

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravalain, aravarajoituslain 23 §:n sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan aravalakia muutettavaksi siten, että vuokra-aravalainan lyhennykset ja korot voitaisiin jatkossa periä joko vuosimaksuina kuten nykyisinkin tai ne voitaisiin periä erikseen. Tarkemmin lyhennyksistä ja koroista säädettäisiin edelleen asetuksella. Tarkoituksena on hallitusohjelman mukaisesti luoda vuosimaksujärjestelmän rinnalle kiinteälyhenteinen lainamalli.

Viranomaisten oikeus tehdä tarkastuksia aravalainoitetuissa asunnoissa ehdotetaan

samassa yhteydessä poistettavaksi sekä aravalain että aravarajoituslain valvontaa koskevista pykälistä. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain valvontaa koskeva säännös ehdotetaan yhdenmukaistettavaksi aravasäännösten kanssa.

Lakien on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila

Aravalain (1189/1993) mukaan vuokra-aravalainat, lyhytaikaista perusparannuslainaa lukuun ottamatta, peritään vuosimaksuina. Vuosimaksuun sisältyvät lainan lyhennykset ja korot. Niistä säädetään tarkemmin asetuksella.

Arava-asetuksen (1587/1993) mukaan vuokra-aravalainan ensimmäinen vuosimaksu on tällä hetkellä 3,7 prosenttia lainan määrästä. Sitä tarkistetaan vuosittain summalla, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisätynä 0,7 prosenttiyksiköllä.

Vuosimaksujärjestelmä nyky muodossaan on melko vaikeaselkoinen. Kun vuosimaksun kehitys on sidottu inflaatioon, omistaja ei voi ennakoita vuosimaksuun sisältyvän lyhennyksen suuruutta kuin vuodeksi kerrallaan.

Aikaisemmin ongelmaksi koettiin myös se, että korko määräytyi vuosimaksun tarkistuksen ja siten inflaatiokehityksen mukaisesti. Arava-asetusta muutettiin 14.2.2003 siten,

että uusien 1.3.2003 ja sen jälkeen myönnettävien lainojen korko on sidottu markkinakorkojen kehitykseen.

2. Ehdotetut muutokset

2.1. Kiinteälyhenteinen laina

Pääministeri Jäätteenmäen hallituksen hallitusohjelman mukaan vuosimaksulainamallin rinnalle luodaan uusi kiinteälyhenteinen lainamalli.

Hallitusohjelman mukaan vuosimaksun nousu rajataan niin, ettei se ylitä inflaatiota. Tämä muutos on tarkoitus toteuttaa samalla, kun arava-asetukseen tehdään kiinteälyhenteisestä lainamallista johtuvat muutokset.

Aravalain 17 § ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokra-aravalaina voidaan suorittaa joko vuosimaksuina tai siten, että korko ja lyhennys peritään erikseen. Lyhennyksestä ja korosta säädettäisiin edelleen asetuksella.

Pykälän muutos mahdollistaa sen, että nykyisen vuosimaksujärjestelmän rinnalle säädetään asetuksella kiinteälyhenteinen lainajärjestelmä.

Pykälän 2 momentista ehdotetaan poistettavaksi mahdollisuus pääomittaa se osa lainan korosta, jonka suorittamiseen vuosimaksu ei riitä. Muutos on tekninen, sillä korkojen pääomittamisesta on käytännössä luovuttu arava-asetuksen muutoksella jo vuonna 1995.

Lain 18 §:ssä säädetään nykyisin vuosimaksuina perittävän aravalainan suuruudesta. Kiinteälyhenteisen lainan on tarkoitus olla yhtä suuri kuin vuosimaksulainankin, joten pykälän sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi.

2.2. Valvonta

Valvontaa koskevan 36 §:n 2 momentista ehdotetaan poistettavaksi viranomaisten oikeus tehdä tarkastuksia vuokra-aravalainoitetuissa taloissa ja asunnoissa. Tämän viranomaisilla nykyisin olevan oikeuden voidaan katsoa olevan ristiriidassa perusoikeuksiin kuuluvan kotirauhan rikkomattomuuden kanssa.

Aravarajoituslain valvontaa koskevaan 23 §:ään ehdotetaan tehtäväksi vastaavat muutokset kuin aravalain valvontaa koskevaan pykäläänkin.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain valvontaa

koskevaa 39 §:ää ehdotetaan muutettavaksi siten, että viranomaisilla on oikeus valvoa, että lainanmyöntäjä ja -saaja noudattavat kaikkia lain säännöksiä, ei vain laina- ja korkotukiehtoja.

3. Esityksen vaikutukset

Kiinteälyhenteinen aravalainajärjestelmä parantaa ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä. Esityksen tarkoituksena on tältä osin lisätä kiinnostusta aravalainoitettujen vuokra-asuntojen tuottamiseen.

4. Asian valmistelu

Asia on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajayhdistys ASRA ry:tä sekä Suomen Kuntaliittoa.

5. Voimaantulo

Lakien on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 12 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 17, 18 ja 36 §, sellaisina kuin niistä 18 § on laissa 698/2001 ja 36 § laissa 623/1999, seuraavasti:

17 §

Vuokra-aravalainan suorittaminen

Vuokra-aravalaina voidaan periä koron ja lyhennyksen sisältävinä vuosimaksuina tai siten, että korko ja lyhennys peritään erikseen. Lyhytaikaista perusparannuslainaa ei kuitenkaan peritä vuosimaksuina.

Vuokra-aravalainan korko ja lyhennys peritään kaksi kertaa vuodessa. Vuosimaksusta maksetaan ensin lainan korkoa.

Vuokra-aravalainan korosta ja lyhennyksestä taikka vuosimaksusta, niiden suorittamisesta ja tarkistamisesta, niiden alentamisesta erityisestä syystä sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa tai lyhennyksen alkamista perittävästä kiinteästä korosta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

Vuokra-aravalainan suuruus

Muu vuokra-aravalaina kuin lyhytaikainen perusparannuslaina on enintään 95 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta tai hy-

väksytyistä perusparannuskustannuksista. Pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina voi olla myös vuokrataloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty euromääräinen enimmäislaina.

36 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Valtion asuntorahastolla, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen ohjauksen ja valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

2.

Laki**aravarajoituslain 23 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 23 §, sellaisena kuin se on laissa 623/1999, seuraavasti:

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassa-

pitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen ohjauksen ja valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____ .

3.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 39 § seuraavasti:

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen ohjauksen ja valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset

asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 .

Helsingissä 6 päivänä kesäkuuta 2003

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Jan-Erik Enestam*

1.

Laki**aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 12 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 17, 18 ja 36 §, sellaisina kuin niistä 18 § on laissa 698/2001 ja 36 § laissa 623/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

17 §

Vuosimaksuina perittävät vuokra-aravalainat

Vuosimaksuina perittäviä vuokra-aravalainoja ovat muut kuin lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina.

Vuosimaksuun, joka peritään vuosittain kahdessa erässä, sisältyvät lainan korot ja lyhennykset. Vuosimaksusta maksetaan ensin lainan korkoa. Vuosimaksun suuruus voidaan määrätä joko siten, että se sisältää aina vähintään koko koron osuuden tai siten, että vuosimaksu ei riitä koko koron maksamiseen, jolloin jäljelle jäänyt osa korosta lisätään lainan pääomaan.

18 §

Vuosimaksuina perittävän vuokra-aravalainan suuruus

Vuosimaksuina perittävät vuokra-aravalainat ovat enintään 95 prosenttia lainoitukseen kohteen lainoitusarvosta, kuitenkin pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina enintään 95 prosenttia perusparannuksen hyväksytyistä kustannuksista. Pit-

Ehdotus

17 §

Vuokra-aravalainan suorittaminen

Vuokra-aravalaina voidaan periä koron ja lyhennyksen sisältävinä vuosimaksuina tai siten, että korko ja lyhennys peritään erikseen. Lyhytaikaista perusparannuslainaa ei kuitenkaan peritä vuosimaksuina.

Vuokra-aravalainan korko ja lyhennys peritään kaksi kertaa vuodessa. Vuosimaksusta maksetaan ensin lainan korkoa.

Vuokra-aravalainan korosta ja lyhennyksestä taikka vuosimaksusta, niiden suorittamisesta ja tarkistamisesta, niiden alentamisesta erityisestä syystä sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa tai lyhennysten alkamista perittävästä kiinteästä korosta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

18 §

Vuokra-aravalainan suuruus

Muu vuokra-aravalaina kuin lyhytaikainen perusparannuslaina on enintään 95 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta tai hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina voi olla myös vuokrataloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuin-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

käaikainen vuokra-asumisen perusparan-
nuslaina voi olla myös vuokratuloa tai
asuinhuoneistoa taikka niiden asuinne-
liömetriä kohden määrätty euromääräinen
enimmäislaina.

*Vuosimaksuun sisältyvästä korosta ja ly-
hennyksestä, vuosimaksun suorittamisesta
ja tarkistamisesta, vuosimaksun alentami-
sesta erityisestä syystä sekä ennen ensim-
mäisen vuosimaksun voimaantuloa perittä-
västä kiinteästä korosta säädetään tarkem-
min asetuksella.*

36 §

Valvonta

Asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kun-
nalla on oikeus valvoa, että aravalainat käy-
tetään niitä myönnettäessä määrättyyn tar-
koitukseen ja muutoinkin tämän lain ja sen
nojalla annettujen säännösten ja määräysten
sekä lainaehtojen mukaisesti. Niillä on oi-
keus saada nähtäväkseen valvonnan toteut-
tamiseksi tarpeelliset asiakirjat.

*Asuntorahaston tai valtiokonttorin val-
tuuttamilla henkilöillä sekä kunnan viran-
omaisilla on oikeus tarvittaessa suorittaa
tarkastuksia ja katselmuksia tämän lain ja
sen nojalla annettujen säännösten ja mää-
räysten sekä lainaehtojen noudattamisen
valvomiseksi aravalainoituksen kohteena
olevissa asunnoissa ja asuinrakennuksissa.
Tarkastusoikeus koskee myös tarvittavia tili-
li- ja muita asiakirjoja. Lanansaaaja on vel-
vollinen vaadittaessa toimittamaan tili- ja
muut asiakirjat tarkastajan luona tarkastet-
tavaksi.*

neliömetriä kohden määrätty euromääräinen
enimmäislaina.

36 §

Valvonta

*Ympäristöministeriöllä, Valtion asunto-
rahastolla, Valtiokonttorilla ja kunnalla on
oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen
nojalla annettujen säännösten ja määräys-
ten noudattamista. Viranomaisilla on oike-
us salassapitosäännösten estämättä saada
nähtäväkseen ohjauksen ja valvonnan to-
teuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Lainan-
saaaja on velvollinen vaadittaessa toimitta-
maan asiakirjat tarkastajan luona tarkastet-
taviksi.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin
toimiin.

2.

Laki**aravarajoituslain 23 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 23 §, sellaisena kuin se on laissa 623/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat.

Asuntorahaston tai valtiokonttorin valtuuttamalla henkilöillä sekä kunnan viranomaisilla on oikeus tarvittaessa suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia rajoitusten alaisissa taloissa ja asunnoissa sekä niiden omistajien ja omistajan edustajan luona sen toteuttamiseksi, onko tätä lakia sekä sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä noudatettu. Tarkastusoikeus koskee myös tarvittavia tili- ja muita asiakirjoja. Omistaja ja hänen edustajansa on velvollinen vaadittaessa toimittamaan tili- ja muut asiakirjat viranomaisen tai valtuutetun tarkastajan luona tarkastettavaksi.

Ehdotus

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus *ohjata ja* valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus *sa-* *lassapitosäännösten estämättä* saada nähtäväkseen *ohjauksen ja* valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. *Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuu-
 ta 20 .

3.

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 39 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 39 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

39 §

Valvonta

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

Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehdot on muutenkin noudatettu.

Ehdotus

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen ohjauksen ja valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____
kuuta 20 .