödyllisyydestä ja asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista kuin aravalaisissa ja aravarajoituslaissakin. Niihin ehdotetaan tehtäviksi vastaavat muutokset kuin mainittuihin lakeihin.

2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Tuoton tuloutusta koskevaa rajoitusta ehdotetaan sovellettavaksi siitä tilikaudesta lukien, joka ensimmäiseksi alkaa ehdotettujen lakien voimaantulon jälkeen.

3. Säättämisjärjestys

Käyttö- ja luovutusrajoitusajoista, niiden pidentämisestä eräissä tapauksissa sekä yleishyödyllisyyskriteereistä on säädetty ta-

vallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä (PevL 17/1997 vp ja PevL 48/1998 vp). Tässä esityksessä ehdotetaan lyhennyksiä käyttö- ja luovutusrajoitusaikoihin ja lievennyksiä yleishyödyllisyyskriteereihin. Ehdotus ei vaikuta asukkaiden asemaan eikä vallitseviin sopimussuhteisiin muutoinkaan eikä se louk-

kaa perustuslain 15 §:n mukaista omaisuuden suojaa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

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

lisätään lakiin uusi 15 e §, seuraavasti:

15 a §

Yleishyödyllisyys

4) yhteisö luovuttaa aravarajoituslain (1190/1993) mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään laskea kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä

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

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

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

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

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

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

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

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

tenä kokonaisuutena määritettäessä sallitun tuloutettavan tuoton suuruutta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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

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

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 22 § sekä
muutetaan 3 §, 7 §:n 1 momentti ja 16 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi laeissa 682/1997 ja 270/1999 sekä 7 §:n 1 momentti laissa 83/2003, seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitettut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelle-

taan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta Valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitettut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty:

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

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

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty päivänä kuuta 20 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.

Vuokran määritystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten lainaehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin enenaikaisesti.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta mukaan lukien 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvauksen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

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

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

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

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

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

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

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

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

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden

1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

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

3) aravalain mukaan ennen päivää kuuta 20 .

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan

asunnon tai talon osalta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

3.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

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

lisätään lain 4 lukuun uusi 27 a § seuraavasti:

13 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta mukaan lukien 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvaukseen sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisällytynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) peruseräparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan

kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

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

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat

rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty päivänä kuuta 20 tai sen jälkeen, rajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (*käyttö- ja luovutusrajoitusaika*).

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

Jos tämän lain mukaisella vuokra-asunnon korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista.

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

24 §

Yleishyödyllisyys

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa vain, jos kyseisen tyyppisillä vuok-

ra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

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

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

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2004.

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

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita korkotuki-vuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty korkotukilaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 24 §:ää eikä

sitä lueta kuuluvaksi 25 §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 2004

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

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

lisätään lakiin uusi 15 e §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

2) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

(2 kohta kumotaan)

15 a §

Yleishyödyllisyys

4) yhteisö luovuttaa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista 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 osakeyhtiönlain 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;

4) yhteisö luovuttaa *aravarajoituslain* (1190/1993) mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita *taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;*

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

(7 kohta kumotaan)

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua tuloutettavaa tuottoa laskettaessa tuoton laskentaperusteeseen ei lueta niitä varoja, jotka omistaja on sijoittanut ennen tammikuun 1 päivänä 1980 lainoitettuihin arava- vuokra-asuntoihin. Näistä asunnoista omistajalle tuloutettavaa tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin arava- vuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra- asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

15 e §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

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

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

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

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

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

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

40 §

Päätöksen tiedoksianto

Asuntorahaston, valtiokonttorin ja kunnan päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisääntö katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljettavaksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) säädetään.

40 §

Päätöksen tiedoksianto

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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

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

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

2.

Laki**aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 22 § sekä
muutetaan 3 §, 7 §:n 1 momentti ja 16 §, sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi laeissa
 682/1997 ja 270/1999 sekä 7 §:n 1 momentti laissa 83/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta Valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitettujen lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstyä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta. *Jos rajoitusten jatkaminen mainitun kymmenen vuoden ajaksi tai niiden jatkaminen mainittuna aikana loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus.*

Muutoin vapauttamiseen sovelletaan, mitä 16 §:ssä säädetään.

Ehdotus

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 9—12 §:ssä. Mainitun kymmenen vuoden aikana 8 §:n 1 momentin 2 tai 3 kohtaa sovelletaan siten, että luovutuksensaajan nimeää kunnan sijasta Valtion asuntorahasto. Samana aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä kunnalle, jos 13 §:ssä tarkoitettujen lainat on kokonaan maksettu takaisin. Lain 8 §:n 3 momentin säännöstyä kunnan lunastusoikeudesta sovelletaan edellä mainitun kymmenen vuoden aikana kuitenkin enää vain silloin, kun omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämistä koskevan ensimmäisen rajoitusmerkinnän tekemisestä lukien, jos laina on myönnetty:

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

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

3) aravalain mukaan.

Vuokran määrittystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten lainaehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty:

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

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

3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty päivänä kuuta 20 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä lukien.

Vuokran määrittystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti. Alkuperäisten lainaehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta *mukaan lukien 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutus hintaan;*

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai

rakennus sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi *erityisestä syystä* myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista edellyttäen, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta.

rakennus sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

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

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

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

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

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

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

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myön-

Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

22 §

Päätöksen tiedoksianto

Tämän lain mukainen päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisaannin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskeva päätös voidaan kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla kunnanhallituksen tai lautakunnan pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kunnallislaissa (953/76) säädetään, jolloin tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) säädetään.

netty vuosimaksulainana:

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

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

3) aravalain mukaan ennen päivää kuuta 20 .

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

22 §

Päätöksen tiedoksianto

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

3.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

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

lisätään lain 4 lukuun uusi 27 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Korkotukilainan saajat

2) vakuustustoimintaa harjoittava yhteisö;

(2 kohta kumotaan)

13 §

13 §

Vuokra

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta *mukaan lukien 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukainen luovutuskorvaukseen sisältyvä indeksitarkistus, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;*

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) perusparannuksista, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

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

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omalle pääomalle maksettavasta korosta; sekä

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

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (*käyttö- ja luovutusrajoitusaika*).

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. *Jos laina on hyväksytty päivänä kuuta 20 tai sen jälkeen, rajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (käyttö- ja luovutusrajoitusaika).*

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

Jos tämän lain mukaisella vuokra-asunnon korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista.

Edellä 1 tai 2 momentin nojalla rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta on maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän on

vapautettava valtio 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

24 §

Yleishyödyllisyys

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, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä, muulle luovutuksensaajalle;

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

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

(7 kohta kumotaan)

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 4 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla yhteisöllä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa:

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

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

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

4) *asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja muita kuin vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita. Jos samaan konserniin kuuluu useita yhteisöjä, joilla on edellä 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita, yhteisöjä käsitellään yhtenä kokonaisuutena määritettäessä sallitun tuloutettavan tuoton suuruutta.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 2004.*

*Lain 27 a §:ää sovelletaan niiltä tilikau-
silta tuloutettavaan tuottoon, jotka ovat al-
kaneet tämän lain tultua voimaan.*

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

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.
