

Hallituksen esitys Eduskunnalle aravalainsäädännön uudistamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi aravalaki, jolla korvataan nykyinen asuntotuotantolaki ja asuntojen perusparantamisesta annettu laki, sekä laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omak-silunastamisesta, jolla korvataan vuokra-asuntojen omak-silunastamisesta annettu laki. Tämän lisäksi ehdotetaan muutettavaksi useita aravalainsäädäntöön kuuluvia lakeja.

Rinnan tämän esityksen kanssa on tarkoitus laajentaa ja tehostaa korkotukilainoitusta siten, että valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa voitaisiin rahoittaa tasaveroisesti molemmilla tavoilla. Lisäksi olisi mahdollista asuntoluottoja arvopaperisoimalla hankkia varoja yksityisiltä sijoittajilta kotimaasta ja ulkomailta.

Aravalakia koskeva ehdotus sisältää lakitek-nisen kokonaisuudistuksen, minkä lisäksi lakiehdotukseen on sisällytetty asuntomarkkinoiden viimeaikaisen kehityksen edellyttämiä tarkistuksia. Myös asuntohallintoa koskevan lainsäädännön muutos ja tähän sisältyvä asuntohallituksen lakkauttaminen merkitsee olennaisia muutoksia erityisesti aravalainojen käsittelyssä mukana olevien viranomaisten toimivallassa. Lakiehdotus mahdollistaisi aravalainojen arvopaperisoinnin.

Aravalaki olisi yksinkertainen ja selkeä nykyiseen lainsäädäntöön verrattuna. Ainoana varsinaisena tukimuotona olisivat aravalainat. Aravalakiin ei enää sisältyisi säännöksiä korkotuesta, vaan ne annettaisiin erikseen. Sen sijaan lakiin sisältyisi yleissäännös, joka mahdollistaisi aravalainoitukseen liittyvän valtion takauksen. Aravalakiin sisältyisivät yhtenäisesti säännökset kaikista valtion asuntorahaston varoista myönnettävistä valtion asuntolainoista (aravalainat). Lainamuotoja olisivat edelleen asuntojen uudisrakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten myönnettävät aravalainat.

Aravalaki sisältäisi selkeät käsitteet arava-

lainoille eri asumisen hallintamuotoja varten eli omistusaravalainat, vuokra-aravalainat ja asumisoikeustalon aravalainat. Asuntojen hankinta olemassa olevasta asuntokannasta tehtäisiin mahdolliseksi uusilla lainalajeilla, kun hankintalainoitus on aiemmin ollut käytössä vain rajoitetusti lähinnä vuokra-asuntojen hankintaa varten. Myös vuokra-asuntojen omak-silunastamista varten voitaisiin edelleen myöntää aravalainaa.

Aravalaki olisi yleinen puitelaki. Siinä ei voitaisi säätää tarkemmin eri lainamuotojen tosiasiallisesta myöntämisestä, vaan aravalaki loisi säädöspuitteet eri lainamuotojen ja lainalajien käytölle. Lainojen myöntäminen riippuisi edelleen valtion talousarviosta ja tähän liittyvästä asuntolainojen käyttösuunnitelmasta. Valtioneuvosto vahvistaisi aravalainojen myöntämisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet kuten opiskelija-asunnoiksi, asumisoikeustaloille ja asunnottomille. Ympäristöministeriö voisi hyväksyä tämän jälkeen markkamääräiset kuntakohtaiset myöntämisvaltuudet. Kunta valitsisi kohteet myöntämisvaltuuden rajoissa.

Kaikki aravalainojen yksityiskohtaiset lainaehtot säädettäisiin asetuksessa, mikä helpottaisi vuosittain valtion talousarviosta riippuvien muutosten tekemistä. Samalla mahdollisuuksia lainaehto- ja kulloinkin tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen laajennettaisiin merkittävästi muun muassa siten, että vuosimaksun ei välttämättä tarvitsisi olla pääomittava, vaan korko voitaisiin kokonaisuudessaan sisällyttää vuosimaksuun.

Aravalainojen lainaehto- ja yleisiin puitteisiin ehdotetaan eräitä muutoksia. Omistusaravalainoissa ehdotetaan rakennusaikaisen lainan lainoitusosuutta nostettavaksi enintään 80 prosenttiin. Rakennusaikaisen lainan huoneisto-kohtainen osuus voisi siirtyä suoraan henkilökohtaiseksi lainaksi, jolloin henkilökohtaisessa lainoituksessa välttyttäisiin maksuviiveiltä ja

niihin liittyviltä viivästyskoroilta. Avustusluonteinen perusparannuslaina heikossa taloudellisessa asemassa olevalle 65 vuotta täyttäneelle henkilölle ehdotetaan korvattavaksi korjausavustusjärjestelmää tehostamalla.

Vuokra-aravalainojen osalta lainaehtojen yleiset puitteet on säilytetty pääpiirtein ennallaan. Perusparannuslainan yhdistäminen vanhaan aravalainaan ehdotetaan kuitenkin rajattavaksi ainoastaan uusimuotoisiin yhtenäislainoihin. Asumisoikeustalon lainat vastaisivat edelleen pääosin vuokra-aravalainojen ehtoja. Asumisoikeustalojen osalta ehdotetaan käyttöön otettavaksi myös talon hankintaan ja perusparannukseen liittyvät aravalainajit.

Viranomaisten toimivallan jakoon ehdotetaan useita muutoksia. Asuntohallituksen tehtävistä talokohtaisten aravalainojen myöntäminen siirtyisi valtion asuntorahaston tehtäväksi. Yksittäisten asuinhuoneistojen hankintaan liittyvät aravalainat myöntäisi pääosin kunta. Lisäksi lakiin ehdotetaan sisällytettäväksi valtuussäännös, jonka nojalla toimivalta kaikkien aravalainojen myöntämiseen voitaisiin kunnan hakemuksesta ympäristöministeriön päätöksellä siirtää kunnalle. Aravalainan maksatuksen jälkeiset toimenpiteet sekä valtion ja kunnan keskinäisen vastuun toteuttamiseen liittyvä toimivalta siirtyisi valtiokonttorille.

Uutta aravalainsäädäntöä ehdotetaan lähtökohtaisesti sovellettavaksi myös kaikkiin voimassa oleviin aravalainoihin siltä osin kuin se on mahdollista. Varsinaisia korkojen ja lyhenysten perintään liittyviä lainaehdoja ei ole kuitenkaan mahdollista muuttaa uuden lainsäädännön mukaisiksi puuttumatta jo saavutettuihin oikeuksiin, vaan tältä osin sovellettaisiin edelleen asianomaisten lainojen velkakirjojen mukaisia ehtoja, jotka vastaavat kulloinkin voimassa ollutta lainsäädäntöä.

Tarkoituksena ei ole miltään osin takautvasti kiristää olemassa olevien aravalainojen lainaehdoja. Aravalakiin sisältyvät yhtenäislainajärjestelmän mukaiset ehtojen muutokset on tarkoitus ottaa käyttöön myös jo vuosina 1990—1993 myönnettyissä lainoissa.

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskevan lakiehdotuksen tavoitteena on koota yhteen eri ikäisten aravavuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvät säännökset. Uudessa laissa säädettäisiin rajoituksista eri asuntotuotantolajien mukaan vuodesta 1949 lainoitetuissa kohteissa. Myös asuntojen perusparantamiseen ja omaksilunastamisjärjestelmään liittyvät rajoitukset olisivat tämän lain piirissä. Samoin ehdotetun aravalain mukaisiin lainoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset keskitettäisiin tähän lakiin.

Esityksessä on pyritty mahdollisuuksien mukaan yhdenmukaistamaan ja yksinkertaistamaan rajoituksia. Yhdenmukaistaminen koskisi lähinnä asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaisia rajoituksia, minkä ohella aravalain mukaiset lainojen käyttö- ja luovutusrajoitukset säädettäisiin yhdenmukaisiksi vanhojen asuntotuotantolain mukaan myönnettyjen lainojen rajoitusten kanssa.

Vuokralaisten valintamenettelyssä luovutettiin pakollisesta hyväksymismenettelystä kunnassa, jolloin esimerkiksi jälkikäteen tehtävä pistokoekontrolli olisi mahdollinen. Käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaisiin vastaisuudessa kunnassa. Vuokranmäärityksessä sovellettavat perusteet kirjoitettaisiin lakiin.

Käyttö- ja luovutusrajoituksissa olisi lisäksi otettava huomioon, että ehdotetussa aravalaisa kumottaisiin kaikki omistusasuntoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset vuodesta 1949 lukien. Myöskään uusiin omistusasavalainoihin ei liittyisi tällaisia rajoituksia. Asumisoikeusasuntoihin liittyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään edelleen asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

Asunto-olojen kehittämisestä annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunta hyväksyisi asunto-ohjelman ja valtioneuvosto vahvistaisi asunto-olojen kehittämisohjelman tarpeen mukaan.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 1994 alusta.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1	3 luku. Vuokra-aravalainat	32
YLEISPERUSTELUT	5	4 luku. Asumisoikeustalon aravalaina	36
1. Nykytila	5	5 luku. Lainojen yhteinen enimmäismäärä, vakuudet ja valtion takaus	37
1.1. Aravalainsäädäntö	5	6 luku. Valtion ja kunnan suhteet aravalainoituksessa	40
1.2. Aravalainajärjestelmät	5	7 luku. Erinäiset säännökset	43
Yleistä	5	8 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset	46
Nykyisin myönnettävät aravalainat	6	1.2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta	48
1.3. Asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset	8	1.3. Laki asunto-olojen kehittämistä	56
Eri lainsäädäntövaiheet	8	1.4. Laki vuokralolainojen lainahtojen muuttamisesta	57
Rajoitusten sisältö omistusasunnoissa	8	1.5. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta	58
Rajoitusten sisältö vuokra-asunnoissa	9	1.6. Laki valtion asuntorahastosta	59
1.4. Viranomaisen toimivalta	10	1.7. Laki asumisoikeusasunnoista	60
Aravalainojen myöntäminen	10	1.8. Laki yhteishallinnosta vuokraloissa	61
Aravatuotannon suunnittelun ohjaus	10	1.9. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista	61
Muutoksenhaku	10	1.10. Huoneenvuokralaki	61
1.5. Asunto-olojen kehittämissuunnitelma	10	1.11. Asumistukilaki	62
2. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muutokset	11	1.12. Laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa	62
2.1. Lainsäädäntötekniikka	11	1.13. Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta	63
2.2. Aravalainoitus	11	1.14. Leimaverolaki	64
Aravalainamuodot	11	2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	64
Lainaehdot	12	3. Voimaantulo	65
Lainojen myöntämiseen liittyvä menettely	14	4. Säättämisyjärjestys	65
Valtion takaus	14	LAKIEHDOTUKSET	66
Aravalainojen arvopaperisointi	15	1. Aravalaki	66
Muut toimivaltakysymykset	16	2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta	76
Muutoksenhakusäännökset	16	3. Laki asunto-olojen kehittämistä annetun lain 6 ja 8 §:n muuttamisesta	81
2.3. Arava-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset	16	4. Laki vuokralolainojen lainahtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta	82
Ongelmat omistusasunnoissa	16	5. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta	83
Ongelmat vuokra-asunnoissa	16	6. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta	83
Ehdotetut muutokset omistusasunnoissa	17	7. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	85
Ehdotetut muutokset vuokra-asunnoissa	17		
2.4. Asunto-olojen kehittämissuunnitelma	18		
3. Esityksen vaikutukset	18		
3.1. Taloudelliset vaikutukset	18		
Vaikutus asumiskustannuksiin	18		
Valtiontaloudelliset vaikutukset	19		
3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	19		
4. Asian valmistelu	19		
4.1. Valmisteluvaiheet	19		
4.2. Lausunnot	20		
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	20		
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	21		
1. Lakiehdotusten perustelut	21		
1.1. Aravalaki	21		
1 luku. Yleiset säännökset	21		
2 luku. Omistusaravalainat	28		

	Sivu		Sivu
8. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 §:n muuttamisesta	87	4. Laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta	93
9. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain 2 §:n muuttamisesta	87	5. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta	96
10. Laki huoneenvuokralain muuttamisesta	88	6. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta	96
11. Laki asumistukilain 6 §:n muuttamisesta	88	7. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	99
12. Laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain 4 ja 5 §:n muuttamisesta	89	8. Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 §:n muuttamisesta	102
13. Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain muuttamisesta	90	9. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain 2 §:n muuttamisesta ..	103
14. Laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta	91	10. Laki huoneenvuokralain muuttamisesta	104
LIITE	92	11. Laki asumistukilain 6 §:n muuttamisesta	106
Rinnakkaistekstit	92	12. Laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain 4 ja 5 §:n muuttamisesta	107
3. Laki asunto-olojen kehittämistä annetun lain 6 ja 8 §:n muuttamisesta	92	13. Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain muuttamisesta	108
		14. Laki leimaverolain 57 §:n muuttamisesta	112

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Aravalainsäädäntö

Asunto-olojen kehittämisrahaston varoista myönnetään aravalainoja lähinnä 1 päivänä heinäkuuta 1968 voimaan tulleen asuntotuotantolain (247/66) nojalla. Asuntojen perusparantamista varten myönnetään lisäksi lainoja asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) nojalla. Näiden lakien ohella on voimassa vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annettu laki (82/82).

Edellä mainittujen lakien lisäksi on väliaikaisena ollut voimassa lakeja, joiden nojalla on voitu myöntää asuntolainoja aravaehdoin. Tällaisia lakeja ovat suhdanneverolaki (872/70) ja asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annettu laki (412/92).

Aravalainoja koskevaan lainsäädäntöön voidaan edelleen lukea vuokralolainojen laina-ehdojen muuttamisesta annettu laki (1186/90), jonka nojalla ei voida myöntää uusia lainoja, mutta olemassa olevien aravalainojen ehtoja voidaan lainansaajan hakemuksesta huomattavasti muuttaa.

Muuhun asuntotoimen lainsäädäntöön sisältyy lukuisa joukko lakeja, jotka sisältävät viittauksia edellä mainittuihin lakeihin.

1.2. Aravalainajärjestelmät

Yleistä

Valtion varoista on viime vuosikymmenien aikana myönnetty asuntolainoja useiden eri lakien nojalla. Vanhimmat lait ovat asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista annettu laki (224/49) ja asutuskeskusten asuntorakennustuotannon edistämisestä annettu laki (225/49). Viimeksi mainitun lain nojalla perustettiin asuntotuotantotoimikunta, jonka tehtävänä oli asuntopulan poistamiseksi välttämättömän ja sosiaalisesti tarkoituksenmukaisen asuntorakennustuotannon edistäminen. Toimikuntaa ryhdyttiin kutsumaan Aravaksi, ja lainsäädännön perusteella myönnettävien lainojen ja avustusten muodostamaa tukijärjestelmää aravajärjestelmäksi.

Aikaansaadulla aravatuotannolla ei kyetty

riittävästi lievittämään asuntopulaa, mistä syystä vuonna 1953 säädettiin asuntotuotantolaki (488/53). Aravajärjestelmän kautta asumiseen suunnattu tuki pysyi kuitenkin alhaisella tasolla vielä 1960-luvun alkuun saakka. Asuntotuotantolain uudistamista koskeva hallituksen esitys annettiin vuonna 1966. Samana ajankohtana toteutettiin asuntohallinnon organisaation uudistus, jossa väliaikainen asuntotuotantotoimikunta korvattiin uudella keskusvirastolla, asuntohallituksella.

Vuoden 1966 asuntotuotantolaki on edelleen voimassa. Lakia on kuitenkin myöhemmin useita kertoja muutettu, ja aravalainajärjestelmää on myös täydennetty eräillä uusilla laeilla. Merkittävimmät asuntotuotantolain muutokset koskevat laina-ehdoja, aravalainamuotoja ja arava-asuntojen käytön ja luovutuksen sääntelyä.

Vuonna 1979 säädettiin laki asuntojen perusparantamisesta, jonka nojalla otettiin käyttöön alueittainen asuntojen perusparannuslainoitus valtioneuvoston määräämillä kokeilualueilla. Lain nojalla voidaan myöntää perusparannuslainoja talotyypistä ja hallintamuodosta riippumatta. Perusparannuslainajärjestelmä laajennettiin 1 päivästä maaliskuuta 1985 koskemaan koko maata ja myös yksittäisiä perusparannuskohteita.

Vuonna 1980 mahdollistettiin vuokra-asuntojen omaksilunastaminen asuntotuotantolain muutoksella. Järjestelmästä annettiin myöhemmin erillinen laki. Omaksilunastaminen liittyy 1980-luvun alussa omaksuttuun asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokralojen lainoitukseen.

Asunto-olojen kehittämisrahasto perustettiin vuoden 1990 alusta ympäristöministeriön alaisuuteen hoitamaan sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusta. Rahasto toimii valtion talousarvion ulkopuolella. Rahastosta maksetaan asuntotuotantolain mukaiset lainat, perusparannuslainat ja vuokra-asuntojen omaksilunastuslainat.

Asuntohallinnon uudistamista koskevat lait (351—356/93) tulevat voimaan joulukuun 1 päivänä 1993. Tällöin asuntohallitus lakkautetaan. Sen lainoitustehtävät sekä aravatuotannon hinta- ja laatutason valvonta siirtyvät ympäristöministeriön alaiselle valtion asuntorahastolle, joka muodostetaan nykyisestä asunto-olojen kehittämisrahastosta. Tehtäviä siirtyy

lisäksi ympäristöministeriölle, valtiokonttorille ja lääninoikeuksille.

Voimassa olevan aravalainakannan taloudellinen merkitys on erittäin suuri. Vuoden 1992 lopussa valtion aravalainakanta oli yli 46 miljardia markkaa. Tämä kanta jakautuu siten, että talokohtaisten, lähinnä asunto-osakeyhtiöille ja vuokrataloille myönnettyjen lainojen osuus oli noin 32 miljardia markkaa ja yksityishenkilöille omistusasuntoa varten myönnettyjen lainojen osuus runsaat 14 miljardia markkaa.

Nykyisin myönnettävät aravalainat

Asuntotuotantolain lainamuodot. Eri lakien muodostama aravalainajärjestelmän kokonaisuus on nykyisin vaikeasti hallittava ja osittain epäjohdonmukainen. Pääosa aravalainoista myönnetään edelleen asuntotuotantolain nojalla. Lain nojalla myönnetään asuntolainat vuokratalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten, asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokratalojen rakentamista varten sekä vuokra-asuntojen hankkimista varten joko arava-kohteista tai eräin edellytyksin myös vapaarahoitteisesta kannasta. Asuntotuotantolain nojalla myönnetään myös henkilökohtaiset omistusasuntolainat sekä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten että omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten. Lain nojalla myönnetään niin ikään asuntolainat asumisoikeustalon rakentamista varten.

Asuntotuotantolakiin sisältyy myös sellaisia lainamuotoja, joita ei ole viime vuosina käytännössä myönnetty. Lain nojalla voidaan myöntää asuntolainaa asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten sekä sellaisen kokonaisen vuokratalon hankkimista varten, jolle myönnetty aikaisempi aravalaina on maksettu takaisin aikaisemmin kuin lainan lyhennysehdoit olisivat edellyttäneet. Lain nojalla voidaan myös myöntää lainoja omakotitalon peruskorjausta varten. Omakotitalojen perusparannuslainat myönnetään kuitenkin nykyisin asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla. Asuntotuotantolain nojalla voidaan lisäksi myöntää rakennusaikaista lainaa asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten. Näitä lainoja ei ole kuitenkaan viime vuosina myönnetty valtion talousarvion yhteydessä tehtyjen ratkaisujen perusteella.

Lainaehdot pääpiirtein. Asuntotuotantolain

mukaisia asuntolainoja vuokratalojen rakentamista varten, vuokra-asuntojen hankintaa varten ja asumisoikeustalon rakentamista varten voidaan useimmiten myöntää ainoastaan kunnille, kuntayhtymille, näiden tosiasiallisessa omistuksessa oleville osakeyhtiöille taikka valtioneuvoston tai ympäristöministeriön nimeämille yhteisöille. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten voidaan asuntolainaa myöntää muullekin lainansaajalle. Lisäksi asuntolainaa voidaan myöntää asunto-osakeyhtiölle joko vuokratalon tai henkilökohtaisen lainoituksen piiriin tulevan talon rakentamista varten. Omistusasuntolainat myönnetään yksityishenkilöille.

Kaikki asuntotuotantolain mukaiset lainat myönnetään käytännössä yhtenäislainajärjestelmän mukaan, joka on otettu käyttöön vuosina 1990 ja 1991. Yhtenäislainajärjestelmässä aravalainan lainoitusosuus on vuonna 1993 sovellettavien ehtojen perusteella vuokratalojen rakentamista varten myönnettävissä lainoissa enintään 92—87 prosenttia hankinta-arvosta, asumisoikeustalojen lainoissa 85 prosenttia hankinta-arvosta ja vuokratalojen peruskorjauslainoissa 80 tai erityisistä syistä 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Omistusasuntolainojen lainoitusosuus on enintään 80—75 prosenttia hankinta-arvosta.

Peruskorjauslainoituksen ulkopuolelle on kuitenkin vuoden 1993 alusta suljettu vuosikorjauskustannukset. Aravalainojen lainoitusosuutta koskevia lainaehtoja on lisäksi lainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelmassa täsmennetty siten, ettei esimerkiksi tonttikustannuksia lainoiteta kokonaan. Näistä syistä johtuen asuntolainojen todellinen lainoitusosuus muodostuu jonkin verran edellä mainittuja prosenttiosuuksia pienemmäksi. Valtion asuntolainan lisäksi tarvittavan mahdollisen rahalaitoslainan osuus on kuitenkin niin pieni, ettei sen ehtoja ole erikseen säännelty.

Yhtenäislainoituksessa sovelletaan korkojen ja lyhennysten perinnässä pääomittavaa lainajärjestelmää. Aravalainan koron ja lyhennyksen osuus peritään vuosimaksuina. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään kohtuullisten asumiskustannusten saavuttamiseksi prosenttiosuutena lainan määrästä. Vuosimaksua tarkistetaan myöhemmin vuosittain siten, että prosentuaalinen tarkistus on toteutunut kulutajahintaindeksin muutoksista lisättyä yhdellä prosenttiyksiköllä.

Aravalainasta perittävä korko määrätään

myös reaalikorkona eli lisäämällä toteutuneeseen kuluttajahintaindeksiin muutokseen erikseen säädetty osuus prosenttiyksikköinä. Vuokratulojen rakentamista ja vuokra-asuntojen hankintaa koskevien lainojen reaalikorko on vuonna 1993 noudatettavien lainaehdojen perusteella 3,9 prosenttia ja asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävien lainojen korko 4,2 prosenttia. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän lainan reaalikorko on useimmiten 4 prosenttia vuodessa. Omistusravainalojen reaalikorot vaihtelevat puolestaan vuosimaksun tasosta riippuen 2,3—6 prosentin välillä vuodessa.

Asuntotuotantolain mukaisten vuokratalo- ja vuokra-asuntolainojen laina-aika on keskimäärin noin 33 vuotta ja omistusasuntolainojen laina-aika noin 21 vuotta. Vuokratulojen peruskorjauslainojen laina-aika riippuu lainapäätöksen suuruudesta ja vaihtelee 15—30 vuoden välillä siten, että laina-aika pitenee lainapäätöksen kasvaessa. Laina-aika voi poikkeustapauksissa muodostua hieman pidemmäksi. Vuokratulolainoituksessa ensimmäisen vuosimaksun alentaminen vuokratason kohtuullistuttamiseksi voi pidentää laina-aikaa enintään noin neljällä vuodella. Enimmäislaina-aika on 45 vuotta. Omistusravainaloissa laina-aika voi puolestaan pidentyä siitä syystä, että vuosimaksua väliaikaisesti pienennetään lainansaajan taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi. Enimmäislaina-aika on 25 vuotta.

Asuntotuotantolain mukaisista aravalainoista vain rakennusaikainen laina on yhtenäislainajärjestelmän ulkopuolella. Rakennusaikaisen lainan suuruus on asuntotuotantolain 7 §:n 3 momentin nojalla enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta.

Laki asuntojen perusparantamisesta. Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 2 §:n nojalla voidaan myöntää sekä lyhytaikaisia että pitkäaikaisia perusparannuslainoja. Lainoja voidaan myöntää asumisen hallintamuodosta riippumatta, mutta käytännössä viime vuosina lain nojalla on myönnetty ainoastaan pitkäaikaisia perusparannuslainoja omakotitalojen perusparantamista varten. Esimerkiksi vuokratulojen peruskorjauslainat myönnetään nykyisin asuntotuotantolain nojalla. Samaan perusparantamiseen ei voida myöntää lainaa sekä asuntojen perusparantamisesta annetun lain että asuntotuotantolain nojalla.

Perusparannuslainoja ei myönnetä yhtenäislainoina. Perusparannuslainan suuruus on enintään 60 prosenttia lainoitettaviksi hyväksytyjen toimenpiteiden aiheuttamista yhteensasketuista, asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan määräytyvistä perusparannuskustannuksista. Kustannuksiin luetaan myös hankkeen suunnittelusta ja rakennuttamisvalvonnasta aiheutuvat kustannukset. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvoikkaan rakennuksen perusparantamiseen voidaan erityisestä syystä myöntää lainaa enintään 80 prosenttia.

Perusparannuslainan lisäksi edellytetään yleensä rahalaitoksen myöntämää ensisijaislainaa. Ensisijaislainan lainaehdoista antaa asuntohallitus suosituksen. Perusparannuslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä voi lain 11 §:n 3 momentin nojalla olla enintään 90 prosenttia vakuuden arvosta.

Perusparannuslainojen korko- ja lyhennyshdot eivät määräydy pääomittavan lainajärjestelmän mukaan, vaan lainaehdot on määrätty kiinteästi laissa ja asetuksessa. Lain 7 §:n nojalla lyhytaikaisen perusparannuslainan laina-aika on enintään 10 vuotta ja pitkäaikaisen perusparannuslainan laina-aika enintään 25 vuotta. Asuntojen perusparantamisesta annettun asetuksen 20 §:n nojalla pitkäaikaisen lainan laina-aika on kuitenkin 20 vuotta ja lyhytaikaisen lainan laina-aika yhdeksän vuotta. Lainojen vuotuiset lyhennysprosentit on säädetty asetuksessa siten, että ensimmäiset lainavuodet ovat lyhennysvapaita ja että lyhennysprosentit kasvavat portaittain laina-ajan loppua kohden.

Laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta. Lain nojalla vuokralainen voi lunastaa vuokra-asunnon omakseen ja saada tarkoitukseen lainaa asunto-olojen kehittämisrahaston varoista. Lakia sovelletaan sellaiseen vuokra-asuntoon, joka sijaitsee asuntotuotantolain nojalla lainoitettussa asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokratulossa tai jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty lainaa asuntotuotantolain nojalla. Lakia sovelletaan myös sellaisessa vuokratulossa tai asunto-osuuskuntatalossa sijaitsevaan asuntoon, joka on lainoitettu aikaisempien valtion asuntolainojen koskevien lakien nojalla ja joka on erikseen muutettu asunto-osakeyhtiötaloksi.

Osakkeiden lunastamiselle on laissa asetettu eräitä erityisiä edellytyksiä. Lunastamisoikeus edellyttää, että vuokralainen on asunut asun-

nossa tai saman vuokranantajan tosiasiallisesti omistamassa valtion lainoittamassa vuokra-asunnossa vähintään omaksilunastamista edeltävät kaksi vuotta. Jos kyse on kunnan tai kuntayhtymän taikka näiden tosiasiallisesti omistaman osakeyhtiön omistamista asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetuista osakkeista, edellyttää lunastaminen lisäksi osakkeiden omistajan suostumusta.

Osakkeiden lunastushinta on asuntotuotantolain 15 a §:n 1 momentin mukaan määräytyvä osakkeiden enimmäishinta. Kunnan viranomaisen voi kuitenkin hakemuksesta vahvistaa lunastushinnan alhaisemmaksi, jos lunastushinta ylittää paikkakunnalla vallitsevan hintatason.

Omaksilunastamislainan lainaehdot ovat edelleen samanlaiset kuin ennen yhtenäislainajärjestelmän käyttöönottoa myönnettyissä omistusasuntolainoissa. Lainaa voidaan myöntää enintään 60 prosenttia osakkeiden lunastushinnan sekä eräiden yhtiön vastattavana olevien asuntolainojen osakkeille laskettavan osuuden yhteismäärästä.

Omaksilunastamislainan koroista ja lyhenyksistä säädetään asetuksella. Laina-aika on 18 vuotta, ja lainan korkojen ja lyhennysten yhteismäärä nousee laina-ajan kuluessa. Ensimmäisinä lainavuosina ei peritä lyhennyksiä. Ensimmäisenä lainavuotena ei myöskään peritä korkoa ja korkotaso on seuraavina vuosina erittäin matala nousten kahdeksannen lainavuoden alusta 9,25 prosenttiin vuodessa.

1.3. Asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset

Eri lainsäädäntövaiheet

Asuntotuotantolait. Aravajärjestelmän ensimmäiset lait annettiin 29 päivänä maaliskuuta 1949. Näitä olivat asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista annettu laki sekä asutuskeskusten asuntorakennustuotannon tukemisesta valtion varoilla annettu laki (226/49). Joulukuun 4 päivänä 1953 annettu asuntotuotantolaki oli seuraava lainsäädäntövaihe. Nykyinen asuntotuotantolaki annettiin 22 päivänä huhtikuuta 1966 ja se tuli pääosin voimaan heinäkuun alusta 1968. Vastaava asuntotuotantoasetus (88/68) annettiin helmikuun 2 päivänä 1968. Tätä lakia ja asetusta on niiden voimassaoloaikana muutettu useaan otteeseen. Suurin muutos käytön ja luovutuksen kannalta tuli voi-

maan lailla (459/79) tammikuun 1 päivänä 1980. Lähes kaikkia aravavuokra-asuntoja koskevat rajoitukset yhdenmukaistettiin tällä muutoksella.

Laki asuntojen perusparantamisesta. Tammikuun 19 päivänä 1979 annettiin laki asuntojen perusparantamisesta, jolla laajennettiin korjauslainoitus koskemaan periaatteessa koko asuntokantaa. Asuntojen perusparantamisesta annettiin asetus (844/79) 30 päivänä marraskuuta 1979. Lainamuotoja oli kaksi. Lyhytaikaiseen perusparannuslainaan ei liittynyt asukkaiden tulo- ja varallisuustasoon liittyvää tarveharkintaa eikä myöskään käyttö- ja luovutusrajoituksia. Pitkäaikaisen perusparannuslainan myöntäminen toi mukanaan myös käyttö- ja luovutusrajoitukset, joiden sisältö on pitkälti sama kuin asuntotuotantolain muutoksessa vuonna 1979.

Laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta. Laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annettiin 25 päivänä tammikuuta 1982. Omaksilunastamislainalla lainoitettun asunnon käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat samat kuin vuoden 1979 asuntotuotantolain muutoksessa.

Laki asumisoikeusasunnoista. Asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista säädetään erikseen asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90). Rajoitukset poikkeavat edellä mainittujen lakien mukaisista rajoituksista erityisesti siten, että ne ovat pysyvästi voimassa.

Rajoitusten sisältö omistusasunnoissa

Omistusasuntorajoitukset ovat voimassa sen sisältöisinä kuin ne ovat olleet lainoitettaessa taloja ja asuntoja. Siten kaikki säännökset vuodesta 1949 ovat edelleen sovellettavaa oikeutta, jos asunnon osalle laskettavaa osuutta asuntolainasta tai uudemmissa kohteissa asunnon hankintaan myönnettyä asuntolainaa ei ole maksettu takaisin. Rajoitukset poikkeavat toisistaan melko paljon lainoitusajankohdasta riippuen.

Ennen vuotta 1954 lainoitetuissa asunto-osakeyhtiöissä yhtiöllä on lunastusoikeus hinnasta, joka pitkälti vastaa käypää hintaa. Asunnon vuokraukseen tarvitaan yhtiön hallituksen lupa. Asunto-osakeyhtiöissä, jotka on lainoitettu tämän jälkeen, mutta ennen heinäkuuta 1968, on myös yhtiöllä lunastusoikeus asunnon vaihtaessa omistajaa, mutta lisäksi

kunnalla on etuosto-oikeus. Lunastushinta on säännelty. Vuokraus tapahtuu yhtiön hallituksen luvalla. Rajoitukset on otettu yhtiöjärjestyksiin ja ne ovat hyvin yksityiskohtaisia. Omakotitaloissa rajoitukset kohdistuvat lainan siirrettävyyteen.

Nykyisessä asuntotuotantolaisissa yhdenmukaistettiin osakeasuntojen ja omakotitalojen rajoitukset. Siten heinäkuun 1 päivästä 1968 kunnalla on aina lunastusoikeus myytessä asunto. Lunastushinnan laskentaa ei muutettu. Vuokraukseen on saatava kunnan lupa, jos laina on henkilökohtainen.

Vuoden 1979 muutoksella rajoituksia muutettiin kohteissa, joiden lainoittamista tai lainoituskelpoiseksi hyväksymistä koskeva hakeamus on tehty vuonna 1980 tai myöhemmin. Kunnan tulee nimetä luovutuksensaaja. Muu luovutus on yleensä mitätön. Enimmäisluovutushinta on säännelty yksityiskohdissaan eri tavalla kuin aiempi lunastushinta. Vuokraukseen on saatava kunnan lupa. Rajoituksista vapautumiseen ei enää riitä lainan pois maksaminen. Lisäksi on maksettava saatuun korkohyötyyn perustuva korvaus. Viiden ensimmäisen lainavuoden aikana ei voi vapautua rajoituksista.

Omaksilunastamislainaan liittyvät rajoitukset ovat samat kuin asuntotuotantolain muutoksessa vuonna 1979. Pitkäaikaiseen perusparannuslainaan liittyvät rajoitukset ovat myös pääpiirteissään samat kuin kyseisessä muutoksessa. Olennaisin ero on viiden vuoden karenssiajan puuttuminen.

Rajoitusten sisältö vuokra-asunnoissa

Asuntotuotantolain mukaiset rajoitukset yleensä. Asunto voidaan vuokrata vain kunnan vuokralaiseksi hyväksymälle asukkaalle. Asukkaalta voidaan periä enintään asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaista kohtuullista vuokraa. Omaisuus saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle. Korkein mahdollinen luovutushinta on luovutuskorvaus, joka määrätään lainapäätöksessä hyväksytyjen omien varojen pohjalta tarkistamalla ne rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti. Lainat otetaan huomioon, jos ne jäävät luovuttajan vastattavaksi. Lainojen osuus hankinta-arvosta ei kuitenkaan vaikuta indeksitarkistukseen.

Rajoitukset ovat voimassa alkuperäisen lai-

na-ajan vuoteen 1980 asti myönnettyjen lainojen osalta. Tämän jälkeen rajoitusaika on irrotettu laina-ajasta ja on 45 vuotta. Peruskorjauskohteissa rajoitusaika on 45 vuotta vasta vuoden 1991 lainoituksesta lukien. Rajoituksista ei voi vapautua ennenaikaisesti lukuun ottamatta peruskorjauslainoitusta vuoteen 1991 saakka. Tällöin lainan lisäksi pitää maksaa korvaus, jonka suuruus on viisi prosenttia vuodessa alkuperäisestä asuntolainan määrästä. Korvaus lasketaan enintään seitsemältä vuodelta.

Poikkeukset asuntotuotantolain yleisistä rajoituksista. Tiukennettaessa rajoituksia vuoden 1980 alusta jätettiin ennen tammikuun 1 päivää 1980 peruskorjaukseen tai asunto-osuuskunnille myönnettyt lainat lainan myöntämisaikojen säännösten varaan. Pääasialliset erot ovat luovutussäännöksissä ja mahdollisuudessa vapautua rajoituksista ennenaikaisesti. Näihin lainoihin liittyvät luovutusrajoitukset ovat pitkälti vastaavat kuin muissakin asuntotuotantolain alaisissa kohteissa, mutta rajoitukset koskevat ainoastaan koko talon luovutusta. Osakkeiden luovutusta ei ole säännelty. Rajoitukset päättyvät, kun asuntolaina on maksettu takaisin.

Suhdanneverovaroista lainoitettiin vuosina 1971 ja 1972 vuokrataloja, joihin sovelletaan edelleen lainoitusaikana voimassa ollutta asuntotuotantolakia. Asunto-osuuskuntataloihin, jotka on lainoitettu ennen heinäkuuta 1968, sovelletaan vuoden 1953 asuntotuotantolakia. Siinä ei ole asunto-osuuskuntia koskevia luovutussäännöksiä.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain rajoitukset. Rajoitukset vastaavat pääosin asuntotuotantolain mukaista järjestelmää. Yksityiskohdissa on eroja, koska perusparantamisesta annettuun lakiin ei ole tehty kaikkia asuntotuotantolakiin tehtyjä muutoksia. Tämä on vaikeuttanut käytännössä lain soveltamista, koska esimerkiksi käyttötarkoituksen muuttamisesta ei ole säännöksiä ja pakkomyynnin toteuttaminen on tulkinnallisesti epäselvää.

Asiallisista eroista suurin on luovutushintajärjestelmä. Pitkäaikaista perusparannuslainaa saaneen vuokratalon korkein mahdollinen luovutushinta lasketaan enimmäishintajärjestelmän mukaan. Ero luovutuskorvaukseen on siinä, että hinta lasketaan asunnon tai talon hankinta-arvon pohjalta. Siten indeksitarkistus lasketaan myös korjauslainojen osuudelle. Rajoituksista pääsee eroon ennenaikaisesti mak-

samalla takaisin perusparannuslainan ja lisäksi korvauksen, joka lasketaan samalla tavalla kuin asuntotuotantolaisakin.

1.4. Viranomaisten toimivalta

Aravalainojen myöntäminen

Aravalainojen myöntämistä koskeva toimivaltasäännös sisältyy asuntotuotantolain 9 §:ään. Asuntohallitus myöntää kaikki aravalainat vuokratalon, asunto-osakeyhtiötalon ja asumisoikeustalon rakentamista varten sekä rakennusaikaisen lainan. Asuntohallitus myöntää lisäksi aravalainat yksittäisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten ja yksittäisten vuokra-asuntojen hankintalainat. Asuntohallitus myöntää myös aravalainat vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten, jollei toimivalta kuulu kunnalle asuntojen perusparantamisesta annetun lain 12 §:n 2 tai 4 momentin nojalla. Kunta myöntää omistusasuntolainat luonnollisille henkilöille.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaiset perusparannuslainat myöntää pääsääntöisesti asuntohallitus. Perusparannuslainan myöntää kuitenkin kunta, jos kyseessä on lain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettu pieni kohde tai jos ympäristöministeriö on pykälän 4 momentin nojalla siirtänyt perusparannuslainan myöntämistä koskevan toimivallan kunnalle.

Päätösvalta edellä mainittujen asuntojen peruskorjausta tai perusparantamista varten tarkoitettujen asuntolainojen myöntämiseen on voinut myös siirtyä vapaakunnan viranomaiselle. Vapaakunnan oikeudesta poiketa eräistä säännöksistä ja määräyksistä annetun lain 2 §:n 1 momentin 10 kohdan (1441/91) nojalla vapaakunnan viranomaisen voi tehdä päätökset, jotka koskevat muun muassa asuntotuotantolain 9 ja 9 a §:ssä säädettyjen vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävien lainojen tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 12 §:ssä säädettyjen lainojen myöntämistä.

Omaksilunastamislainan myöntää kunnan viranomaisen. Kaikissa niissä tapauksissa, joissa aravalainan myöntää kunta, osoittaa asuntohallitus tarvittavat varat kunnille. Kunnan viranomaisen myöntää aravalainat varoista,

jotka kunta saa vastaavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille laadita erillistä velkakirjaa.

Lääninhallitusten tehtävät aravalainojen myöntämisessä ovat suhteellisen vähäiset. Lääninhallitukset antavat vuosittain asuntohallitukselle lausunnon kuntien puoltamista asuntolainahakemuksista ja niiden tärkeysjärjestyksestä sekä kuntakohtaisista asuntolainakiintiöistä ja kuntien asunto-ohjelmista.

Aravatuotannon suunnittelun ohjaus

Asuntohallituksella on asuntotuotantolain 20 d §:n nojalla valtuus antaa yleisiä ohjeita asuntolainoituksesta ja muista tukitoimenpiteistä sekä niiden avulla tapahtuvasta rakentamisesta, laajentamisesta ja peruskorjaamisesta. Asuntohallitus on tällä perusteella huolehtinut aravatuotannon laatutason, suunnittelun ja taloudellisuuden ohjauksesta sekä kustannusvalvonnasta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhausta säädetään asuntotuotantolain 20 b §:ssä. Kunnanhallituksen tai lautakunnan päätökseen tyytymätön hakija saa vaatia kirjallisesti oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta. Muun toimielimen tai luottamushenkilön taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen haetaan oikaisua kunnanhallitukselta tai lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla asuntohallitukselle. Vuokralaisen hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa kuitenkaan hakea muutosta valittamalla.

Asuntohallituksen antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Asuntohallituksen lakkauttamisen johdosta säännös muuttuu 1 päivänä joulukuuta 1993 niin, että valitustie ohjautuu lääninoikeuteen. Sen antamaan päätökseen ei valittamalla saa hakea muutosta.

1.5. Asunto-olojen kehittämisohjelma

Asunto-olojen kehittämisestä annetussa laissa (919/85) säädetään asunto-olojen yleiseen

kehittämiseen liittyvien ohjelmien tekemisestä. Lain 6 §:n nojalla kunnanvaltuuston on kuntasuunnitelman osana hyväksyttävä ja määräjain tarkistettava asunto-ohjelma. Lain 8 §:ssä säädetään yleisestä asunto-olojen kehittämisohjelmasta, jonka valtioneuvosto vahvistaa ympäristöministeriön valmistelun pohjalta joka toinen vuosi talousarvioesityksen valmistelun yhteydessä. Ohjelma vahvistetaan seuraavien viiden vuoden ajaksi.

Kunnan asunto-ohjelma ja asunto-olojen kehittämisohjelma eivät liity pelkästään aravatuotantoon, vaan ohjelmia laadittaessa tulee ottaa huomioon myös vapaarahoitteinen asuntotuotanto. Muutenkin ohjelmien sisältö on esimerkiksi tukitoimenpiteiden suuntaamisen ja asuntotutkimuksen osalta yleinen.

2. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muutokset

2.1. Lainsäädäntötekniikka

Nykyinen asuntotuotantolaki on lukuisten osittaisuudistusten johdosta muodostunut monimutkaiseksi ja erityisesti yksittäisten kansalaisten kannalta vaikeasti ymmärrettäväksi. Aravalainamuodoilla ei ole selkeitä termejä esimerkiksi asumisen hallintamuotojen perusteella jaoteltuna. Tämä johtaa siihen, että eri lainamuodoille tyypillisten käyttäjäryhmien on vaikea saada käsitystä aravalainoituksen edellytyksistä ja ehdoista.

Aravalainsäädännön havainnollisuutta heikentää edelleen se, että aravalainojen ehdoista on usein säädetty eri säädöstasoilla ilman johdonmukaista linjaa. Esimerkiksi vuokraaravalainojen osalta lainaehdot ovat pääosin laissa ja valtioneuvoston päätöksissä, kun taas omistusaravalainojen yksityiskohtaiset lainaehdot sisältyvät pääosin asetukseen.

Aravalainsäädäntö on myös kokonaisuudeltaan vaikeasti hahmotettava, koska asunto-olojen kehittämisrahaston varoista myönnetään asuntolainoja useiden eri lakien nojalla. Pääosa aravalainoista myönnetään asuntotuotantolain nojalla, mutta myös asuntojen perusparantamisesta annetulla lailla on merkitystä. Erityisesti näiden kahden lain välinen suhde on ongelmallinen, koska lakien käyttöalat peittävät osittain toisensa. Edellä mainittujen lakien lisäksi myönnetään omaksilunastamislainoja erillisen lain nojalla.

Aravalainsäädännön selkiyttämiseksi ehdote-

taan annettavaksi uusi aravalaki, jossa säädetäisiin kaikkien asumisen hallintamuotojen osalta sekä uudisrakentamiseen ja perusparantukseen että asuntojen hankintaan liittyvät aravalainat. Aravalaki korvaisi aiemmat erilliset aravasäännöksiin kuuluvat lait.

Uudistuksen yhteydessä ei yhtenäistettäisi kaikkia eri aikoina myönnettyjen aravalainojen ehtoja. Tarkoituksena on, että vaikka nykyiset aravalait kumotaan, vanhoissa aravalainoissa noudatettaisiin edelleen velkakirjoissa määrättyjä lainaehtoja.

Aravalakiin sisältyisi erilliset luvut aravalainoitusta koskevista yleisistä periaatteista, eri aravalainalajeista asuntojen hallintamuodoittain, valtion ja kunnan suhteista, kaikkia aravalainamuotoja koskevista yleisistä lainaehdoista kuten vakuuksista ja irtisanomisperusteista sekä voimaantulosäännökset. Tarkoituksena on, että kaikista sellaisista useammin muuttuvista lainaehdoista, esimerkiksi kunakin vuonna noudatettavista aravalainojen vuosimaksun tasoista tai koroista, säädetään asetuksella.

2.2. Aravalainoitus

Aravalainamuodot

Yleistä aravalainamuodoista. Aravalaisissa säädetäisiin eri luvuissa kutakin asumisen hallintamuotoa, omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja varten myönnettävistä aravalainoista. Kullekin aravalainalajille ehdotetaan annettavaksi lainalajia koskeva nimike, jota lain ja asetuksen säännöksissä pyritään johdonmukaisesti käyttämään hyväksi. Aravalainamuodot on pyritty jaottelemaan aravalaisissa omaksuman aravalainoituksen käyttötarkoitusta koskevan kolmijaon eli uudisrakentamisen, perusparantamisen ja hankinnan perusteella.

Aravalaisissa ehdotettavat aravalainalajit vastaavat pääosin nykyisiä lainalajeja, joita voidaan myöntää asuntotuotantolain ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla. Lainalajeja on kuitenkin laajennettu asuntojen hankintaan olemassa olevasta asuntokannasta.

Aravalaisissa säädetään varsin laajasti eri tyyppisistä lainalajeista, joita voitaisiin käyttää joustavasti ja eri tavoin painotettuna kulloisenkin asuntopoliittisen ja taloudellisen tilanteen mukaan. Kun aravalaki olisi puitelaki, se ei estäisi nykyisinkin sovellettua menettelyä, että

tiettyjä aravalainalajeja ei lainkaan käytetä. Valtion talousarvioehdotuksesta ja valtioneuvoston vahvistamasta aravalainojen myöntämisvaltuuden käyttöperusteista riippuisi, mitä lainalajeja kunakin vuonna voitaisiin käyttää aravalainoituksessa.

Omistusaravalainat. Aravalakiin sisältyisi kaikkiaan viisi yksityishenkilölle myönnettävää omistusaravalainalajia sekä kaksi yhteisölle myönnettävää lainalajia. Yksityishenkilölle voitaisiin myöntää omakotilainaa omakotitalon uudisrakentamista varten, omakotitalon hankintalainaa olemassa olevan omakotitalon hankintaa varten, asunto-osakelainaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten uudesta tai vastavalmistuneesta aravakohteeksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä, asunto-osakkeiden hankintalainaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseksi muusta asunto-osakeyhtiöstä sekä omakotitalon perusparannuslainaa. Omaksilunastamislainaa myönnettäisiin asunto-osakkeiden hankintalainana.

Yhteisölle voitaisiin puolestaan myöntää joko väliaikaiseksi tarkoitettua rakennusaikaista lainaa tai yhteisön perusparannuslainaa, joka on tarkoitettu lähinnä asunto-osakeyhtiötalojen perusparannusta varten.

Aravalaissa maksuttaisiin jo asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa säädetty järjestely, ettei yksittäisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle voitaisi myöntää suoraan henkilökohtaista perusparannuslainaa. Sen sijaan yhteisölle myönnettystä perusparannuslainasta voitaisiin asuinhuoneistoa vastaava osuus myöhemmin muuttaa henkilökohtaiseksi asuinhuoneiston perusparannuslainaksi sosiaalisen tarveharkinnan perusteella.

Aravalainalajien lisääminen mahdollistaisi nykyisestä poiketen myös vanhan omakotitalon hankinnan tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinnan muustakin kuin aravakohteesta. Tarkoituksena kuitenkin on, että uudisrakentamiseen liittyvät aravalainat olisivat edelleen pääasiallinen aravalainoituksen muoto ja että hankintalainoja käytettäisiin vain sellaisissa tapauksissa, joissa siihen on erityisiä syitä. Hankintalainojen myöntämisestä valtioneuvosto voisi antaa tarkempia kohde-ryhmiä, alueellisia tai hintatasoa koskevia määräyksiä.

Vuokra-aravalainat. Aravalakiin sisältyisi viisi eri vuokra-aravalainalajia. Vuokratalolaina

voitaisiin myöntää vuokratalon uudisrakentamista varten ja vuokratalon hankintalainana olemassa olevan talon hankintaa varten. Vuokratalon kokoa ei ole tässä suhteessa rajoitettu, vaan säännös voisi tarkoittaa myös omakotitaloa, joka on vuokrattu. Niin ikään voitaisiin vuokrataloksi hankkia myös esimerkiksi teollisuuskäytössä ollut talo.

Vuokra-asuntolaina voitaisiin myöntää yksittäisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten uudesta tai vastavalmistuneesta aravakohteeksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä. Vuokra-asunnon hankintalaina voitaisiin puolestaan myöntää jo olemassa olevassa asunto-osakeyhtiöstä sijaitsevan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten. Vuokra-asumisen perusparannuslaina voitaisiin myöntää joko vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän osakehuoneiston perusparantamista varten. Vuokra-asumisen perusparannuslaina voitaisiin myöntää joko nykyisen tyyppisenä pitkäaikaisena, pääomittavan lainajärjestelmän mukaisena lainana tai lyhytaikaisena lainana, jonka lainaehdot olisivat perinteisen järjestelmän mukaiset.

Myös vuokra-aravalainalajeja laajennettaisiin asuntojen hankinnan suuntaan. Vanhasta asuntokannasta voitaisiin hankkia aravalainalla vuokratalo tai yksittäinen osakehuoneisto tavallisena aravavuokra-asuntona käytettäväksi. Näin ollen laissa vakinaistettaisiin se mahdollisuus, joka on jo säädetty asuntotuotantolaisissa väliaikaisena järjestelynä vuosille 1993—1995.

Asumisoikeustalojen aravalainat. Asumisoikeustaloille myönnettävät aravalainat vastaisivat muodoiltaan vuokra-aravalainoja. Tämä merkitsisi nykytilanteeseen verrattuna sitä, että myös asumisoikeustalon hankintaa tai perusparantamista varten voitaisiin myöntää aravalainaa.

Lainaehdot

Omistusaravalainat. Yksityishenkilöille myönnettävien omistusaravalainojen osalta noudatettua pääomittavaa yhtenäislainajärjestelmää ei ehdoteta pääpiirteiltään muutettavaksi. Aravalaissa säädettäisiin kuitenkin aravalainojen lainaehdoista vain yleisesti. Vuosimaksun suuruus voitaisiin asetuksella määrätä myös siten, että se sisältäisi koko koron osuuden, jolloin pää-

omittavaa lainajärjestelmää ei sovellettaisi. Lainaehtojen yksityiskohtaiseen määräämiseen tulevat tässä suhteessa vaikuttamaan muun muassa aravalainojen arvopaperisoinnin asettamat edellytykset. Tarkoituksena on asetuksella säätää, että hankintalainojen lainaehdot vastaisivat uudisrakentamiseen liittyvien lainojen ehtoja.

Pääomittavaan lainajärjestelmään ehdotetaan eräitä tarkistuksia, joista säädettäisiin asetuksella. Taloudellisissa vaikeuksissa olevien lainansaajien aseman helpottamiseksi ehdotetaan otettavaksi käyttöön mahdollisuus lainan vuosimaksun tason alentamiseen laina-aikana. Vuosimaksun tason alentaminen voisi tapahtua myös aravalainan siirron yhteydessä. Myös mahdollisuutta vuosimaksun väliaikaiseen pienentämiseen taloudellisten vaikeuksien perusteella ehdotetaan laajennettavaksi.

Omistusaravalaina voitaisiin myöntää myös omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinpinta-alaa kohti määrättyinä markkamääräisenä enimmäislainana. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamista varten myönnettävä laina tulisi pääomittavan lainajärjestelmän piiriin, koska se myönnettäisiin asunto-osakkeiden hankintalainana.

Tarkoituksena on, että yksityishenkilöille myönnettävissä perusparannuslainoissa säilyisivät nykyisen tyypiset, asetuksessa säädettävät korko- ja lyhennysehdot. Tällöin lainoitusosuus pysyisi useimmiten enintään 60 prosenttina kustannuksista. Nykyisestä avustusluonteisesta perusparannuslainasta, jota voidaan myöntää 65 vuotta täyttäneille heikossa taloudellisessa asemassa oleville henkilöille, ehdotetaan luovuttavaksi. Tarkoituksena on, että vastaavassa asemassa oleville henkilöille voitaisiin edelleen myöntää suoria korjausavustuksia.

Yhteisöille myönnettävistä omistusaravalainoista rakennusaikaisen lainan lainaehtoja on tarkoitus muuttaa rakennusvaiheen rahoituksessa esiintyneiden epäkohtien korjaamiseksi. Rakennusaikaisen lainan enimmäislainoitusosuus nousisi 80 prosenttiin lainoitusarvosta, mikä mahdollistaisi sen, että asuinhuoneistoa kohti laskettava henkilökohtainen asunto-osakelaina voitaisiin suoraan kokonaisuudessaan siirtää rakennusaikaisesta lainasta. Tällöin henkilökohtaista aravalainaa myönnettäessä ei syntyisi tarpeetonta lisälainan myöntämistä eikä asunnon ostajalle myöskään syntyisi tarpeettomia viivästyskorkoseuraamuksia. Rakennusaikaisen lainan osuuden kasvattamisen vas-

tapainoksi ehdotetaan lainasta perittävän koron nostamista viidestä prosentista kahdeksaan prosenttiin vuodessa.

Yhteisön perusparannuslainan ehdot olisivat samantyyppiset kuin aiemmassa lyhytaikaisessa perusparannuslainassa. Laina-aika olisi 10 vuotta, ja lainasta perittävä korko ja lyhennykset määrättäisiin vuosittain siten, että lyhennyksen osuus painottuisi myöhemmille lainavuosille. Myös rakennusaikaisen lainan ja yhteisön perusparannuslainan koroista ja lyhennyksistä on tarkoitus säätää asetuksella.

Vuokra-aravalainat ja asumisoikeustalon aravalainat. Vuokra-aravalainoituksessa noudatettavaan pääomittavaan lainajärjestelmään ei ehdoteta varsinaisia muutoksia. Lainan suuruus olisi enintään 95 prosenttia lainoitusarvosta. Laina-aika olisi asetuksessa ehdotettavien ehtojen perusteella edelleen noin 33 vuotta. Kuitenkin myös vuokra-aravalainojen osalta ilmaistaisiin lainaehdot aravalaisissa niin yleisesti, että pääomittavan lainajärjestelmän lisäksi voitaisiin tarvittaessa käyttää muunkinlaisia vuosimaksuihin perustuvia lainojen lyhennysehtoja. Tarkoituksena on myös sisällyttää aravalainoihin mahdollisuus taloudellisissa vaikeuksissa olevan aravavuokratalon vuosimaksun alentamiseen yksittäistapauksessa. Vuosimaksun alentamisen edellytyksistä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Alentaminen voisi olla mahdollinen niissä tapauksissa, joissa talon vuokrataso on kohtuuttoman korkea esimerkiksi alkuperäisestä rahoitusrakenteesta johtuen.

Asumisoikeustalon aravalainat vastaisivat ehdoiltaan pääpiirtein vuokra-aravalainojen ehtoja. Asumisoikeustalon rakentamista tai hankintaa varten myönnettävän aravalainan suuruus olisi kuitenkin hieman pienempi eli enintään 90 prosenttia lainoitusarvosta. Tarkoituksena on myös edelleen jatkaa vuonna 1993 sovellettavaa menettelyä, jossa asumisoikeustalon aravalainan ensimmäinen vuosimaksu ja lainan korko ovat hieman korkeampia kuin vastaavassa vuokra-aravalainassa.

Vuokra-aravalainoja voitaisiin myöntää kuntien lisäksi kaikille muille julkisyhteisöille. Tämän lisäksi kaikkia vuokra-aravalainoja voitaisiin myöntää vakuutusyhtiöille sekä asuntorahaston erikseen nimeämille yhteisöille, jotka harjoittavat asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein. Vuokra-aravalainoja voitaisiin myöntää myös sellaisille osakeyhtiöille, jotka ovat edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisessa omistuksessa.

Asumisoikeustalon aravalainoja voitaisiin myöntää kaikille muille vuokra-aravalainoja saaville yhteisöille paitsi vakuutusyhtiöille. Tämän lisäksi lainoja voitaisiin myöntää asuntojen tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt.

Lainojen myöntämiseen liittyvä menettely

Aravalainoituksesta päättäminen keskushallinnossa. Uudistuksen yhteydessä ehdotetaan toteutettavaksi eräitä muutoksia aravalainoituksen vuotuisessa ohjaamisessa keskushallintotasolla. Tässä on erityisesti otettu huomioon asuntohallinnon uudistamista koskevan lainsäädännön voimaantulo ja asuntohallituksen lakkauttaminen 1 päivänä joulukuuta 1993.

Valtion talousarviossa vahvistettaisiin edelleen asuntorahaston varoista myönnettävien lainojen myöntämisvaltuus ja valtioneuvosto vahvistaisi myöntämisvaltuuden alueittaiset ja myös muut käyttöperusteet.

Lainoitusmenettelyä on tarkoitus muuttaa niin, että lainoituskohteet valitsisi kunta. Ympäristöministeriö vahvistaisi kuntakohtaiset markkamääräiset myöntämisvaltuudet siten, että rahastolla olisi käytännössä riittävä liikkumavara varojen osoittamiseen kunnille.

Aravalainojen myöntäminen. Aravalainojen myöntämismenettelyä ehdotetaan merkittävästi kevennettäväksi. Kuntien aravalainahakemuksista ei enää pyydetä lääninhallitusten lausuntoa.

Toimivaltaa aravalainojen myöntämisessä ehdotetaan niin ikään siirrettäväksi entistä enemmän kunnille. Asuntorahasto myöntäisi lähinnä vain talokohtaiset aravalainat. Kunnat myöntäisivät kaikki henkilökohtaiset omistusravalainat ja yleensä yksittäisten asuinhuoneistojen tai omakotitalojen hankintalainat. Kunnat myöntäisivät myös aina perusparannuslainat, jos kyseessä olisi pieni, perusparannuksen jälkeen enintään kaksi asuinhuoneistoa sisältävä kohde. Aravalaki sisältäisi myös mahdollisuuden siihen, että ympäristöministeriö voisi kunnan hakemuksesta siirtää toimivallan kaikkien aravalainojen myöntämiseen kunnalle.

Vuokratalon lainojen yhdistäminen ja lainaehdojen muuttaminen. Vuokratalon perusparannuslainan yhteydessä suoritettavaa perusparannuslainan yhdistämistä jäljellä olevaan vanhaan aravalainaan on tarkoitus rajoittaa siten, että

se suoritettaisiin ainoastaan niissä tapauksissa, joissa jo alkuperäinen aravalaina on vuosimaksuina perittävä laina. Tämä tarkoittaisi vuosina 1990 ja 1991 käyttöön otetun yhtenäislainajärjestelmän mukaisia lainoja ja niitä asuntotuotantolain nojalla aiemmin myönnettyjä lainoja, joiden lainaehdot on lainansaajan hakemuksesta muutettu pääomittavan lainajärjestelmän mukaisiksi. Soveltamisalan rajaus merkitsisi sitä, että lähivuosina lainojen yhdistämisiä ei vielä käytännössä tapahtuisi suuressa määrin. Muutos on perusteltu siitä syystä, että lainojen yhdistäminen on käytännössä vaikeasti suoritettavissa vanhamuotoisten ja uusien yhtenäislainojen kesken, koska se edellyttää myös vanhojen ensisijaislainojen ehtojen selvittelyä.

Edellä mainittua vanhempien eli ennen vuotta 1990 myönnettyjen aravalainojen ehdot voitaisiin edelleen hakemuksesta muuttaa pääomittavan lainajärjestelmän mukaisiksi, missä yhteydessä myös vanhaan lainoitukseen liittyvän ensisijaislainoituksen osuus otetaan huomioon. Tätäkin menettelyä on kuitenkin tarkoitettu yksinkertaistaa siten, että ensisijaislainojen osuutta ei sisällytetä vuosimaksuun, vaan se otettaisiin huomioon ainoastaan ensimmäisen vuosimaksun tasoa määrättäessä. Myös lainaehdojen muuttamisen yhteydessä yhdistettäisiin vuosimaksujärjestelmän mukaiset aravalainat yhdeksi lainaksi edellä mainituin tavoin, jolloin pääomamenojen hallittavuus paranisi.

Aravalainojen maksatus. Myös aravalainoituksen maksatusta on tarkoitus nopeuttaa niissä tapauksissa, joissa on kyse kunnan myöntämästä aravalainasta. Aravalainan erät voitaisiin suorittaa kunnan tilauksen perusteella suoraan lainansaajalle eikä enää kunnan tilin kautta.

Valtion takaus

Asuntotuotantolakiin sisältyvät säännökset, joiden nojalla rahalaitoslainalle voidaan myöntää valtion takaus tai valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyyn lainaan liittyy automaattinen valtion takaus. Lain nojalla ei ole viime vuosina käytännössä myönnetty ensin mainittuja takauksia.

Aravalakiin ehdotetaan sisällytettäväksi säännös, jonka nojalla aravalainoitukseen liittyen voitaisiin tarvittaessa ottaa käyttöön myös valtion takaukset. Sen sijaan aravalakiin ei sisältyisi enää säännöstä, jonka nojalla valtio

vastaisi ilman nimenomaista takausta uusia aravalainoja paremmalla etuoikeudella hyväksytyjen lainojen takaisin maksamisesta. Asuntotuotantolain mukainen valtion vastuu jo myönnettyistä lainoista jäisi kuitenkin voimaan.

Takauksia voitaisiin käyttää esimerkiksi aravalainoituksen lisäksi tarvittavan rahalaitoslainoituksen varmistamiseksi. Takausten myöntämisen edellytyksistä säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Aravalainojen arvopaperisointi

Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi aravalainojen arvopaperisointi. Se avaisi asuntorahoituksen järjestämiselle kokonaan uusia mahdollisuuksia ja edistäisi pitkään vaadittujen asuntolainoituksen pitkäaikaisten joukkovelkakirjamarkkinoiden toteutumista Suomessa ulkomaisen esikuvien mukaisesti.

Pankkien saatavien arvopaperistamista on tutkinut valtion ja pankkien yhteinen työryhmä, joka jätti mietintönsä 11.5.1993. Siinä on selvitetty arvopaperistamisen lainsäädännöllisiä, verotuksellisia ja valvonnallisia edellytyksiä. Työryhmä määrittä arvopaperistamisen järjestelyksi, jossa rahoituslaitos (pankki) tai muu yritys myy saataviaan. Ostaja rahoittaa kaupan laskemalla liikkeeseen velkakirjoja, joiden vakuutena puolestaan ovat ostetut saatavat ja niiden vakuudet. Rahoitusmarkkinoiden näkökulmasta kysymyksessä on saatavien muuntaminen jälkimarkkinakelpoisiksi arvopapereiksi. Useimmat työryhmän esittämät näkökohdat koskevat myös aravalainojen arvopaperisointia.

Aravalainojen arvopaperisointi määriteltäisiin valtion asuntorahastosta annettua lakia muuttamalla. Kysymyksessä ei olisi saatavien suoranainen myynti, vaan asunto- ja aravalainasaatavien siirto tätä tarkoitusta varten perustetulle yhtiölle tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyisi oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen. Siirtoa vastaan asuntorahasto saisi saataviaan vastaan sovittavan maksun erityisyhtiöltä. Erityisyhtiö rahoittaisi tämän laskemalla liikkeelle lähinnä ulkomaille suunnattavia joukkovelkakirjoja.

Arvopaperisointia koskevat säännökset sisältyisivät aravalakiin ja lakiin valtion asuntorahastosta. Ne on kirjoitettu siten, että ulkomaiset sijoittajat ostavat edellä tarkoitettut joukko-

velkakirjat, joiden vakuutena asunto- ja aravalainat olisivat. Sijoittaja saisi ostamalleen joukkovelkakirjalle markkinakoron, jonka maksaisi erityisyhtiön kautta aravalainan saaja aravalainaehtojen mukaisesti sekä tämän koron ja markkinakoron eron valtion asuntorahasto alikorkoisuustukena.

Sijoittajan kannalta olennaista olisi riskien hallinta. Ulkomaisten esikuvien mukaan erityisyhtiö olisi lähinnä kirjanpidollinen yksikkö. Sen liikkeelle laskemien joukkovelkakirjojen riski jakaantuisi kahteen osaan: toissijaiseen riskiin, joka olisi vähintään noin 90 % arvopaperisoitavasta erästä, ja ensisijaiseen riskiin eli enintään noin 10 %:iin erästä. Toissijaisen riskin kantaisi yksinomaan sijoittaja, minkä vuoksi lainoja ei tältä osin enää luettaisi lainkaan valtion vastuulle. Ensisijaisen riskin sen sijaan joutuisi kantamaan asuntorahasto. Siihen sisältyisi myös mahdollisesti tarvittava muu lisävakuus erityisyhtiön maksuvalmiuden varmistamiseen.

Tällä järjestelyllä voitaisiin vanhoja sijoittajille kelpaavia asunto- ja aravalainoja vastaan saada valtion asuntorahastolle varoja aravalainoituksen jatkamiseksi. Valtuudet arvopaperisointiin ja myös edellä mainittuun ensisijaisen riskin ottamiseen myöntäisi eduskunta talousarvion yhteydessä, samoin kuin se myöntää valtuudet asuntorahaston lainanottoon. Asuntorahasto voisi tämän puitteissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää arvopaperisoida asunto- ja aravalainoja. Käytännön toimista huolehtisivat valtiovarainministeriö ja valtiokonttori siten kuin lainanotossakin.

Velkojen siirto on Suomen oikeuden mukaan sallittu ilman velallisen suostumusta, kunhan siirrosta tehdään ilmoitus. Velallisen asema ei muutu velkojan vaihtuessa. Tämä pätee myös aravalainojen arvopaperisointiin. Aravalainan saajan velvollisuudet ja oikeudet säilyisivät ennallaan. Myös lainan ennenaikainen takaisinmaksu olisi edelleen mahdollinen. Muun muassa tätä varten asuntorahastolla olisi oikeus vaihtaa erityiselle yhtiölle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin.

Erityisen kysymyksen aiheuttaa kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperisointi, koska näissä aravalainoissa on kahdenkertainen velkasuhde: toisaalta kunnan ja aravalainan saajan välinen, toisaalta vastaava valtion ja kunnan välinen.

Aravalakia koskevassa ehdotuksessa esitetään, että asuntorahasto voisi arvopaperisoida

myös kunnan myöntämiä aravalainoja, mutta vain kunnan suostumuksella. Suostumuksen yhteydessä olisi tarpeen tehdä valtion ja kunnan välillä sopimus saatavien ja vakuuksien siirrosta ja sopia siinä yhteydessä tarvittavista menettelyistä, vakuuksien järjestelyistä ja myös mahdollisista kunnan palveluista ja palvelumaksuista. Ulkomaisen sijoittajan kannalta olisi kuitenkin välttämätöntä ottaa lakiin selvät säännökset maksuhäiriöitten varalta, vaikka tällaiset säännökset eivät suomalaisissa oloissa tuntuisikaan tarpeellisilta.

Valtion nykyisessä ja lähitulevaisuudessa nähtävissä olevassa taloudellisessa tilanteessa aravalainojen arvopaperisointi tarjoaa mahdollisuuden jatkaa aravalainoitusta laajassa muodossa ilman, että valtio sen vuoksi joutuu ottamaan lisää velkaa.

Asuntoluottojen arvopaperisoinnista on USA:ssa laajat kokemukset, mutta myös useissa Länsi-Euroopan maissa arvopaperisointi on saanut jalansijan.

Muut toimivaltakysymykset

Aravalainojen myöntämisen lisäksi on aravalainoitukseen liittyvää yleistä ohjausta ja arava-asuntokannan käyttöä ja luovutusta koskevaa valvontaa tarkoitus keventää. Ympäristöministeriön siirtyisi asuntohallituksesta asuntopoliittinen yleisohjaus, normiohjaus ja tarvittava informaatio-ohjaus. Aravalainsäädännön uudistaminen toteutettaisiin siten, että ohjausta vähennetään ja normiohjauksesta suurelta osin siirrytään informaatio-ohjaukseen.

Asuntohallituksen erillisistä arava-asuntoja koskevista suunnitteluohjeista luovutaan, ja kaikkea asuntorakentamista koskevat määräykset kootaan Suomen rakentamismääräyskokoelmaan. Informaatio-ohjausta annettaisiin myös Rakennustietosäätiön ylläpitämän RT-kortiston avulla.

Kaikki aravalainojen myöntämisen jälkeiset maksatus- ja hoitotehtävät kuuluisivat valtiokonttorille. Valtiokonttori päättäisi myös valtion ja kunnan vastuun jakamisesta kunnan myöntämän lainan saajan maksukyvyttömyyden johdosta sekä valvoisi valtion etua mahdollisissa aravalainoitettujen talojen tai asuntojen pakkohuutokaupoissa.

Muutoksenhakusäännökset

Aravalainoitukseen liittyvää muutoksenhaku-

järjestelmää ehdotetaan tarkistettavaksi. Ensi vaiheessa voitaisiin asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan tai kunnan viranhaltijan päätökseen hakea oikaisua.

Kunnan oikaisuvaatimuksen johdosta tekevästä päätöksestä voitaisiin edelleen valittaa lääninoikeuteen. Asuntorahaston tai valtiokonttorin päätökseen, joka tehtäisiin aravalain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella, ei voitaisi hakea valittamalla muutosta. Kunnan päätökseen lainoitettavien kohteiden valinnasta ei saisi erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta. Aravakohteiden rakentaminen voisi muussa tapauksessa kohtuuttomasti viivästyä.

2.3. Arava-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoiutukset

Ongelmat omistusasunnoissa

Nykyinen järjestelmä jakautuu useaan erilliseen lainsäädäntövaiheeseen ja eri tukimuotoja varten on säädetty erilliset lait. Järjestelmä on siten kokonaisuutena hyvin monimutkainen ja erityisesti valvovana viranomaisena toimivan kunnan kannalta vaikeaselkoinen. Tämä on lisännyt virheriskiä muun muassa luovutustilanteissa, joissa virheellinen luovutus on mitätön. Valvontakeinot ovat olleet puutteelliset, vaikka järjestelmä on jo nyt monimutkainen.

Toisaalta ennen aikainen vapautuminen rajoituksista on lähes aina mahdollista, jos se on omistajan kannalta taloudellisesti kannattavaa. Suurimmassa osassa maata markkinatilanne on jatkuvasti sellainen, ettei rajoituksilla ole merkitystä. Siellä, missä rajoitukset suotuisissa markkinaolosuhteissa alentaisivat hintoja, on päässyt eroon rajoituksista maksamalla lainan takaisin ja uudemmissa asunnoissa maksamalla lisäksi korkohyödyn.

Ongelmat vuokra-asunnoissa

Vaikka rajoitukset on asuntotuotantolakien osalta pääosin yhdenmukaistettu, säännökset ovat silti monimutkaisia useassa vaiheessa tapahtuneesta lainsäädäntötyöstä johtuen. Rajoituksissa on eroavuuksia siitä riippuen, onko kyseessä asuntolaina tai perusparannuslaina. Myös selkeät yhteensovittamissäännökset puuttuvat siltä osin kuin on kyseessä kohde, jolle on

myönnetty lainaa sekä asuntotuotantolain että asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan.

Käytännön vaikeuksia on aiheuttanut myös se, ettei perusparannuslainoitettu talossa voida saada lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen. Samoin selkeän pakkohuutokauppaa koskevan säännöksen puuttuminen on vaikeuttanut tulkintaa.

Vuokralaisten hyväksyttäminen aina kunnassa on koettu kankeaksi menettelyksi joissakin kunnissa. Käyttötarkoituksen muuttamista koskevia hakemuksia on osittain käsitelty asuntohallituksessa. Tätä menettelyä olisi yksinkertaistettava. Vuokranmääritysjärjestelmää on pidetty vaikeaselkoisena.

Lainsäädäntöön sisältyy myös joukko lähinnä teknisluonteisia ongelmia. Rajoitusten alkamisajankohta on sidottu rajoitusta koskevan merkinnän tekemiseen, mutta ei ole otettu kantaa siihen, mitä eri aikoina tehdyt merkinnät vaikuttavat rajoitusaikaan yhtiömuotoisissa kohteissa. Virheellisestä käytöstä mahdollisesti määrättävän korvauksen laskenta on melko monimutkaista eikä tätä laskentajärjestelmää tarvita yleensä muutoin vuokralojen hintoja määrättäessä. Liiketilat ovat nykyisin samojen luovutusrajoitusten alaisia kuin asunnotkin, mikä on kentällä koettu ongelmalliseksi. Kaaavat edellyttävät usein liikeilojen rakentamista, mutta tiloille ei tahdo löytyä käyttäjä, mistä taas seuraa lisäkustannuksia asukkaille. Hyväksyttävän luovutushinnan ylittävä osuus jakautuu valtiolle tilitettävään ja kokonaan mitättömään osuuteen. Järjestelmä on turhan monimutkainen. Luovutushintajärjestelmää on mahdollista kiertää eräissä tapauksissa. Perusparannuspuolella käytössä oleva enimmäishintajärjestelmä on monimutkainen.

Ehdotetut muutokset omistusasunnoissa

Koska vanhemman kannan rajoitukset ovat käytännössä menettäneet kokonaan merkityksensä ja nykyisten rajoitusten alaiden kohteiden osalta kyetään lähes aina kiertämään rajoitukset ennenaikaisen vapautumisen kautta, jos tähän on taloudellisia tai muita edellytyksiä, ehdotetaan että luovutaan kaikista varsinaisista omistusasuntorajoituksista.

Jotta laina voitaisiin siirtää, tulisi uuden omistajan edelleen täyttää siirtoedellytykset. Varsinkin yhtenäislainalla lainoitettujen asuntojen

luovutuksessa voidaan pitää myös myyntivaltina suurta siirrettävissä olevaa lainaa. Tämän vuoksi järjestelmä ohjaa ilman muita rajoituksiakin luovuttamaan asunto sellaiselle henkilölle, jolle laina voidaan siirtää. Uuden lainan myöntämiseen liittyy myös edellytys, että asunto on tarkoitettu omistajan omaan käyttöön. Jos laina onnistuttaisiin myöntämiseen liittyvästä tarveharkinnasta riippumatta saamaan asuntoon, jota käytettäisiin sijoitusmielessä, olisi lainan irtisanominen edelleen mahdollista.

Ehdotetut muutokset vuokra-asunnoissa

Asukkaiden valintajärjestelmää muutettaisiin antamalla kunnalle valtuudet itsenäisesti päättää menettelytavoista asukkaiden valinnan valvonnan järjestämisessä. Siten olisi mahdollista säilyttää nykyinen yleensä etukäteen tapahtuva hyväksymismenettely tai siirtyä esimerkiksi kokonaan pistokoeluonteiseen jälkivalvontaan. Kunta saisi myös päättää käyttötarkoituksen muutoksista itsenäisesti. Lainaosuus voitaisiin kuitenkin määrätä maksettavaksi takaisin, jos uusi käyttö ei parantaisi asukkaiden asumisolosuhteita. Vuokranmäärityksen osalta omakustannusperiaate kirjattaisiin lakiin, mikä mahdollistaisi muun muassa nykyisen kaltaisen ohjeistuksen keventämisen.

Uudistuksessa koottaisiin samaan lakiin käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset, jotka nyt ovat asuntotuotantolaissa ja asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa. Lisäksi uuden aravalain mukaan lainoitettavien kohteiden käyttöä ja luovutusta koskevat säännökset otettaisiin tähän lakiin. Eri säännösten yhteensovittaminen ei olisi enää ongelma. Samalla yhdenmukaistettaisiin säännöksiä käytännössä ongelmallisten erojen osalta. Siten perusparannuskohteen käyttötarkoitusta olisi mahdollista muuttaa ja esimerkiksi pakkomyyntistä olisi selvä säännös.

Rajoitusten alkamishetki sidottaisiin ensimmäiseen lainan myöntämisen johdosta tehtävään merkintään. Seuraamus virheellisestä käytöstä määrättäisiin tarkistamalla huoneiston hankinta-arvo tai huoneistoalojen suhteessa talon hankinta-arvosta laskettu osuus rakennuskustannusindeksiin muutoksen mukaisesti. Säännöksiä selvennettäisiin siten, että liiketilat, joilla on suoraan niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet, jäisivät rajoitusten ulkopuolelle. Hyväksyttävän luovutushinnan ylittävä osuus tili-

tettäisiin aina valtiokonttoriin. Hinnan mitätömyydestä luovuttaisiin. Luovutushintajärjestelmään liittyvät kiertomahdollisuudet poistettaisiin. Enimmäishintajärjestelmää yksinkertaistettaisiin muun muassa luopumalla poistojärjestelmästä. Lisäksi purkamisen sanktioitaisiin kaikissa rajoitusten alaisissa kohteissa.

Rajoitukset lakkaisivat kokonaan niissä asuntotuotantolakien mukaan lainoitetuissa vuokratalokohteissa, joihin ei sovelleta ehdotettuja yhdenmukaisia rajoituksia. Tällaisia kohteita ovat asunto-osuuskuntatalot sekä talot, jotka ovat saaneet lainaa peruskorjaukseen ennen vuotta 1980 ja lisäksi suhdannevero-roista lainoitettut talot. Näissä kohteissa rajoitukset ovat tähänkin asti päättyneet lainan takaisinmaksulla ja rajoitukset ovat olleet laina-aikanakin vähäisiä tai puuttuneet kokonaan. Näillä taloilla on vähäinen merkitys rajoitusten kannalta, koska niiden määräkin on vähäinen. Asunto-osuuskuntatalot on muutettu miltei kokonaan asunto-osakeyhtiöiksi. Muita kohteita on ollut alkuainkin vain muutama kymmen ja näistäkin on osa jo maksanut lainan takaisin.

Aravavuokra-asuntojen käytön ja luovutuksen sääntelyn lisäksi laissa säädettäisiin edellytyksistä, joiden nojalla vuokralainen voisi lunastaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemansa asunnon omakseen. Tältä osin lailla kumottaisiin nykyinen laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta. Omaksilunastamista varten voitaisiin yksityishenkilölle myöntää aravalain nojalla asunto-osakkeiden hankintalainaa.

Omaksilunastamisen kohteena voisi olla asunto-osakeyhtiöhuoneisto, joka on lainoitettu asuntotuotantolakien tai ehdotettavan aravalain mukaan. Kohteena voisi myös olla asunto-osakeyhtiöksi muutettu vuokratalo. Sen sijaan asunto-osuuskuntataloja on niin vähän, ettei niiden muuttamista asunto-osakeyhtiöiksi ole enää tarkoituksenmukaista säännellä.

Aravalainsäädännön uudistamisen yhteydessä ei ehdoteta muutettavaksi asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia, vaan rajoitukset jäisivät pysyvinä voimaan asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla.

2.4. Asunto-olojen kehittämisohjelma

Asunto-olojen kehittämisestä annettua lakia

on tarkoitus muuttaa siten, että sekä kunnan asunto-ohjelman että valtakunnallisen asunto-olojen kehittämisohjelman laatiminen suoritettaisiin ainoastaan tarpeen mukaan eikä enää säännönmukaisesti edellytettynä toimenpiteenä.

Kunnan asunto-ohjelman laatimisen tarve riippuu olennaisesti kunnan koosta. Suurissa kaupunkikunnissa asunto-ohjelman laatiminen olisi usein edelleen perusteltua, kun taas aivan pienimmissä kunnissa ei yleensä ole tarvetta erillisen asunto-ohjelman tekoon. Kunnan asunto-ohjelmalla olisi kuitenkin edelleen merkitystä arvioitaessa kuntakohtaisten myöntämisvaltuuksien tarvetta.

Asunto-olojen kehittämisohjelma on puolestaan tarkoitus muuttaa nykyistä selvästi tiiviimmäksi ja suppeammaksi ohjelmaksi. Valtioneuvosto vahvistaisi ohjelman tarpeen mukaan ympäristöministeriön esityksestä esimerkiksi koko toimikaudekseen.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutus asumiskustannuksiin

Ehdotettavat lait eivät useimmiten vaikuta asumiskustannuksiin jo olemassa olevissa aravakohteissa. Omistusravalainoituksessa vuosimaksun tason alentamismahdollisuus ja vuosimaksun väliaikaisen pienentämisen soveltamisalan laajentaminen tarjoavat kuitenkin yksittäistapauksessa nykyistä suuremmat mahdollisuudet pääomamenojen alentamiseen. Nämä mahdollisuudet tulisivat käytettäväksi myös jo vuosina 1991—1993 myönnettyissä uusimuotoisissa omistusravalainoissa.

Myöskään uusien lainojen lainaehdottoja ei pääsääntöisesti ehdoteta aravalain ja sen nojalla annettavan asetuksen mukaan muutettaviksi vuoden 1993 tasosta. Siltä osin kuin aravalaissa on ehdotettu mahdolliseksi uuden tyyppisiä aravalainoja esimerkiksi asuntojen hankintaan olemassa olevasta asuntokannasta, ei tässä vaiheessa voida tarkemmin arvioida näiden lainojen pääomamenojen suhdetta nykyisiin lainamuotoihin. Niiden käyttöönotto riippuu valtion talousarviossa vuosittain tehtävistä ratkaisuista.

Jos rakennusaikaiset lainat otetaan uudelleen

käyttöön, niiden lainoitusosuuden nostaminen tulee selvästi vähentämään asunnon ostajalle aiheutuvia rahoituskustannuksia ja erityisesti viivästyskorkojen määrää.

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Aravalaila ei ole uusien aravalainojen osalta suoranaisia valtiontaloudellisia vaikutuksia, koska lainaehdoista ja myönnettävistä aravalainalajeista päätetään yksityiskohtaisemmin talousarviossa. Siltä osin kuin aravalaisissa ehdotetut uudet aravalainajit otetaan käyttöön, voidaan valtiontaloudelliset vaikutukset selvittää siinä yhteydessä tarkemmin.

Aravalaila ei ole myöskään merkittäviä vaikutuksia vanhojen aravalainojen ehtoihin. Yhtenäislainajärjestelmän mukaisten aravalainojen maksujärjestelyjen laajentaminen tulee jonkin verran vähentämään valtiolle kertyviä tuloja, mutta vaikutus voidaan arvioida vähäiseksi. Samoin valtion ja kunnan vastuun jakoa koskeva ehdotus tulee hieman lisäämään valtiolle mahdollisesti syntyvien luottotappioiden määrää.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Ehdotetussa aravalainsäädännössä on viranomaisten toimivaltasuhteet pyritty määräämään niiden ratkaisujen ja tavoitteiden mukaan, jotka on omaksuttu asuntohallinnon 1 päivänä joulukuuta 1993 voimaan tulevassa uudistuksessa. Tämän mukaisesti esimerkiksi asuntohallitukselle kuuluneet tehtävät aravalainoituksessa on siirretty valtion asuntorahastolle, ympäristöministeriölle ja valtiokonttorille. Voidaan arvioida, että kyseiset viranomaiset selviytyvät uusista tehtävistä sen henkilöstön avulla, joka niissä on tai joka niihin siirtyy asuntohallinnon uudistamisen yhteydessä vuoden 1993 loppuun mennessä.

Uudessa aravalainajärjestelmässä kuntien tehtävät lisääntyvät sikäli, että kunnat valitsivat lainoituskohteet ja nykyistä suurempi osuus aravalainoista siirtyisi kuntien myönnettäväksi. Toisaalta lainoitusmenettelyä on tarkoitus yksinkertaistaa ja yleistä ohjausta kevenetää.

Kuntien tehtävät tulevat selvästi vähene-

mään omistusrava-asuntojen rajoitusten poistamisen ja jäljelle jäävien rajoitusten yhdenmuokaistamisen myötä. Vuokra-asuntojen käytön ja luovutuksen valvonta jäisi nykyistä enemmän kuntien omien ratkaisujen varaan. Rajoitusten poistuminen osittain ja säännösten yleinen selveneminen ja yksinkertaistuminen vähentävät kuntien asuntoviranomaisten työtä. Muutos ei vaikuta olennaisesti valtion viranomaisten henkilöstömääriin, joskin muutokset ajoittuu samaan aikaan sinänsä henkilöstöä vähentävän asuntohallintojärjestelmän uusimisen kanssa. Asuntohallituksen lakatessa tehtäviä siirtyy ympäristöministeriöön, valtion asuntorahastoon ja valtiokonttoriin. Muutos yksinkertaistaa rajoituksista annettavaa neuvontaa jonkin verran, mutta koska rajoitukset säilyvät pääosin, tarvitaan edelleen neuvontaa myös valtion taholta, jotta yksittäisessä kunnassa esiin tulevaan ongelmaan olisi nopeasti löydetävissä ratkaisu.

Kuntien asunto-ohjelman muuttaminen harkinnan mukaan tehtäväksi tulee niin ikään vähentämään työtä erityisesti pienissä kunnissa. Kokonaisuutena ottaen voidaan arvioida, ettei ehdotus tule aiheuttamaan kunnissa henkilöstön lisätarvetta, mutta asuntoviranomaisten tehtävien painopiste saattaa eräissä tapauksissa muuttua.

Aravalakiin sisältyvä uusi muutoksenhakujärjestelmä ohjaa lääninoikeuksiin kuntien päätöksiä koskevat valitusasiat. Näiden valitusten määrä on kuitenkin ollut vain noin 20—30 vuosittain, joten ehdotuksella ei ole tältä osin olennaista vaikutusta lääninoikeuksien työhön.

4. Asian valmistelu

4.1. Valmisteluvaiheet

Eduskunta on useaan otteeseen hallituksen esityksiin antamissaan vastauksissa kiinnittänyt huomiota siihen, että asuntotuotantolaki on muodostunut kohtuuttoman vaikeaselkoiseksi. Viimeksi vastauksessaan 7 päivänä joulukuuta 1990 hallituksen esitykseen asuntolainajärjestelmien uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi (HE 263/1990 vp) eduskunta edellytti, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin asuntotuotantolain uudelleen kirjoittamiseksi esimerkiksi siten, että eri hallintamuotoja koskevat lainsäädännökset sijoitetaan omiin lukuihinsa tai erillisiin lakeihin.

Ympäristöministeriö asetti 4 päivänä tammi-kuuta 1991 asuntolakityöryhmän, jonka tehtävänä oli aravajärjestelmään tehtyjen muutosten mukaisesti teknisesti yhdenmukaistaa sekä yksinkertaistaa ja selkiyttää voimassa oleva asuntotuotantolaki ja siihen liittyvät säädökset. Työryhmä voi myös ehdottaa tarpeelliseksi harkittavia hallinnollisia, menettelyllisiä ja muita vastaavia uudistuksia. Toimeksiannon mukaan työryhmän ehdotus tuli kirjoittaa hallituksen esityksen muotoon ja sen tuli koskea sekä vanhoja että uusia asuntoja. Lisäksi työryhmän tuli tutkia mahdollisuuksia yhdistää asunto-olojen kehittämisohjelma ja asuntotoimen talous- ja toimintasuunnitelma ja tehdä sen perusteella tarpeelliseksi havaitsemansa ehdotukset.

Työryhmän työssä on myöhemmin jouduttu ottamaan huomioon useita esityksiä, joilla on vaikutusta asuntotuotantolain ja siihen liittyvien lakien uudistamiseen. Erityisesti asuntotalon 1 päivänä joulukuuta 1993 voimaan tulevalla uudistuksella on useilta osin merkittävä vaikutus aravalainojen myöntämiseen sekä aravalainsäädännön lukuisiin toimivaltakysymyksiin. Niin ikään valtioneuvoston 31 päivänä maaliskuuta 1993 hyväksymällä kannanotolla valtion lainanannon lopettamiseksi sikäli kuin se tapahtuu valtion ottamalla velalla on ollut vaikutuksensa työryhmän laatimiin ehdotuksiin.

Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunta edellytti 2 päivänä syyskuuta 1992 käsitellessään ehdotusta asunto-olojen kehittämisohjelmaksi vuosille 1993—1997, että asuntotoimen lainsäädännön uudistamisen yhteydessä otetaan lähitokohdaksi, että kyseisen luonteiset kehittämislinjaukset käsitellään vastaisuudessa toimintaja taloussuunnittelussa, osana vastaavia rahoituskysymyksiä, ja että erillisestä asunto-olojen kehittämisohjelmamenettelystä luovutaan.

4.2. Lausunnot

Asuntolakityöryhmä järjesti mietintöluonoksen pohjalta kuulemistilaisuuden 8 päivänä helmikuuta 1993. Tähän liittyen pyydettiin tärkeimpien asuntotoimen viranomaisten, arava-asuntoja tuottavien, ylläpitävien ja omistavien yhteisöjen, asukasjärjestöjen ja kuntien keskusjärjestöjen lausunnot. Lausunnonantajat suhtautuivat yksimielisen myönteisesti nykyisen aravalainsäädännön selkiyttämiseen ja luon-

nokseen sisältyvien lakiehdotusten esitystekniisiin ratkaisuihin. Myös ehdotusten sisällön päälinjoihin, kuten aravalainoituksen pääperiaatteisiin, aravalainamuotoihin, lainaehtoihin ja arava-asuntojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskeviin ehdotuksiin suhtauduttiin pääosin myönteisesti.

Monissa lausunnoissa esitettiin huomautuksia lakiehdotusten yksityiskohdista. Eräät laajemmat asiakysymykset herättivät osittain erisuuntaisia mielipiteitä. Esimerkiksi aravarakentamiseen ja -rakennuttamiseen liittyvän kilpailumenettelyn soveltamisalasta esitettiin erilaisia näkemyksiä. Omistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten poistamiseen suhtautuivat kuntien edustajat hieman eri tavoin. Edellä mainitun lisäksi eräissä lausunnoissa esitettiin pääomittavan aravalainajärjestelmän muuttamista toisenlaiseksi tai lainaehtojen lieventämistä asumiskulujen alentamiseksi.

Hallituksen esitys perustuu asuntolakityöryhmän ehdotuksiin. Lakiehdotusten eräitä yksityiskohtia tarkistettiin lausuntojen pohjalta, mutta ehdotusten pääsisältöä ei muutettu. Lainaehtojen yksityiskohtaista tasoa ei lakiehdotuksissa määritellä, joten tältä osin lausuntoja ei ole voitu ottaa huomioon. Lausunnoista on ympäristöministeriössä valmistettu erillinen yhteenvedo.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle annetaan samanaikaisesti erillinen esitys aravalainoituksen rinnalle kehitettävästä korkotukilainsäädännöstä (HE /1993 vp), jossa ehdotetaan säädettäväksi rahalaitoslainoista, joiden saajille valtio suorittaisi korkotukea ja joiden lainaehdot olisivat muuten sellaiset, että lainoja voitaisiin myöntää aravalainojen sijasta osana sosiaalista asuntorahoitusta.

Tämä esitys on laadittu siten, että se voidaan sinänsä käsitellä ja ehdotetut lait saattaa voimaan riippumatta toisesta esityksestä. Sosiaalisen asuntorahoituksen tavoitteiden toteuttamisen kannalta olisi kuitenkin suotavaa, että esitykset voitaisiin käsitellä samanaikaisesti. Tällöin tulisi ottaa huomioon, että kummassakin esityksessä on ehdotettu muutettavaksi eräitä samoja säännöksiä.

Aravalaki edellyttää, että tuloverolain 58 §:ssä olevaa säännöstä yksityishenkilöiden omistusravalainojen korkojen verovähennyskelvottomuudesta tarkistetaan. Koska viimeksi

mainittu säännös on kuitenkin keskeinen verotussäännös, annetaan asiaa koskeva esitys erillisenä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Aravalaki

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Soveltamisala.* Edellä yleisperusteluissa on pääosin käsitelty aravalain soveltamisalaa. Se rajoittuisi lain nimen mukaisesti valtion asuntolainoihin. Muista asumisen tukimuodoista säädetään erikseen muussa lainsäädännössä.

Koska soveltamisala olisi suppea, ei lakiehdotukseen ole otettu nimenomaista säännöstä lain tarkoituksesta. Selvää kuitenkin on, että aravalailta pyritään asunto-olojen kehittämiseen. Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain 3 §:ssä on lueteltu keinoja asunto-olojen kehittämiseksi erilaisilla tukimuodoilla, muun muassa valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä lainoilla. Tästä on aravalaisissa kysymys.

Aravalain soveltamisala koskisi siis vain lainoitusta. Asuntotuotantolain piiriin kuuluvat korkotuet muun muassa jäisivät muun sääntelyn varaan. Myös lainoitukseen liittyvästä hallinnosta eli lähinnä asuntoviranomaisista säädetään erikseen. Lain 4 §:ssä kuitenkin olisi yleissäännös aravalainaviranomaisista ja lukuisissa muissa pykälissä yksityiskohtaisia säännöksiä tehtävien jaosta ja toimivaltuuksista eri viranomaisten kesken.

Valtion asuntolaina ehdotetaan määriteltäväksi yleisen kielenkäytön mukaisesti *aravalainaksi*. Aravalaisissa käytettäisiin yksinkertaisuuden vuoksi aravalaina-käsitettä asiayhteydestä riippuen myös aikaisempien asuntotuotantolakien mukaan myönnettyistä valtion asuntolainoista silloin, kun se on tarpeen. Aravalainat myönnettäisiin valtion asuntorahastosta. Mahdolliset muualta myönnettävät valtion lainat asumistarkoituksiin eivät siten

olisi aravalainoja. Näitä muita lainoja ovat lähinnä maatilatalouden kehittämisrahastosta myönnettävät asuntolainat.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin selvytyden vuoksi, että tämän lain nojalla ei myönnetä lainaa sellaisiin asuntoihin, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinolain (1295/90) tai muun lain nojalla maatilatalouden kehittämisrahaston varoista. Tällaisia muita lakeja, joissa säädetään valtion asuntolainojen myöntämisestä maatilatalouden kehittämisrahaston varoista, ovat porotalouslaki (161/90), luontaiselinkeinolaki (610/84) ja kolttalaki (611/84).

Pykälän 2 momentin mukaan maatilatalouden kehittämisrahaston varoista myönnettävä asuntolaina olisi siinä suhteessa aravalainaan nähden ensisijaisessa asemassa, että jos asuntolaina voidaan myöntää maatilatalouden kehittämisrahaston varoista, ei aravalaina tule kyseeseen. Käytännössä asuntolainojen myöntämistä asuntotuotantolain ja maaseutuelinkeinolain nojalla on jo pitkään pyritty yhdenmukaistamaan edellytyksiltään ja ehdoiltaan niissä kohdin, missä se on ollut mahdollista.

Lain soveltamisalaa koskevassa 1 §:n 1 momentissa myös nimettäisiin ne asuntojen hallintamuodot, joita voidaan lainoittaa aravalainoin eli omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Lisäksi momentista kävisivät ilmi myös aravalainamuodot eli lainat uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Yksityiskohtaisesti lainamuodoista ja lainalajeista säädetäisiin jäljempänä eri pykälissä.

2 §. *Aravalainamuodot.* Aravalainamuodot määriteltäisiin tarkemmin 2 §:ssä. Niitä olisivat lainat uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. *Uudisrakentamisella* tarkoitettaisiin yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista. Asuinrakennukselta vaadittavasta asuntojen huoneistoalan osuudesta sää-

dettäisiin asetuksella. Uudisrakentamisen käsitettä myös rajaisi jäljempänä perusparantamisen käsite.

Uudisrakentamiseen luettaisiin ei vain kokonaan uuden talon rakentaminen, vaan myös olemassa olevan asuinrakennuksen laajentaminen, jollei se mahdu perusparantamisen alaan.

Toisin kuin asuntotuotantolaisissa ei laajentamista ole erotettu omaksi rakentamistoimenpiteeksi aravalaisissa, vaan se on joko uudisrakentamista tai perusparantamista.

Hankinnalla tarkoitettaisiin yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta. Hankintaan sisältyisi myös kokonaisen asuinrakennuksen hankinta, jos hankittavana ovat kaikki asuinrakennuksen asuinhuoneistot samalla kertaa. Säännös on tarkoituksellisesti kirjoitettu siten, että myös muita kuin asuinrakennuksia kuten esimerkiksi tyhjä teollisuusrakennus voitaisiin hankkia asuinkäyttöön muutettaviksi.

Uudisrakentamisen ja hankinnan erolla on merkitystä eri lainalajien käytössä. Siitä, mihin saakka vastavalmistuneen rakennuksen tai asuinhuoneiston hankkiminen luettaisiin uudisrakentamiseksi, säädettäisiin asetuksella.

Sekä uudisrakentamiseen että hankintaan voitaisiin sisällyttää tontin hankinta. Tätä ei säädettäisi laissa ehdottomaksi, vaan se jäisi riippumaan kulloisistakin lainaehdoista. Ne puolestaan määräytyvät valtion talousarviossa olevien asuntomäärärahojen käyttötarkoitusten sekä valtioneuvoston hyväksymän aravalainojen käyttösuunnitelman perusteella.

Laissa säilytettäisiin perusparantamisen käsite, vaikka myös muita käsitteitä kuten peruskorjaus tai korjausrakentaminen on ollut esillä. Yleisessä kielenkäytössä korjausrakentamisen alakäsitteenä lienee pidetty muun muassa kunnossapitoa ja perusparantamista. Tällöin perusparantamisella tarkoitetaan korjausrakentamista, jolla kiinteistö muutetaan entistä paremmin tarkoitukseensa soveltavaksi.

Valtion tarkoituksena ei ole lain kautta tukea normaalia kiinteistön hoitoa ja kunnossapitoa, minkä vuoksi laissa ehdotetaan nimenomaan todettavaksi, että perusparantamiseen eivät sisälly vuosikorjaustoimenpiteet. Tämän sisältöinen lainmuutos on vuonna 1992 jo tehty asuntojen perusparantamisesta annettuun lakiin, jolloin vastaava rajoitus on tullut sovellettavaksi myös asuntotuotantolain nojalla myönnettävissä lainoissa.

Perusparantamisella tarkoitettaisiin ensiinkin asunnon, asuinrakennuksen tai niiden pihaluon tai muun välittömän ympäristön varuste- tai, muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta tai palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon. Vuosikorjaustoimenpiteillä tarkoitetaan säännöllisesti toistuvia rakennusten kulumisesta tai asuntojen käytöstä johtuvia korjaustoimenpiteitä. Uudenveroiseen tai alkuperäisen tason saavuttamisessa on kyse kertaluonteisista korjaustoimenpiteistä, joilla vaikutetaan asumisen tasoon eli sen parantamiseen. Rajatapauksissa jäisi lainan myöntävän viranomaisen tulkittavaksi, mikä on perusparantamista ja mikä on vuosikorjaustoimenpiteitä.

Perusparantamisella tarkoitettaisiin toiseksi olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi. Näillä toimenpiteillä lisättäisiin asuntopinta-alaa tai niihin liittyviä tiloja. Kysymyksessä on lisärakentaminen. Pohjana tulee olla olemassa olevat tilat. Milloin niiden muuttaminen tai laajentaminen muodostuu uudisrakentamiseksi, jää käytännössä lainan myöntävän viranomaisen harkintaan. Rakennusluvan vaatimisella ei tässä ole olennaista merkitystä. Jos asuinrakennuksen ulkokuorta ei tarvitse muuttaa, asuntojen lisääminen olisi yleensä perusparantamista. Mutta perusparantamiseksi voidaan myös hyväksyä rakennuksen ulkokuoren laajentaminen esimerkiksi lisäkerroksella, jos kysymyksessä ei ole olennainen lisärakentaminen suhteessa jo olemassa oleviin tiloihin. Lakiehdotuksessa ei sanonnan tarkistamisesta huolimatta ole pyritty merkittävästi muuttamaan perusparantamisen alaa nykyiseen verrattuna.

3 §. *Aravalainojen myöntämisvaltuus ja rahoittaminen.* Aravalainoja voitaisiin myöntää valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden rajoissa. Säännöksestä käy ilmi, ettei aravalainojen saamiseen ole subjektiivista oikeutta. Vaikka hakija täyttäisi kaikki aravalainan saantiin kuuluvat edellytykset, jää asia riippuvaksi siitä, onko valtion talousarviossa riittävät varat.

Aravalainojen myöntämiseen, rahoittamiseen ja maksatukseen liittyvästä menettelystä otettaisiin aravalain 3 §:ään vain pääperiaatteet. Viranomaisten toimet voitaisiin muutoin järjestää mahdollisimman joustavasti myös muuttuvissa oloissa.

Valtion talousarvio asuntotoimen osalta laadittaisiin pääosin nykyiseen tapaan. Talousarviossa vahvistettaisiin sitovasti aravalainojen myöntämisvaltuus, asuntorahaston lainanottovaltuus, mahdollisuus aravalainojen arvopaperisointiin sekä siirto asuntorahastoon niin sanottuna alikorkoisuustukena aravalainojen korkojen säilyttämiseksi markkinakorkoja edullisempina. Sen sijaan alkavan tuotannon arvion samoin kuin lainamuotojen erittelyn merkitys riippuisi siitä, missä määrin erilaisia aravalainoja myönnettäisiin.

Valtioneuvosto vahvistaisi pykälän 1 momentin mukaan lainojen myöntämisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Muina käyttöperusteina tulisivat lähinnä kysymykseen asiallisesti rajoitettua aravalainoitusta vaativat perusteet. Valtioneuvosto voisi siten jakaa erikseen myöntämisvaltuutta esimerkiksi asunnotomien, pakolaisten tai opiskelijoiden asuntoihin taikka päättää myöntämisvaltuuden kohdentamisesta asumisoikeusasuntoihin ja hankintalainoihin. Tältä osin voitaisiin myös opiskelija-asuntoneuvottelukunnan asiantuntemusta käyttää edelleen hyväksi.

Asuntorahasto keräisi tiedot kuntien asuntomarkkinoista, väestön ja työpaikkojen kehityksestä, asuntokannasta ja sen kunnosta sekä kuntien suunnitelmat asunto-olojensa kehittämistä. Erityisestä syystä voitaisiin hankkia myös lääninhallituksen kannanotto alueensa kuntien asuntotilanteesta. Tämän aineiston perusteella asuntorahasto valmistelisi ehdotuksen kuntien osuudeksi myöntämisvaltuudesta. Siihen sisällytettäisiin sitä lisäävänä myös valtioneuvoston erityisesti suuntaama tuki esimerkiksi opiskelija-asunnoille.

Ympäristöministeriö voisi hyväksyä tarvittavat kuntakohtaiset myöntämisvaltuudet markkamääräisinä. Näin valtion varojen sitoutuminen olisi täsmällisesti tiedossa ja toisaalta myös kuntien olisi helpompi toimia. Aravalainojen myöntämisvaltuuden suuruudesta riippuisi kulloinkin, millainen ympäristöministeriön hyväksymispäätös olisi tarpeen valtioneuvoston vahvistamien alueellisten ja muiden käyttöperusteiden lisäksi. Päätöksenteossa otettaisiin huomioon myös korkotukilainojen kohdentuminen eri kuntiin, koska aravalainoitusta ja korkotukea tulisi tässä yhteydessä tarkastella sosiaalisen asuntotuotannon kokonaisuuden osina.

Tarkoituksena on, että ympäristöministeriö tekisi päätöksen kuntien myöntämisvaltuuksista vain kerran vuodessa. Samalla se valtuuttaisi

asuntorahaston tekemään vuoden kuluessa tarvittavat tarkennukset ja antaisi yleiset ohjeet tästä sekä asuntorahastolle jäävän jakamattoman myöntämisvaltuuden käyttämisestä. Tarkennusten synnä voisi ennen kaikkea olla hankkeiden toteutumattomuus, jolloin jos kunnalla ei ole vaihdettavaa kohdetta, myöntämisvaltuutta olisi mahdollista osoittaa toiseen kuntaan.

Kuntien myöntämisvaltuuksia jaettaessa voitaisiin kuntia käsitellä myös ryhminä ja osoittaa esimerkiksi usealle pienelle kunnalle yhteinen myöntämisvaltuus. Kunnat sopisivat keskenään sen käytöstä.

Kunta valitsisi lainoitettavat kohteet, joihin aravalainojen myöntämisen yleisten ehtojen täytyessä myöntämisvaltuutta voidaan käyttää. Kunnalle jäisi tässä huomattavasti enemmän harkintavaltaa kuin nykyisin, koska myöntämisvaltuutta ei olisi erotettu erikseen uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen tai erikseen vuokra- ja omistusasuntojen rakentamiseen. Kunnan olisi myös arvioitava henkilökohtaisiin lainoihin kunakin vuonna tarvittava myöntämisvaltuus. Halutessaan kunta voisi tällaisia lainoja varten osoittaa useampia asunto-osakeyhtiöitä hakemaan asuntorahastolta aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä. Aravalainoituskelpoiseksi hyväksyminen ei kuitenkaan sitoisi kuntaa myöntämään kohteesta hankittaville asunnoille henkilökohtaisia lainoja. Kohteen aravalainoituskelpoiseksi hyväksyminen olisi takeena sen hinta-laatusuhteesta myös muille kuin aravalainaa hakeville asunnon ostajille kuten esimerkiksi asuntosäästötallettajalle.

Jos kunta saisi myöntämisvaltuutensa markkamääräisenä, se voisi myöhemmin vuoden aikana tarvittaessa tarkistaa päätöstään, jos siihen ilmaantuu pakottava aihe esimerkiksi jonkin hankkeen peruuntuessa. Kunnan olisi harkitessaan eri lainamuotojen ja lainalajien käyttöä koko ajan seurattava niiden erilaisia kustannusvaikutuksia pysyäkseen myöntämisvaltuuden puitteissa.

Valitessaan lainoitettavia kohteita kunnan olisi etukäteen arvioitava, täyttävätkö kohteet 5 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset. Useissa suhteissa, kuten asuntomarkkinatilanteen ja hankkeen laadun osalta, arviointiin on riittävät perusteet jo tuolloin, mutta viime kädessä aravalainan myöntävän viranomaisen vastuulle eli asuntorahastolle ja kunnalle jäisi lainaa myönnettäessä tarkastaa yleisten edellytysten

olemassaolo. Lainan myöntävän viranomaisen vastuu olisi riippumaton lainoituksen kohteiden valinnasta. Esimerkiksi lainan hakijan konkurssi tai maksukyvyttömyys taikka asumiskustannusten nouseminen hankkeessa kohtuuttomiksi otettaisiin huomioon riippumatta siitä, missä vaiheessa ennen lainan myöntämistä se havaittaisiin.

Lakiin ei ehdoteta otettaviksi säännöksiä siitä, milloin päätökset aravalainojen myöntämiseksi tehtäisiin, eikä menettelyä koskevia yksityiskohtaisia säännöksiä. Esityksen tavoitteena kuitenkin on aravalainoituksen joustavuuden lisääminen. Valtioneuvosto voisi vahvistaa lainojen myöntämisvaltuuden alueelliset käyttöperusteet ehdollisesti jo heti sen jälkeen, kun esitys valtion talousarvioksi on annettu eduskunnalle. Ympäristöministeriö, asuntorahasto ja kunnat voisivat sen jälkeen aloittaa myöntämisvaltuuden käyttöön liittyvät toimensa. Lopulliset päätökset voitaisiin kuitenkin tehdä vasta eduskunnan hyväksytyä talousarvion.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan asuntorahasto ohjaisi lainojen maksatusta. Tämä valtuus on tarpeen, koska maksatukseen tarvittavan rahamäärän tarkka ennakointi on aiempaa vaikeampaa kuntien päättäessä kiintiöittensä puitteissa laajalti sekä lainamuodoista että lainalajeista. Ohjaamalla muun muassa vuokra- ja asumisoikeustalotutannon alkamista asuntorahasto voisi vaikuttaa maksatukseen. Käytännössä ohjauksen tulisi tapahtua ennen kuin kunta omalta osaltaan myöntää aravalainansa.

Aravalainoituksen rahoittamisesta säädetään valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89), jota on asuntohallinnon uudistamisen yhteydessä vastikään muutettu. Aravalainojen rahoittaminen järjestettäisiin valtion talousarviossa rahastolle siirrettävän määrärahan, myönnettyjen lainojen rahastoon kertyvien lyhennys- ja korkotulojen, talousarvion yhteydessä hyväksyttävän rahaston lainanoton, aravalainojen arvopaperisoinnin tai muiden laissa säänneltyjen rahaston varojen avulla. Aravalainojen arvopaperisointi tarjoaisi aravalainsäädännön uudistuksen yhteydessä uuden vaihtoehdon aravalainoituksen rahoittamiseen. Arvopaperisoinnin määritelmä sisältyisi valtion asuntorahastosta annettuun lakiin. Eduskunta päättäisi talousarvion hyväksymisen yhteydessä, missä määrin aravalainoja voitaisiin arvopaperisoida.

Valtion asuntorahastosta annetun lain 8 §:ssä on säännös valtion asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelmasta. Tässä lakiehdotuksessa ei ole käytetty termiä käyttösuunnitelma, mutta tarkoituksenmukaista olisi sikäli kuin se aikataulullisesti käy päinsä, yhdistää käyttösuunnitelmaan eräitä ehdotuksessa tarkoitettuja valtioneuvoston päätöksiä esimerkiksi 34 §:n 2 momentin osalta.

4 §. *Aravalainaviranomaiset.* Laissa olisi useita valtioneuvoston ja ympäristöministeriön toimivaltuuksia koskevia säännöksiä. Varsinaisista aravalainaviranomaisista on kuitenkin yleissäännös lakiehdotuksen 4 §:ssä. Näitä viranomaisia olisivat valtion asuntorahasto, kunnat ja valtiokonttori.

Aravalainoja myöntäisivät valtion asuntorahasto ja kunnat sen mukaan kuin aravalaisia ja sen nojalla annetussa asetuksessa tarkemmin säädettäisiin.

Aikaisempaa työnjakoa asuntohallituksen ja muiden viranomaisten kesken tarkistettaisiin asuntohallinnon uudistamisen edellyttämällä tavalla. Valtiokonttorin ja erityisesti kuntien toimivalta aravalainoituksessa lisääntyisi huomattavasti. Lisäksi lakiehdotuksen 8 ja 16 §:ssä olevat säännökset antaisivat ympäristöministeriölle laajan valtuuden siirtää aravalainojen myöntäminen kunnille niiden hakemuksesta.

Kun kaikki aravalainat myönnettäisiin valtion asuntorahaston varoista, silloinkin kun myöntäjänä on kunta, tulisi kunnan tämän vuoksi antaa asuntorahastolle välttämättömät suunnitelmat, tiedot ja asiakirjat mukaan lukien tiedot hakemuksista ja hakijoista. Näiden tietojen pohjalta asuntorahasto valmistelisi ympäristöministeriölle ehdotuksensa päätökseksi kuntakohtaisista myöntämisvaltuuksista. Edellä mainittu tietojensaantioikeus olisi myös ympäristöministeriöllä.

Hallituksen tarkoituksena on samanaikaisesti esittää muutettavaksi asunto-olojen kehittämisestä annettua lakia siten, että kunnallisten asunto-ohjelmien laatiminen tulisi harkinnanvaraiseksi. Aravalain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla suunnitelmilla, tiedoilla ja asiakirjoilla, joihin myös kunnan asunto-ohjelma kuuluisi, olisi kuitenkin tärkeä merkityksensä. Ne osoittaisivat aravalainoituksessa kunnilta vaadittavaa riittävää suunnitelmallisuutta ja muun muassa kunnan asuntomarkkinatilanteen seuraantaa.

Valtiokonttori maksaisi ja perisi asuntora-

haston myöntämät ja kunta kunnan myöntämät aravalainat. Valtion aravalainaviranomaisen työnjako perustuisi siihen, että asuntorahasto on lainat myöntävä viranomainen, mutta sen jälkeinen toiminta tapahtuu valtiokonttorista. Tämä työnjako käy ilmi useasta jäljempänä seuraavasta lakiehdotuksen pykälästä.

Lakiehdotuksen 6 luvussa säädettäisiin erikseen valtion ja kunnan suhteista ja vastuunjaosta aravalainoituksessa.

Kunnan tehtävät ja vastuu aravalainoituksessa olisivat sillä kunnalla, jossa aravalainoituksen kohde sijaitsee, jolleivät kunnat keskenään toisin sovi. Kuntien yhteistoiminta myös arava-asioissa on aikaisempaa välttämättömämpää. Vuoden 1993 alusta tulivat voimaan kunnallislain muutokset, jotka koskevat kuntayhtymiä. Muutoksilla on kuntien yhteistoiminnan edellytyksiä väljennetty, mikä kehitys ilmeisesti jatkuu vireillä olevassa kunnallislain kokonaisuudistuksessa. Lakiehdotuksen 4 §:n 3 momentti sallii kuntien yhteistoiminnan aravalainoituksessa kuntien sopimalla tavalla. Näin voidaan säästää kustannuksia ja saada parempaa asiantuntemusta kuntien yhteiseen käyttöön. Samalla kun kunnat sopivat tehtävistä, niiden tulisi sopia vastuusta kuten siitä, mikä kunta on 6 luvussa tarkoitettussa velkasuhteessa valtioon.

Laissa ei säädettäisi, mikä kunnan viranomainen hoitaa aravalainoitukseseen kuuluvat tehtävät. Se jää kunnan omaan harkintaan.

Lääninhallitus ei olisi aravalainaviranomainen. Kuten 3 §:n perusteluissa on todettu, lääninhallituksen asiantuntemusta voitaisiin kuitenkin erityisestä syystä käyttää hyväksi varsinkin myöntämisvaltuuden jaossa ja kunta-kohtaisia kiintiöitä harkittaessa.

5 §. *Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset.* Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset jakaantuisivat kolmeen ryhmään, jotka koskevat asukkaita, asuntoja ja lainansaajan edellytyksiä lainan takaisinmaksamiseen.

Aravalainajärjestelmä on olemassa erityisesti niiden asunto-olojen kehittämiseksi, jotka ilman valtion tukea eivät kohtuullisesti pysty järjestämään asumistaan. Aravalainoitukseseen liittyy siten sosiaalinen elementti. Se puolestaan on läheisessä yhteydessä taloudellisiin oloihin, sillä aravalainajärjestelmä on tarkoitettu asuntomarkkinoilla täyttämään yksityisessä asuntorahoituksessa kulloinkin ilmeneviä puutteita. Tämän vuoksi myös lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että aravalainoja myönne-

tään asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Perusteet ovat samat kuin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskevassa lakiehdotuksessa asukkaiden valinnan perusteet aravavuokra-asuntoihin.

Säännös aravalainojen myöntämisestä sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella on kirjoitettu tarkoituksellisesti yleiseksi. Eri lainamuodoissa painottuvat aravalainoituksessa sosiaaliset tarkoituksenmukaisuus- ja taloudelliset tarpeellisuustekijät eri tavoin. Lisäksi aravalainoitusta on usein tarkasteltava koko asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta eikä vain yksittäistapauksessa. Säännös vastaa sanonnaltaan keskeiseltä osalta asuntotuotantolain 5 §:ää.

Valtioneuvostolla olisi oikeus kuten nykyisinkin tarvittaessa määrätä tarkemmin aravalainojen myöntämisen perusteista. Valtioneuvosto on antanut vuosittain päätöksen lainojen myöntämisessä sovellettavista arvosteluperusteista, mikä käytäntö tulisi jatkamaan.

Sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen kuuluvia perusteita aravalainojen myöntämisessä ovat esimerkiksi hakijana olevan yksityishenkilön asunnontarve, tulot ja varallisuus. Perusteet ovat kuitenkin yleisiä, sillä samat perusteet koskisivat myös yhteisöjä, esimerkiksi vuokratololain saajia. Tällöin olisi tarkasteltava sitä, millaisiin asuntotarkoituksiin yhteisö aravalainoituksella pyrkii ja keille yhteisön asunnot on tarkoitettu. Aravalainoitus tulisi myös suunnata eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

Toisena yleisenä edellytyksenä aravalainan myöntämiselle olisi, että lainoitettavat asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusrantamiskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Asuntotuotantolakiin verrattuna sanonnat ovat uusia, mutta kysymyksessä on aikaisemmin asuntohallituksen suunniteluohjeilla ja kustannusohjaus- ja valvontamenetelmällä ohjattu kustannusten ja laadun välisen suhteen sääntely.

Aravalainoitettavien asuntojen tulisi olla asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Asuttavuuden tulisi tyydyttää myös muuttuvia asumisen tarpeita ja asuttavuutta tulisi voida joustavasti

parantaa ottaen huomioon asukkaiden muuttuva elämäntilanne. Suunnitteluratkaisuissa olisi erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että asukkaiden ei tarvitsisi esimerkiksi vanhenemisen tai vammautumisen takia muuttaa. Suunnittelun lähtökohtana tulisi olla rakennettavien asuntojen koko elinkaari.

Aravalainoitettavien asuntojen tulee muodostaa toimivaa ja viihtyisää elinympäristöä sekä taloudellista ja kestävästä yhdyskuntarakennetta. Välittömän asuin ympäristön suunnitteluun tavoitteena tulisi olla ympäristön soveltuvuus myös niille asukkaille, joiden liikunta- tai toimintakyky on rajoittunut esimerkiksi iän tai sairauden johdosta. Uudisrakentamisen tulee eheyttää yhdyskuntarakennetta. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää liikenneyhteyksiin, jätehuollon järjestämiseen, kunnallistekniikkaan ja tonttien rakennettavuuteen.

Aravalainoitettujen asuntojen uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannusten sekä ylläpito- ja asumiskustannusten kohtuullisuus on tarpeen kahdesta syystä. Asuntojen tulee olla kustannuksiltaan sellaisia, että ne henkilöt, joiden niissä on tarkoitettu asuvan, pystyvät kantamaan kustannuksista kohdistuvat rasitukset. Samalla myös valtion kustannusten aravalainoituksen järjestämisestä tulisi jäädä kohtuullisiksi.

Säännöksessä mainitaan erikseen ylläpito- ja asumiskustannusten kohtuullisuus, millä pyritään siihen, että näiden kustannusten muodostuminen otettaisiin huomioon jo asuntoja uudisrakennettaessa, hankittaessa tai perusparannettaessa.

Vastuuntuntoinen ja osaava rakennuttajatoiminta ja siihen liittyvä pätevä suunnittelu ovat avainasemassa kustannus-laatusuhteen onnistuneessa ratkaisemisessa. Vastuuta yksittäisestä hankkeesta onkin tarkoitus jättää enenevässä määrin omistajalle, rakennuttajalle ja suunnittelijoille. Toisaalta viranomaisilla säilyisi laaja kustannus-laatuohjausvalta, joka toteutettaisiin toisaalta rakennuttajien antamien tietojen pohjalta sekä toisaalta soveltamalla laajalti kilpailumenettelyä.

Jotta viranomaisten tehtävää kustannus-laatuohjauksessa voitaisiin helpottaa, tulisi uudisrakentamisen ja perusparantamisen lakiehdotuksen 5 §:n 2 momentin mukaan asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustua kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Säännös on uusi, mutta käytännössä urak-

kakilpailu on jo vuodesta 1976 ollut asuntotalituksen ohjeiden mukaan pääsääntö uudisrakentamisessa. Vaikka säännös ei sitä suoranaisesti edellytä, ei se myöskään estä kilpailumenettelyn ulottamista rakentamisen lisäksi myös rakennuttamiseen tai vaihtoehtoisesti jo tonttien luovutukseen aravarakentamista varten.

Asuntorahastolla olisi oikeus erityisestä syystä myöntää kilpailumenettelystä poikkeuksia. Perusteltua tämä olisi erityisesti silloin, kun kilpailumenettelystä ei olisi saatavissa olennaisista hyötyä esimerkiksi juuri kustannus-laatusuhteen ohjauksessa tai kun se suorastaan lisäisi kustannuksia. Kilpailumenettelyn ulkopuolelle jäävällä asukkaiden omatoimisella rakentamisella tarkoitetaan sellaista omakotirakentamista tai esimerkiksi asuntomäärältään verrattain pienten rivi- tai paritalojen rakentamista, jossa asukkaat pääosin itse vastaavat rakentamisesta ja toteutuksesta.

Aravarakentamisen tulisi olla esimerkkitasoa muulle asutosuunnittelulle. Pitkäikäinen, toiminnallisesti ja teknisesti kestävä asuntokanta mahdollistaa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan. Aravarakentamisen yhteydessä tulisi edistää asuinratkaisujen suunnitteluun, rakentamisen menetelmiin ja rakennusteknologiaan liittyvää kehittämistä.

Ympäristöministeriöllä olisi oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä 5 §:n 2 momentissa säädetään eli kustannus-laatusuhteesta ja kilpailumenettelystä. Kilpailuttamisesta annettavilla ohjeilla korvattaisiin asuntotalituksen nykyiset rakennuttamisohjeet.

Yhtäaikaa aravalainsäädännön uudistamisen kanssa on valmisteilla ehdotus, jonka mukaan rakennusasetusta ja Suomen rakentamismääräyskokoelmaa muutetaan siten, että asuinrakentamisen tekniset määräykset ja suunnittelumääräykset voidaan siirtää niihin. Tähän lakiehdotukseen ei siten ole sisällytetty teknisiä normeja aravarakentamisesta eikä sen nojalla annettavaan asetukseen myöskään ole tarkoitus niitä sisällyttää.

Suomen rakentamismääräyskokoelmaan on suunnitteilla erillinen osa G 1 Asuntosuunnittelu. Siinä olisivat kaikkea asuntorakentamista koskevat rakentamismääräykset ja se korvaisi osan rakennusasetusta ja osan asuntotalituksen suunnitteluohjeita. Siitä on kuitenkin tarkoitus tehdä suppea, minkä lisäksi informaatio-ohjausta annettaisiin ympäristöministeriöstä ja Rakennustietosäätiön RT-korttien kautta. Erillisiä vain arava-asuntoja koskevia rakentamis-

määräyksiä ei enää olisi. Asuntohallituksen suunnitteluohjeet jäisivät pois käytöstä.

Määräyksiä ja ohjeita voitaisiin kuitenkin lakiehdotuksen 5 §:n 2 momentin mukaan edelleen antaa aravarakentamisen kustannus- ja laatuksymyksistä. Kustannuksissa on kysymys usein siitä, mitkä ovat enintään hyväksyttävistä ratkaisuja, ja laadussa siitä, millaista tasoa vähintään on rakennettava. Keskeisen näkökohdan tulisi olla kokonaistaloudellisuuden ja hyvän suunnittelun edistäminen aravarakentamisessa. Soveltavin osin kustannuksia ja laatua tulisi tarkastella myös asuntojen hankinnassa. Ministeriö voisi myös säännöksen nojalla esimerkiksi rajoittaa aravalainoitettavien asuntojen pinta-alaa.

Kustannus-laatusuhdetta tulisi valvoa kokonaisuutena. Tavoitteena on, että tehokas kustannus-laatuvalvonta voisi jatkua ja turvata asukkaiden edut aravakohteissa. Yleisten määräysten lisäksi ohjeilla, jotka eivät olisi sitovia, luotaisiin arava-asuntojen ja aravatalojen tavoitetasoa.

Lakiehdotuksen 5 §:n 3 momentissa on uusi säännös. Sen mukaan aravalainan myöntäminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset aravalainan takaisin maksamiseen. Vastaavankaltainen säännös on muun muassa maaseutuelinkeinoilaisissa. Säännös kohdistuisi sekä yksityiseen lainansaajaan että yhtiöön tai muuhun yhteisöön lainansaajana. Luonnollisen henkilön osalta kyse on muun muassa tulojen perusteella arvioidusta lainanhoitokyvystä. Yhteisöjen osalta jouduttaisiin laajemmin arvioimaan yhteisön edellytyksiä muun muassa sen omistajien, pääoman ja toimihenkilöiden ammattitaidon ja mahdollisen aiemman toiminnan perusteella. Riittävien edellytysten olemassaolon harkinta aravalainan takaisin maksamisessa jäisi viime kädessä aravalainan myöntävän viranomaisen tehtäväksi tapauksittain.

Kuten 3 §:n kohdalla on todettu, kunnan olisi jo lainoitettavia kohteita valitessaan arvioitava yleisten edellytysten olemassaoloa tarpeettoman jatkosuunnittelun ja turhien kustannusten välttämiseksi. Tähän vaikuttaa myös se, että asuntorahaston myönnettävien lainojen osalta asuntorahaston tarkastettaviksi ja ratkaistaviksi tulisivat vain kunnan myöntämismuutensa piiriin valitsevat kohteet.

Ehdotuksen 5 §:n 4 momentissa säädettäisiin kuitenkin nimenomaisesti, että aravalainan myöntävän viranomaisen tehtävänä on tarkas-

taa 5 §:ssä säädettyjen yleisten edellytysten olemassaolo lainaa myönnettäessä. Tällä halutaan korostaa lainan myöntävän viranomaisen vastuuta. Mutta säännös on myös valtuussäännös. Aravalainoja myöntävällä viranomaisella on valtuus tarkastaa hankekohtaisesti, että aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset ovat olemassa. Tarkoituksena ei ole ohjata lainojen myöntämistä vain sitovin säännöksiin ja määräyksiin, vaan osoittaa, että lainan myöntämiseen kuuluu myös viranomaisen harkintaa ja vastuuta. Viranomaisen harkintaa on tietenkin käytettävä hallinnon yleisten periaatteiden mukaisesti.

6 §. *Käyttö- ja luovutusrajoitukset.* Yleisperusteluissa mainituin tavoin arava-asuntojen ja aravatalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista ehdotetaan säädettäväksi erillisessä laissa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta. Kun se kuitenkin koskisi vain vuokra-aravia, on selvyuden vuoksi tarpeen ottaa aravalakiin tarpeelliset viittaussäännökset.

Paitsi jo mainittua viittaussäännöstä aravavuokra-asunnoista ja aravavuokrataloista sisältyisi 6 §:ään myös asumisoikeusasuntoja koskeva viittaussäännös. Näiden asuntojen käytöstä ja luovutuksesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90).

Tarkoituksena on kokonaan kumota erillis-säännökset omistusrava-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Tämä koskisi myös olemassa olevaa omistusravakantaa. Jäljelle jäisivät vain 6 §:ssä todettaviksi ehdotetut aravalainapäätökseen ja lainan siirtoon liittyvät rajoitukset.

Kun aravalainaa on myönnetty omistusrava-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen, on tarkoituksena käyttää laina tällaista asuntoa varten. Jos lainansaaja tahallisesti käyttääkin lainan vuokra-asuntoa varten, olisi kyseessä 37 §:ssä tarkoitettu aravalainan irtisanomisperuste. Tässä suhteessa aravalainapäätös sitoo lainansaajaa. Vastaavasti omistusravalainan siirto olisi lakiehdotuksen 12 §:n mukaan sallittu useimmiten vain, jos lainoituksen kohteen uusikin omistaja täyttää omistusravalainan saajaa koskevat edellytykset.

Tähän pykälään ehdotetaan myös otettavaksi perussäännös aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osake-

luetteloon. Kun rajoitusmerkinnän tekeminen liittyy lainapäätökseen ja aravalainan maksattamiseen, tarvitaan siitä perussäännös aravalaissa.

2 luku. Omistusaravalainat

7 §. *Omistusaravalainojen lajit.* Yksityishenkilöille myönnettävät omistusaravalainat kohdistuvat omakotitaloon tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Käytännössä lähes kaikki *omakotilainat* myönnetään sellaiselle hakijalle, joka itse rakentaa tai rakennuttaa talonsa. Sääntely mahdollistaa kuitenkin aravalainan myöntämisen myös sellaisen vasta valmistuneen omakotitalon hankkimista varten, joka on hyväksytty aravalainoituksen piiriin ja jonka joku muu on rakentanut tai rakennuttanut. Vastavalmistuneen omakotitalon määrittely täsmennettäisiin arava-asetuksessa, jonka nojalla omakotitalo voi lainaa haettaessa olla valmistunut enintään yhtä vuotta tai erityisistä syistä kahta vuotta aikaisemmin.

Uutena aravalainalajina ehdotetaan pykälään sisällytettäväksi *omakotitalon hankintalainana*, joka mahdollistaisi myös edellä mainittua vanhemman, yleensä alkuperältään vapaarahoitteisen omakotitalon hankinnan.

Asunto-osakelaina olisi aravalainoituksessa jo perinteinen lainalaji. Tässä tapauksessa lainoituksen kohteena ovat asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sellaisesta asunto-osakeyhtiötalosta, joka on erillisessä menettelyssä etukäteen hyväksytty aravalainoituskelpoiseksi. *Asunto-osakkeiden hankintalaina* voisi puolestaan uutena aravalainalajina kohdistua asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan muusta kuin uudesta tai vasta valmistuneesta, aravalainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiötalosta. Asunto-osakkeiden hankintalaina voisi samalla tavoin kuin omakotitalon hankintalaina kohdistua siis joko alunperin vapaarahoitteiseen huoneistoon tai sellaiseen vanhaan valtion asuntolainoittamaan huoneistoon, jonka asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin.

Omakotitalojen perusparannuslainat on myönnetty asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaisina perusparannuslainoina, joissa lainoitusosuuden suuruus on ollut enintään 60 prosenttia kustannuksista ja joissa on perinteiset

kiinteät lainaehdot. Ehdotettu *omakotitalon perusparannuslaina* olisi ehdoiltaan vastaavan tyyppinen lainalaji aravalaissa.

Aravalain mukaan mahdollistettaisiin edelleen myös vuokralaiselle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omaksilunastaminen. Omaksilunastamista varten voitaisiin myöntää asunto-osakkeiden hankintalainaa, joka voisi kohdistua sellaisiin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, jotka olisi lainoitettu vuokra-aravalainalla. Omaksilunastamiselle asetettavista erityisistä edellytyksistä säädettäisiin laissa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralajien käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta.

Asunto-osakeyhtiölle voitaisiin myöntää *rakennusaikainen laina* aravalainoituskelpoiseksi hyväksytyyn talon rakentamista varten. Lainamuoto vastaisi sinänsä käyttötarkoitukseltaan vastaavaa asuntotuotantolaisissa säädettyä rakennusaikaista lainaa. Rakennusaikaisen lainan käyttömahdollisuus antaa muuta ratkaisua selvästi joustavammat edellytykset henkilökohtaisten aravalainojen myöntämiselle. Yhtiön lainaosuuden siirtymässä henkilökohtaiseksi lainaksi voidaan varmistaa se, ettei asunnon ostajalle synny esimerkiksi ylimääräisiä viivästyskorkomaksuja.

Asunto-osakeyhtiölle tai muulle vähintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen omistavalle yhteisölle voitaisiin myöntää *yhteisön perusparannuslainaa*. Yhteisön perusparannuslaina vastaisi käyttöalaltaan ja tarkoitukseltaan asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa tarkoitettua lyhytaikaista perusparannuslainaa. Lainansaajana voisi olla luonnollisesti sekä aravakohde että sellainen asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö, jonka omistama talo on alkuperäiseltä rahoitukseltaan vapaarahoitteinen. Muu yhteisö voisi juridiselta muodoltaan olla myös esimerkiksi yhdistys tai säätiö. Edellytyksenä olisi kaikissa tapauksissa kuitenkin se, että yhteisön omistama perusparannettava rakennus sisältää vähintään kaksi asuinhuoneistoa. Tarkoituksena on rajata yhteisön perusparannuslainan myöntäminen vain sellaisiin kohteisiin, joissa asuinhuoneistoa vastaava osuus lainasta voitaisiin myöhemmin muuttaa *asuinhuoneiston perusparannuslainaksi*.

Asunto-osakehuoneistossa asuva henkilö ei voisi saada suoraan henkilökohtaista perusparannuslainaa omaa huoneistoaan varten. Tämä rajaus vastaa periaatteeltaan jo aiemmin aravalainoituksessa omaksuttua linjausta. Valtion

tuki on pyritty kohdentamaan kokonaisten kiinteistöjen perusparannuksen edistämiseen, jolloin esimerkiksi aravalainan myöntämistä yksittäistä asuntoa varten ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Asunto-osakeyhtiölle tai muulle säädetylle yhteisölle myönnetty yhteisön perusparannuslaina voitaisiin kuitenkin muuttaa asuinhuoneistoa vastaavalta osalta sosiaalisen tarveharkinnan perusteella lainansaajan henkilökohtaiseksi pitkäaikaiseksi asuinhuoneiston perusparannuslainaksi. Asuinhuoneiston perusparannuslainan lainaehdot vastaisivat omakotitalon perusparannuslainan ehtoja.

8 §. *Toimivaltainen viranomaisen omistusaravalaina-asioissa.* Yksityishenkilölle omistusaravalainan myöntävän viranomaisen toimivaltaan ei ole aravaudistuksessa tehty muutoksia. Pykälän 1 momentin nojalla kaikki henkilökohtaiset omistusaravalainat myöntäisi edelleen kunta.

Momentissa ei ole erityisesti määrätty sitä kunnan viranomaista, joka lainan myöntäisi. Tämän ratkaisun tekisi kunta itse kunnallislain mukaisten periaatteiden mukaan. Estettä ei ole myöskään sille, että lainan voisi myöntää yksittäinen tehtävään määrätty viranhaltija.

Yhteisöjen omistusaravalainat myöntäisi uudessa aravajärjestelmässä pääsääntöisesti asuntorahasto. Asuntorahaston toimivalta vastaisi aiemmassa aravajärjestelmässä noudatettua sääntelyä, jossa vastaavan tyyppiset lainamuodot myönsi keskitetysti keskusvirastona toiminut asuntohallitus.

Yhteisön perusparannuslainan myöntäisi kuitenkin kunta pienehköjen kohteiden osalta, joissa tapauksissa rakennuksessa on perusparantamisen jälkeen enintään kaksi asuinhuoneistoa.

Kunta päättäisi myös yhteisön perusparannuslainan muuttamisesta asuinhuoneiston osalta henkilökohtaiseksi asuinhuoneiston perusparannuslainaksi sekä vastaavasti rakennusaikaisen lainan muuttamisesta henkilökohtaiseksi asunto-osakelainaksi. Asiallisesti kummassakin tapauksessa on kyse uuden henkilökohtaisen lainan myöntämistä koskevasta päätöksestä, vaikka siirron yhteydessä valtion saatava yhtiöltä kuitataan maksetuksi sillä lainalla, josta henkilökohtainen lainansaaja ottaa vastuun.

Pykälään ehdotetaan sisällytettäväksi nykyistä selvästi laajempi mahdollisuus aravalainojen myöntämisen delegointiin kunnille. Ympäristöministeriö voisi kunnan hakemuksesta siirtää toimivallan kunnalle kaikkien sellaisten omis-

tusaravalainojen myöntämiseen, jotka asuntorahasto muuten säännöksen nojalla myöntäisi. Tämä tarkoittaisi käytännössä rakennusaikaisen lainan ja yhteisön perusparannuslainan myöntämistä. Toimivallan siirto voitaisiin rajoittaa koskemaan vain hakemuksessa esitettyä lainalajia. Ympäristöministeriön harkintaan jäisi, milloin ja millä tarkemmilla ehdoilla toimivallan siirto voisi tapahtua. Toimivallan siirto voitaisiin myös myöhemmin kunnan hakemuksesta tai muutenkin peruuttaa, jos ympäristöministeriö pitäisi toimivallan siirtoa taikaisin asuntorahastolle perusteltuna.

Asuntorahasto hyväksyisi ne rakennettavat asunto-osakeyhtiötalot aravalainoituskelpoisiksi, joista voitaisiin myöhemmin myydä asuinhuoneistoja henkilökohtaisten omistusaravalainojen mukaisen rahoituksen avulla. Näissä tapauksissa ei ole kyse varsinaisesta lainan myöntämisestä tai yleensääkään hakijalle velvoitteita asettavasta päätöksestä. Asuntorahaston toimivaltaa ei tältä osin voitaisi delegoida kunnille.

9 §. *Vuosimaksuina perittävät omistusaravalainat.* Pykälän 1 momentin nojalla yksityishenkilöiden omistusaravalainojen korot ja lyhennykset suoritettaisiin useimmiten vuosimaksuina. Vuosimaksujärjestelmän sisällä poikkeuksen tästä pääsäännöstä muodostaisi laina-ajan alkuvaihe ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa, miltä ajalta perittäisiin kiinteää korkoa. Vuosimaksujärjestelmän ulkopuolelle jäisivät yksityishenkilöiden omistusaravalainoista omakotitalon perusparannuslaina ja asuinhuoneiston perusparannuslaina.

Vuosimaksun käsite kuvastaa sitä ajatusta, että sen avulla määrätään yhden vuoden ajalta aravalainasta perittävien pääomamenojen suuruus. Vuosimaksun määräytymiskausi alkaa aina kunkin kalenterivuoden maaliskuun alusta ja kestää seuraavan helmikuun loppuun. Vuosimaksut peritään vuosittain kahtena eränä, joiden eräpäivät ovat helmikuun ja elokuun viimeisenä päivänä.

Pykälän 2 momentissa säädetään siitä periaatteesta, miten vuosimaksun katsotaan kohdentuvan lainan koron tai lyhennyksen suoritukseksi. Vuosimaksulla suoritetaan aina ensi sijassa lainan korkoa. Momentti poikkeaa nykyiseen lakiin verrattuna siten, että vuosimaksun suuruus voisi sisältää myös aravalainan koron osuuden kokonaan, jolloin lainapääoma ei kasvaisi. Sovellettavista lainaehdoista säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Vuosimaksuina

perittävän aravalainan lainaehdot voitaisiin näin ollen määrätä joko nykyisen pääomittavan järjestelmän tai uuden lyhennystavan mukaan, joka ei ole pääomittava. Pääomittavasta lainajärjestelmästä luopuminen voisi osaltaan selventää erityisesti yksityishenkilöiden aravalainojen lainamenojen ennakoitavuutta. Myös aravalainojen arvopaperisoiminen voisi toteutua paremmin edellytyksin lainaehdoista tältä osin yksinkertaistamalla.

Pääomittavassa järjestelmässä aravalainan korko voi inflaatiosta riippuen muodostua laina-ajan alussa vuosimaksua korkeammaksi. Tällöin vuosimaksu ei riitä koko koron maksamiseen, jolloin jäljelle jäänyt osa korosta lisätään lainapääomaan. Koska vuosimaksua joka tapauksessa tarkistetaan vuosittain, riittää se tietyssä vaiheessa kattamaan aravalainan koron kokonaan, mistä lukien ryhdytään suorittamaan lainan lyhennystä. Tämä merkitsee sitä, että lyhennykset painottuvat voimakkaasti viimeisille lainavuosille.

Käytännössä mahdollisen pääomittamisen vaikutus riippuu vuosimaksun suuruuden ja toteutuvan inflaation suuruudesta. Omistusaravalainoissa pääomittamisen vaikutus on kuitenkin olennaisesti vähäisempi kuin vuokra-aravalainojen osalta. Nykyisen matalan inflaation aikana on mahdollista, ettei omistusaravalainan korkoja pääomiteta lainkaan vuosimaksun alimmalla lähtötasolla.

Vuosimaksuun sisältyvästä korosta ja lyhenyksestä, vuosimaksun suorittamisesta ja tarkistamisesta sekä aravalainasta ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa perittävästä kiinteästä korosta annettaisiin tarkemmat säännökset asetuksella.

Vuosimaksun tarkistus voitaisiin säätää riippuvaksi hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Asiasta säädettäisiin erikseen lain 35 §:ssä. Tämä säännös johtuu indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 1 §:n 1 momentin säännöksestä, jonka nojalla indeksiehdon ottaminen sopimukseen on mahdollista vain, jos asiasta on säädetty laissa. Asetuksen nojalla tarkistus sidottaisiin toteutuneeseen kulluttajahintaindeksiin muutokseen, mitä sääntelyä on noudatettu jo vuosina 1990 ja 1991 käyttöön otetussa järjestelmässä. Jos vuosimaksun suuruus määrättäisiin sellaisen järjestelmän mukaisesti joka ei ole pääomittava, voitaisiin myös vuosimaksun tarkistuksesta

säätää eri tavoin. Tällöin vuosimaksua voitaisiin tarkistaa esimerkiksi vain määrääjain.

10 §. *Vuosimaksuina perittävän omistusaravalainan suuruus.* Uudessa aravajärjestelmässä sovellettaisiin useimmiten eri lainalajien osalta enintään 80 prosentin suuruista lainaa lasketuna kohteen lainoitusarvosta. Siten uustuotantoon ja hankintaan liittyvien henkilökohtaisten omistusaravalainojen osalta jatkettaisiin vuoden 1991 alusta voimaan tulleen yhtenäislainajärjestelmän mukaista enimmäislainoitusosuutta. Sen sijaan lain 11 §:n nojalla perusparannukseen liittyvien henkilökohtaisten omistusaravalainojen osalta säilytettäisiin nykyisten perusparannuslainojen mukainen enintään 60 prosentin suuruus hyväksytyistä kustannuksista.

Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetyn asunto-osakkeiden hankintalainan suuruus voisi olla enintään 80 prosenttia aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 12 §:ssä tarkoitetusta lunastushinnasta. Tältä osin enimmäislainoitusosuus olisi korkeampi kuin nykyisen omaksilunastamislainan osalta, jonka lainoitusosuus voi olla enintään 60 prosenttia. Muutoksen perusteluna on se, että omaksilunastettavaksi voi tulevaisuudessa tulla sekä yhtenäislainalla että vanhan lainajärjestelmän mukaisella lainalla lainoitettua asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Yhtenäislainalla lainoitettua kohteen osalta lainoitusosuuden tulisi olla enintään 80 prosenttia, jotta se vastaisi muiden omistusaravalainojen lainoitusosuutta. Vanhan lainajärjestelmän mukaan lainoitettujen osakkeiden osalta lainoitusosuus voitaisiin valtioneuvoston päätöksellä määrätä pienemmäksi, koska osakkeisiin kohdistuva ensisijaislainan osuus jäisi yhtiön vastattavaksi eikä sitä näin ollen tarvitsi kattaa henkilökohtaisella lainalla.

Uudessa aravajärjestelmässä omistusaravalaina voitaisiin myöntää myös omakotitaloa tai asuinhuoneistoa kohti määrättynä markkamääräisenä enimmäislainana. Se voisi myös määräytyä omakotitalon tai asuinhuoneiston asuineliömetriä kohden. Tämä mahdollistaisi yksinkertaistetun menettelyn, jossa aravalainan suuruudelle asuntoa tai asunoneliömetriä kohti asetettaisiin kokonaissumma, jota sovellettaisiin kaikissa hankkeissa niiden kustannuksista riippumatta.

Lainoitusarvon vahvistamisesta ja tonttikustannusten huomioon ottamisesta ehdotetaan

lain 34 §:n nojalla säädettäväksi tarkemmin asetuksella. Tarkoituksena on, että lainoitusarvon käsite vastaa sisällöltään aiemmin käytettyä hankinta-arvoa, josta on vähennetty lainan suuruutta laskettaessa määrättyjä erä, esimerkiksi vastikkeetta saadun tontin osuus. Hankinta-arvon käsite säilyisi uudessa lainajärjestelmässä ja se sisältäisi myös ne kustannukset, joita ei lainoitettaisi aravalainalla. Hankinta-arvon avulla määrättäisiin aravalainan ja muun lainan enimmäismäärän suuruus sekä luovutusrajoitusten alaisten talojen ja asuntojen hintataso.

Omistusaravalainojen lainaosuudet on laissa määritelty enimmäislainoitusosuuksina. Tämä mahdollistaa sen menettelyn, että valtioneuvosto voi esimerkiksi valtiontaloudellisista syistä päättää kunakin vuonna myös alhaisemmista tosiasiaassa käytettävistä lainoitusosuuksista. Pykälää tulee kuitenkin lähtökohtaisesti tulkita siten, että omistusaravalainat myönnetään laissa säädetyn enimmäislainoitusosuuden mukaisina, jollei nimenomaista päätöstä alemmista lainoitusosuuksista ole tehty.

Valtioneuvosto voisi myös antaa määräyksiä vuosittain hyväksyttävistä tonttikustannuksista. Määräyksen avulla voitaisiin esimerkiksi tonttimaan hinnan nousun hillitsemiseksi rajoittaa sellaisia tonttikustannuksia, jotka asetuksen nojalla tulisivat useimmiten lainoitettaviksi.

11 §. *Muut kuin vuosimaksuina perittävät omistusaravalainat.* Pykälässä säädettäisiin vuosimaksujärjestelmän ulkopuolelle jäävien omistusaravalainojen suuruudesta ja pääasiallisista lainaehdoista. Uudessa aravajärjestelmässä myös rakennusaikaisen lainan suuruus olisi enintään 80 prosenttia lainoitusarvosta. Tällä tavoin voitaisiin käytännössä täysin hyödyntää rakennusaikaisen lainan ja henkilökohtaisen omistusaravalainan kytkentä. Asuinhuoneistoa vastaava osuus rakennusaikaisesta lainasta vastaisi tällöin useimmiten yksityishenkilölle myönnettävää lainaa, jolloin käytännön maksujärjestelyt voitaisiin hoitaa pelkällä lainapääomien kuitauksella ilman mitään erityisiä lisälainoja. Jos henkilökohtainen omistusaravalaina olisi kuitenkin esimerkiksi lainansaajan varallisuuden perusteella normaalia pienempi, siirtyisi rakennusaikainen laina vain osittain asunto-osakelainaksi.

Vanhan lainajärjestelmän mukaan myönnettäisiin edelleen kaikki asuntojen perusparantamista varten myönnettävät omistusaravalainat.

Lainoitusosuuden suuruus olisi useimmiten enintään 60 prosenttia perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaissa kohteissa lainoitusosuus voisi edelleen olla korkeampi, enintään 80 prosenttia kustannuksista. Lainoitettavien kustannusten alaa rajaa lain 2 §:n 2 momentti, jonka nojalla aravalainaa ei voida kohdistaa vuosikorjaustoimenpiteiden kustannuksiin.

Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaana kohteena voitaisiin pitää esimerkiksi kaavamääräysten nojalla suojeltavaa rakennusta tai museoviraston tällaiseksi kohteeksi katsomaa rakennusta.

Vuosimaksujärjestelmän ulkopuolelle jäävien omistusaravalainojen koroista ja lyhennyksistä säädettäisiin asetuksella. Rakennusaikaista lainaa ei lyhennettäisi laina-aikana, vaan se olisi niin sanottu bullet-laina. Tarkoituksena on, että lainan laina-aika olisi pykälässä säädetty enimmäislaina-aika eli kaksi vuotta. Tämän laina-ajan kuluessa rakennusaikainen laina tulisi pyrkiä muuntamaan huoneistokohtaisesti joko asunto-osakelainoiksi tai vuokra-asuntolainoiksi.

Yhteisön perusparannuslainan laina-aika olisi enintään 10 vuotta. Tämä laina-aika olisi sama kuin asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukainen lyhytaikaisen perusparannuslainan enimmäislaina-aika. Omakotitalon perusparannuslainan ja asuinhuoneiston perusparannuslainan laina-aika olisi puolestaan enintään 25 vuotta, mikä vastaisi asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaista pitkäaikaista perusparannuslainaa. Perusparannuslainojen laina-ajat säädettäisiin tarkemmin asetuksella siten, että laina-ajat pysyisivät nykytasolla. Yhteisön perusparannuslainan laina-aika olisi 10 vuotta ja pitkäaikaisten henkilökohtaisten perusparannuslainojen laina-aika 20 vuotta.

Tarkoituksena on, että rakennusaikaisen lainan korko nostettaisiin kasvavan lainoitusosuuden myötä viidestä prosentista kahdeksaan prosenttiin vuodessa. Perusparannuslainojen korko ehdotetaan säilytettäväksi nykyisellä tasolla, mutta lyhennysten osuutta ehdotetaan tarkistettavaksi nykyistä etupainotteisemmaksi, jotta laina-ajan lopulla syntyvät pääomamenojen nousut eivät muodostuisi kohtuuttoman suuriksi.

12 §. *Omistusaravalainan siirto.* Kunnan omistukseen siirtyvän kohteen omistusaravalai-

na tulisi aina kunnan vastattavaksi saannon laadusta riippumatta. Käytännössä tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi siten, että arava-asunnon omistaja tarjoaisi asuntoa kunnan ostettavaksi. Saanto voisi perustua myös pakko- vuokra-asunnon tilanteessa, jossa lainansaaja on laiminlyönyt maksunsa. Jos kunnan omistukseen siirtyy omistusravainlainalla lainoitettu asunto, ei kunnan ole pakko myydä asuntoa eteenpäin, vaan kunta voi ryhtyä käyttämään asuntoa vuokra-asuntona. Tällöin omistusravainlainan lainaehdot pysyvät voimassa, eikä asuntoon kohdisteta aravavuokra-asuntoja koskevia rajoituksia.

Jos taas aravalainoitettu kohde siirtyy muun kuin kunnan omistukseen, edellyttää omistusravainlainan siirto sitä, että uusi omistaja täyttää kyseiselle lainalle asetetut normaalit edellytykset. Lähinnä sovellettavaksi tulevat yksityishenkilöiden aravalainojen osalta lainansaajien tuloja ja varallisuutta koskevat edellytykset ja yhteisöille myönnettyjen omistusravainlainojen osalta lainansaajia koskevat edellytykset.

Lainan siirtoa koskeva toimivalta olisi asuntorahaston myöntämien lainojen eli rakennus- aikaisen lainan ja osittain yhteisön perusparannuslainan osalta valtiokonttorilla. Tällaiset siirtopäätökset ovat käytännössä harvinaisia. Kaikkien kunnan myöntämien omistusravainlainojen siirrosta päättäisi kunta. Toimivalta koskisi kaikkia henkilökohtaisia omistusravainlajin sekä myös rakennusaikaista lainaa tai yhteisön perusparannuslainaa, jos toimivalta lainan myöntämiseen on siirretty delegoinnin perusteella kunnalle tai perusparannuslainan kohde on lain 8 §:n 2 momentissa säädetty pieni kohde. Pykälässä tarkoitettu toimivallan jako määräytyisi aina sillä perusteella, mikä viranomaisen on alunperin myöntänyt siirrettävän lainan. Asuntorahaston myöntämän aravalainan siirtoa koskeva toimivalta pysyisi näin ollen valtiokonttorilla, vaikka kyseisen aravalainajin myöntämistä koskeva toimivalta olisi myöhemmin siirretty esimerkiksi delegoinnin perusteella kunnalle.

Jos lainan siirtoa ei voida hyväksyä, on viranomaisen irtisanottava laina heti takaisin maksettavaksi. Tämä mahdollisuus tulee käytettäväksi lähinnä niissä tilanteissa, joissa omistusravainlainalla lainoitettun asunnon omistaja myy asuntonsa sellaiselle henkilölle, joka ei voi saada omistusravainlainaa. Uusi aravalainsäädäntö lähtee siitä periaatteesta, että omis-

tusasunnot eivät olisi käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia, mikä johtaa siihen, että lainansaajien oma osuus asuntojen myynnissä tulee korostumaan.

Eräissä tapauksissa omistusravainlainan vuosimaksun suuruutta joudutaan tarkistamaan lainan siirron yhteydessä. Pykälän 2 momentti koskee niitä tilanteita, joissa henkilökohtainen omistusravainlaina siirtyy sellaiselle lainansaajalle, joka on omistusravainlainaan oikeutettu, mutta joka on tulojensa ja varallisuutensa perusteella oikeutettu eri lainaehtoihin kuin luovuttaja. Kysymys voi olla kahdenlaatuista eroista. Ensinnäkin omistusravainlainaa ei siirron saajan varallisuuden perusteella voida ehkä siirtää kokonaan. Siirronsaaja olisi oikeutettu saamaan yhtä suuren prosentuaalisen osuuden jäljellä olevasta lainapäätösmäärästä kuin mitä hän olisi oikeutettu saamaan uutta omistusravainlainaa. Toiseksi siirronsaaja voi olla oikeutettu eri vuosimaksun tasoon kuin mitä luovuttajalla oli. Tältä osin on kokonaisuudistuksen yhteydessä tarkoitettu omaksua nykyistä asuntotuotantolain 15 c §:n 3 momentin sääntelyä lievempi menettely. Viimeksi mainitun säännöksen nojalla omistusravainlainan vuosimaksun tasoa ei ole voitu lainan siirron yhteydessä alentaa, vaan se on joko pysynyt entisellä tasolla tai noussut. Uudistuksen myötä siirryttäisiin sääntelyyn, jossa siirron saaja on oikeutettu samaan vuosimaksun tasoon kuin millä hän voisi saada uuden omistusravainlainan, jos se olisi vuosimaksun vähimmäistasojen rajoissa mahdollista. Tällöin on mahdollista, että omistusravainlainasta perittävän vuosimaksun ja myös lainan koron suuruus alenee siirron yhteydessä. Vuosimaksun tason määrittämisestä koskevat perusteet voisivat sisältyä aravalain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettuun valtioneuvoston päätökseen aravalainojen myöntämisperusteista.

3 luku. Vuokra-aravalainat

13 §. *Vuokra-aravalainojen lajit.* Vuokratotalain olisi tarkoitettu sellaisen uuden, rakentamistalvaltaan ja kustannustasoltaan säännellyn aravalainoituskelpoiseksi hyväksytyyn talon rakentamista varten, joka sisältää asuinhuoneiston tai asuinhuoneistoja, joita kaikkia on tarkoitettu käyttämään vuokra-asuntoina. Hallintamuodoltaan vuokratotalo voi olla joko lainan saavan yhteisön suorassa omistuksessa, kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Lainaehtoiltaan

ja asukasvalinnaltaan säännökset ovat kaikissa tapauksissa samat. Asunto-osakeyhtiömuotoisiin vuokratiloihin liittyy kuitenkin se erityispiirre, että siinä vuokralainen voi erikseen säädetyin edellytyksin lunastaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet itselleen ja saada tätä varten henkilökohtaista asunto-osakkeiden hankintalainaa.

Vuokratalon hankintalaina olisi puolestaan tarkoitettu muun kuin aravalainoituskelpoiseksi hyväksytyen talon hankintaa varten. Käytännössä kyseeseen voisi tulla lähinnä pienehköjen kohteiden, esimerkiksi omakotitalojen hankinta vuokra-asuntoina käytettäväksi. Lainoitettava talo voisi olla alunperin vapaarahoitteinen tai se voisi olla vanha aravakohde, jonka aravalaina on maksettu takaisin. Tältä osin rajausta olisi sama kuin niissä omistusravalainoissa, jotka voivat kohdistua asunnon tai talon hankintaan olemassa olevasta kannasta.

Vuokra-asuntolaina olisi tarkoitettu lähinnä yksittäisen vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hankkimista varten aravalainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä. Tämä lainalaji vastaa täysin asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa säänneltyä lainaa. Vuokra-asuntolaina voisi kohdistua vain vastavalmistuneeseen taloon, jolla tarkoitettaisiin arava-asetuksen nojalla taloa, jonka käyttöön hyväksymistä koskevasta lopukatselmuksesta on kulunut enintään vuosi tai erityisistä syistä enintään kaksi vuotta.

Hankintalainoituksen käyttöalaa ehdotetaan uudistuksen yhteydessä lisäksi laajennettavaksi siten, että *vuokra-asunnon hankintalainan* avulla voitaisiin hankkia asuinhuoneisto olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä sillä edellytyksellä, että talon rakentamista tai hankkimista varten ei ole myönnetty aravalainaa tai että aiemmin myönnetty aravalaina on maksettu takaisin. Rajausta tarkoittaa sitä, että hankintalaina voi kohdistua rajoituksetta vapaarahoitteisten vanhojen asuntojen hankintaan. Ennen uudistusta tämän tyyppinen hankintalaina vuokra-asuntoja varten on ollut voimassa vain väliaikaiseksi vuosille 1993—1995 tarkoitettuna mahdollisuutena. Tarkoituksena sekä vuokratalon hankintalainojen että vuokra-asunnon hankintalainojen osalta on, ettei lainojen myöntämisen edellytyksiä voida arvioida samoin perustein kuin uudisrakentamiseen liittyvien aravalainojen osalta. Lain 3 §:n 2 momentin nojalla valtioneuvosto voi vahvistaa aravalainojen muut käyttöperusteet. Siten esimerkiksi

si hankintalainojen myöntäminen voidaan rajoittaa vain erikseen määrätuille alueille.

Vuokra-asumisen perusparannuslaina vastaa lähinnä perinteistä vuokratilojen perusparannuslainoitusta. Vuokra-asumisen perusparannuslaina voitaisiin myöntää joko pitkäaikaisena yhtenäislainajärjestelmän mukaisena lainana tai lyhytaikaisena lainana, jonka korko- ja lyhennysehdot olisivat perinteisen järjestelmän mukaiset. Pitkäaikaisen lainan myöntäminen ei edellyttäisi, että vuokratilo on alunperin aravalainoitettua tuotantoa, mutta että talon vuokralaiset täyttävät kuitenkin sosiaalisen tarveharkinnan asettamat edellytykset. Pitkäaikaisen perusparannuslainaan liittyisivät myös talon käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lyhytaikaisen lainan myöntämisessä ei sen sijaan sovellettaisi sosiaalista tarveharkintaa, eikä lainaan liittyisi käyttö- ja luovutusrajoituksia.

14 §. *Yhdistetty laina*. Yhdistetty laina voi syntyä tilanteessa, jossa aravalainoitettua vuokratilaa perusparannettaessa talon jäljellä oleva laina ja uusi vuokra-asumisen perusparannuslaina yhdistetään yhdeksi lainapäädoksi, jonka ehdot on määrätty erikseen. Lainojen yhdistäminen on ollut käytössä vuodesta 1991, ja sillä on pyritty parantamaan vuokratilojen pääomamenojen hallittavuutta.

Yhdistetyn lainan osalta merkittävien muutosten uudistuksessa olisi se, että lainojen yhdistäminen suoritettaisiin vain siinä tapauksessa, että talon rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten myönnetty, jäljellä oleva aravalaina olisi jo lainaehdoiltaan vuosimaksuina perittävä laina. Tämä supistaisi lainojen yhdistämisen alaa selvästi nykyisestä. Vuosimaksuina perittäviä lainoja ovat ensinnäkin sellaiset vuokratalon uudisrakentamista varten asuntotuotantolain nojalla myönnettyt lainat, joita koskeva hakemus on jätetty 1 päivänä kesäkuuta 1989 tai myöhemmin, ja laina on myönnetty vuoden 1990 tai myöhemmästä myöntämisvaltuudesta. Toiseksi kyseessä voi olla vuokratalon hankintaa varten myönnetty laina, jos talo on hankittu maaliskuun 1 päivänä 1990 tai myöhemmin. Kolmanneksi vuosimaksujärjestelmän mukainen laina voi olla vuokratalon peruskorjausta varten tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin myönnetty laina. Neljänneksi lainojen yhdistäminen voidaan suorittaa siinä tapauksessa, että jäljellä oleva aravalaina on lainaehdoiltaan muutettu vuosimaksujärjestelmän mukaiseksi lainaksi eräiden vuokratilo-

lainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain nojalla.

Pyrkimyksenä on ollut yksinkertaistaa aravalainajärjestelmää siten, että vanhan ja uuden lainajärjestelmän mukaan myönnettyjä lainoja ei lainaehtojen erilaisuuden ja tästä johtuvien vaikeuksien johdosta enää säännönmukaisesti yhdistettäisi. Erillinen mahdollisuus hakea vuokratotalolainan lainaehtojen muutosta pääomittavan järjestelmän mukaiseksi jäisi kuitenkin edelleen voimaan. Lisäksi tarkoituksena on, että lainojen yhdistäminen olisi mahdollista myös vuokratotalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain nojalla. Tällöin lainojen yhdistäminen voitaisiin suorittaa tässä pykälässä säädetyn menettelyn mukaisesti myös siinä tapauksessa, että lainaehtoja muuttaessa vuokratotalolla on sekä vanhan lainajärjestelmän mukaista lainaa että vuosimaksujärjestelmän mukaista perusparannuslainaa.

Lainojen yhdistäminen tulisi voimaan sinä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn lainan ensimmäinen vuosimaksu. Yhdistetyn lainan ensimmäisen vuosimaksun ajankohta määräytyisi uuden vuokra-asumisen perusparannuslainan ensimmäisen vuosimaksun mukaan eli kuuden kuukauden kuluttua lainan myöntämispäätöksestä. Tähän ajankohtaan saakka vuokra-asumisen perusparannuslainasta perittäisiin arava-asetuksen mukaista kiinteää vuotuista korkoa ja vanhasta lainasta perittäisiin luonnollisesti vanhojen lainaehtojen mukaista korkoa ja lyhennystä.

Pykälän 3 momentissa säädetään yhdistetyn lainan saajan ilmoitusvelvollisuudesta, joka koskee aravalainaa paremmalle etuoikeudelle hyväksytyjen lainojen lainaehtoja. Lainansaajan tulisi ilmoittaa lainaehdot valtiokonttorille, jotta valtiokonttori voisi ottaa nämä tiedot huomioon yhdistetystä lainasta perittävää vuosimaksua määrättäessä. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös sellaisia lainaehtojen muutoksia, joilla on olennainen vaikutus pääomakustannuksiin. Ilmoitusvelvollisuus on tarkoitettu rajata lähinnä vain niihin tapauksiin, joissa kohteella on jäljellä huomattavaa ensisijaislainoitusta. Sen sijaan ilmoitusvelvollisuutta ei olisi valtiokonttorin yleisen määräyksen perusteella syytä soveltaa kaikissa tapauksissa. Jos vuokratotalolla on yhtenäislainan lisäksi vain esimerkiksi pieni, rahaston antaman luvan perusteella aravalainaa paremmalle etuoikeudelle hyväksytty laina, ei lainaehtoja ole syytä ilmoittaa.

Tällöin rahalaitoslainalla olisi joka tapauksessa vain erittäin vähäinen merkitys talon vuokratasoon.

Pykälän 4 momentin nojalla yhdistettyyn lainaan sovellettaisiin useimmiten samoja säännöksiä kuin pitkäaikaiseen vuokra-asumisen perusparannuslainaan. Eräiltä osin lainaehdot ovat kuitenkin yhdistetyssä lainassa erilaiset, mitkä poikkeukset ilmenisivät tarkemmin arava-asetuksen säännöksistä.

15 §. *Vuokra-aravalainan saajat.* Vuokra-aravalainojen saajaryhmät on pykälässä rajattu saman tyyppisesti kuin asuntotuotantolaisia. Lainansaajaryhmien rajaamisessa pyrkimyksenä on toisaalta ollut varmistaa se, että vuokratotalokanta muodostuu suhteellisen suurien ja vakavaraisten yhteisöjen omistukseen. Tarkoituksena on myös varmistaa se, että yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon voitaisiin valita vuokratotaloisiksi riittävässä määrin juuri sosiaalisen tarveharkinnan perusteella eniten tuen tarpeessa olevia perheitä.

Eräiden yksityiskohtien osalta lainansaajaryhmien rajaus poikkeaa asuntotuotantolain säännöksistä ja voidaan arvioida, että säännös johtaisi hieman aiempaa laajempaan lainansaajien piiriin. Pykälän 1 momentin 1 kohta sisältää kuntien lisäksi kuntayhtymät, seurakunnat ja muut julkisyhteisöt. Tarkoituksena on, että muita lainansaajiksi kelpoisia julkisyhteisöjä olisivat sellaiset yhteisöt, joiden toimialaan kuuluu luontevasti suhteellisen laajamittainen vuokra-asuntojen omistaminen ja ylläpito. Lainan myöntävä viranomaisen harkitsisi viime kädessä sen, mille julkisyhteisöille aravalainoja myönnettäisiin. Vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle on jo asuntotuotantolain nojalla voitu myöntää sekä vuokratotalojen rakentamiseen että perusparantamiseen ja hankintaan liittyviä lainoja. Tässä suhteessa uudistus ei merkitsisi muutoksia.

Kolmantena lainansaajaksi kelpoisena yhteisönä on mainittu asuntorahaston erikseen nimeämä yhteisö, joka harjoittaa asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perusteisiin. Tältä osin on tarkoitettu paitsi suurempia, yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja ylläpitäviä yhteisöjä myös sellaisia pienimuotoisempia yhteisöjä, jotka ylläpitävät asuntoja esimerkiksi asunnottomille, pakolaisille tai romaneille. Nimeämismenettelyä edellytettäisiin myös siinä tapauksessa, että lainan hakijana on asuntoja erityisille väestöryhmille ylläpitävä yhteisö, esimerkiksi vanhus-tentaloyhdistys. Viimeksi mainitut yhteisöt

ovat voineet saada asuntotuotantolain mukais-
ta lainaa vuokratalon rakentamista varten il-
man eri nimeämistä. Lainansaajaksi hyväksy-
minen tulisi harkita erikseen, jotta yhteisön
toimintaperiaatteet ja vakavaraisuus voidaan
riittävästi selvittää. Lain voimaantulosäännök-
siä koskevan luvun 44 §:n nojalla jo ennen
ehdotetun lain voimaantuloa nimetyt yleis-
hyödylliset yhteisöt ja muut yhteisöt säilyttäi-
sivät kelpoisuutensa lainansaajiksi ilman uutta
nimeämistä.

Lainansaajana voisi olla myös sellainen osa-
keyhtiö, jonka tosiasiaassa omistaa jokin edellä
mainittu yhteisö. Jo asuntotuotantolaissa on
suurimpien lainansaajaryhmien, esimerkiksi
kuntien osalta mahdollistettu lainan myöntämi-
nen myös yhteisön tosiasiaassa omistamalle osa-
keyhtiölle.

Yksityiskohtaisempi lainansaajan edellytys-
ten arviointi jää viime kädessä lainan myöntä-
vän viranomaisen harkintaan. Käytännössä
valtion asuntorahasto tulee luomaan tässä suh-
teessa toimintalinjat, joita voidaan soveltaa
myös kuntien päätöksenteossa.

Pykälän 2 momentissa on lavennettu lainan-
saajaryhmien rajausta kahdessa suhteessa sa-
malla tavoin kuin asuntotuotantolaissa. Vuok-
ratalolaina voitaisiin aina myöntää asunto-
osakeyhtiölle, jolloin vuokra-asuntoja tulisi
käyttää muiden aravavuokra-asuntojen tapaan,
mutta ne olisivat kuitenkin omaksilunastetta-
vissa. Tältä osin lainalaji vastaisi asuntotuotan-
tolain 6 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Toiseksi pitkäaikainen ja lyhytaikainen
vuokra-asumisen perusparannuslaina voitaisiin
myöntää muullekin kuin edellä säädetylle yh-
teisölle eli kenelle tahansa kohteen omistavalle
hakijalle. Myös tältä osin rajaus olisi sama
kuin asuntotuotantolaissa. Vuokra-asumisen
perusparannuslaina voitaisiin näin ollen myön-
tää myös esimerkiksi yksityishenkilölle tai te-
ollisuusyritykselle.

16 §. *Toimivaltainen viranomaisen vuokra-ara-
valaina-asioissa.* Vuokra-aravalainojen myön-
tämistä koskevaan toimivaltasäännökseen sisäl-
tyisi useita muutoksia asuntotuotantolakiin
verrattuna. Pääjaottelun mukaisesti pieniin, yk-
si tai kaksi asuinhuoneistoa käsittäviin kohteis-
siin kohdistuvat vuokra-asuntolainat myöntäisi
kunta ja suuria, talokohtaisia kohteita koske-
vat vuokratalolainat ja vuokra-asumisen perus-
parannuslainat myöntäisi asuntorahasto. Asun-
torahasto myöntäisi kuitenkin lainan yksittäis-
sen vuokra-asunnon hankintaa varten siinä

tapauksessa, että hakijana on yhteisö, joka
harjoittaa valtakunnallisesti asuntojen hankin-
taa pääasiassa asunnottomille, pakolaisille tai
romaneille. Tämän säännöksen tarkoituksena
on yksinkertaistaa lainoitusmenettelyä siten,
ettei tällaisen yhteisön tarvitsisi asioida erikseen
eri kuntien kanssa.

Toisena tunnuspiirteenä säännöksessä on
laaja delegointivaltuus lainojen myöntämiseen
kunnille, mutta myös valtuus delegoinnin pe-
ruutukseen samalla tavoin kuin omistusrava-
lainojen osalta. Tämä valtuus sisältää sään-
nöksen 3 momentin nojalla sen mahdollisuuden,
että kunta voi oman hakemuksensa perus-
teella saada ympäristöministeriön päätöksen
nojalla toimivallan kaikkien vuokra-aravalai-
nojen myöntämiseen. Tarkoituksena onkin, et-
tä erityisesti suuret kaupunkikunnat, joilla on
hyvät tekniset ja muut valmiudet lainojen
myöntämiseen, voisivat halutessaan saada ny-
kyistä laaja-alaisemman toimivallan.

17 §. *Vuosimaksuina perittävät vuokra-arava-
lainat.* Vuokra-aravalainojen lyhennysten ja ko-
ron määräytymistä koskevat lainaehdot perus-
tuisivat useimmiten vuosimaksujärjestelmään.
Ainoan poikkeuksen muodostaisi lyhytaikainen
vuokra-asumisen perusparannuslaina.

Nykyinen vuokra-aravalainojen vuosimaksu-
järjestelmä eroaa omistusravalainoista lähinnä
vain mitoituksensa perusteella. Vuokra-arava-
lainoissa vuosimaksu on säännönmukaisesti
laina-ajan alkupuolella koron osuutta pienem-
pi, jolloin pääomittamisen merkitys on huo-
mattavasti suurempi kuin omistusravalainoissa.
Esimerkiksi vuokratalolainan kokonaislaina-
aika on noin 33 vuotta ja lainan nimellis-
pääoma on inflaatiosta riippuen suurimmillaan
noin 15—20 lainavuoden kuluttua. Nimellis-
pääoma kasvaa noin 1,5—2 kertaiseksi verrat-
tuna alkuperäiseen pääomaan, kun taas omis-
tusravalainoissa nimellispääoma kasvaa vain
hieman alkuperäistä lainaa suuremmaksi.

Pykälän nojalla myös vuokra-aravalainojen
vuosimaksujen suuruus ja tarkistaminen voitai-
siin nykyjärjestelmästä poiketen asetuksella
määrätä siten, että lainan korko perittäisiin
kokonaan, jolloin pääomitusta ei tapahtuisi.
Tällöin myös näiden aravalainojen lainanhoi-
tomenojen ennakoitavuutta voitaisiin parantaa.
Tarkoituksena kuitenkin on, että lainaehdot
johtaisivat nykyehtoisten mukaisiin kohtuullisiin
asumismenoihin ja riittävän pitkään laina-ai-
kaan.

18 §. *Vuosimaksuina perittävän vuokra-arava-*

lainan suuruus. Ehdotettava 95 prosentin enimmäislainoitusosuus lainoitusarvosta tai perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista koskisi pääsääntöisesti kaikkia vuokra-aravalainoja ja ilmentäisi edelleen yhtenäislainajärjestelmän perusajatusta siitä, että aravavuokratalon kokonaisrahoitus muodostuu valtion aravalainasta ja talon omistajan omista säästöistä. Tällöin pankkilainoitus ei tarvita lainkaan tai sen osuus on joka tapauksessa niin pieni, että sen ehdot voivat jäädä sopijapuolten neuvoteltaviksi.

Lopullinen lainoitusosuus voisi useista syistä johtuen jäädä 95 prosenttia pienemmäksi. Tähän voivat vaikuttaa sellaiset yleiset seikat kuin lainan suuruuden pyöristäminen alaspäin tai se, että lainan hakijan omasäästöosuus on minimimäärää suurempi. Säännöksellä on kuitenkin toisaalta lainansaajan asemaa turvaava merkitys sikäli että vuokra-aravalainan suuruus on lähtökohtaisesti 95 prosenttia lainoitusarvosta.

Vuokra-asumisen perusparannuslaina voitaisiin määrätä myös vuokrataloa tai asuinhuoneistoa kohden määrättyä markkamääräisenä enimmäislainana.

Käytännössä vuokra-aravalainojen suuruuteen vaikuttaa keskeisesti lain 34 §:ään sisältyvä valtuus valtioneuvostolle määräysten antamiseen lainoitusosuuden ja enimmäislainan suuruudesta sekä vuosittain hyväksyttävistä tonttikustannuksista. Nämä määräykset annetaan käytännössä vuotuisten budjettineuvottelujen yhteydessä sovitulla tavalla samassa yhteydessä, kun valtioneuvosto vahvistaa lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetut aravalainojen myöntämisvaltuuden käyttöperusteet taikka erikseen annettavan käyttösuunnitelman tyyppisesti kunkin vuoden alussa.

Vuosimaksujärjestelmän mukaisten vuokra-aravalainojen yksityiskohtaisista lainaehdoista, kuten vuosimaksun suuruudesta ja tarkistamisesta, vuosimaksun alentamisesta erityisestä syystä sekä korosta säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

Vuosimaksun alentaminen erityisestä syystä vuokra-aravalainoissa olisi nykyjärjestelmään verrattuna uusi keino auttaa taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden yksittäisten vuokratalojen asemaa. Tarkoituksena on asetuksella säätää vuosimaksun alentamisen edellytykset tiukoiksi. Vuosimaksun alentamisen suoritaisi lainansaajan hakemuksesta valtiokonttori. Vuosimaksun alentaminen edellyttäisi erityisen painavia perusteita, esimerkiksi alkuperäisen ra-

hoitusrakenteen raskaudesta johtuvia kohtuuttoman korkeita asumismenoja. Alentaminen voisi olla enintään niin suuri, että kohtuullinen asumismenojen taso saavutetaan. Vuosimaksun alentamisen yhteydessä myös lainan korkoa tulisi alentaa, jotta laina-aika ei piteneisi.

19 §. *Lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan suorittaminen.* Lyhytaikainen perusparannuslaina jäisi lainaehtojensa osalta yhtenäislainajärjestelmän ulkopuolelle vanhan lainajärjestelmän mukaiseksi lainaksi. Lainan suuruus olisi useimmiten enintään 60 prosenttia hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen lainoitusosuus voisi edelleen olla enintään 80 prosenttia kustannuksista. Myös lyhytaikainen perusparannuslaina voisi olla vuokrataloa tai asuinhuoneistoa kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan koron ja lyhennysten suorittamisesta säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Lainan laina-aika olisi enintään 10 vuotta. Lainaehtot olisivat samantyyppiset kuin nykyisessä lyhytaikaisessa perusparannuslainassa.

20 §. *Vuokra-aravalainan siirto.* Siirtoa koskeva säännös vastaa sisällöltään täysin omistusravalainojen siirtoa koskevaa 12 §:ää. Toimivalta siirrosta päättämiseen on joko valtiokonttorilla tai kunnalla siitä riippuen, mikä viranomainen on lainan myöntänyt. Erona omistusravalainoihin on kuitenkin se, ettei siirrettävän lainan määrää tai vuosimaksun tasoa jouduta siirron yhteydessä tarkistamaan.

4 luku. Asumisoikeustalon aravalaina

21 §. *Asumisoikeustalon aravalainojen lajit.* Kolmantena ja uusimpana asuntojen hallintamuotona ovat asumisoikeusasunnot. Niitä koskee asumisoikeusasunnoista annettu laki. Lisäksi sovelletaan asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annettua valtioneuvoston päätöstä (900/90), jota on viimeksi muutettu marraskuussa 1992.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ssä säädetään, että asumisoikeudella tarkoitetaan luonnolliselle henkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa (asumisoikeustalo), jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa. Ehdotetussa laissa tämä viittaus kohdis-

tuisi 21 §:ään. Siinä todetaan, että aravalainaa voidaan myöntää asumisoikeustalon rakentamista varten vuokratalolainana, hankintaa varten vuokratalon hankintalainana ja perusparantamista varten pitkäaikaisena tai lyhytaikaisena vuokra-asumisen perusparannuslainana.

Uutta säännöksessä olisi, että lainaa voitaisiin myöntää myös asumisoikeustalon hankintaa ja perusparantamista varten. Asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksistä ja erityisesti talonomistajan velvollisuudesta palauttaa asumisoikeusmaksu asumisoikeussopimuksen päätyttyä seuraa, että aravalainaa ei voida myöntää yksittäisen asumisoikeusasunnon hankintaa varten. Sen sijaan ei ole estettä sille, että kokonainen asuinrakennus muutetaan asumisoikeustaloksi.

Asumisoikeustalon aravalaina ei muodostaisi omaa itsenäistä lainalajiaan, vaan asumisoikeustalon aravalainaan sovellettaisiin tapauksesta riippuen vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta taikka pitkäaikaisesta tai lyhytaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta olevia säännöksiä. Tämän vuoksi lain 4 lukuun kootut säännökset asumisoikeustalon aravalainasta ovat lyhyitä ja keskittyvät niihin kohtiin, joissa on poikkeuksia vuokratalolainaan, vuokratalon hankintalainaan ja perusparannuslainaan nähden.

22 §. *Asumisoikeustalon aravalainan saajat.* Asumisoikeustalon aravalainan saajina olisivat pääosin samat yhteisöt kuin vuokra-aravalainojen saajina lakiehdotuksen 15 §:n mukaisesti. Poikkeuksena olisi, että luettelosta puuttuu vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö. Lainansaajana voisi lisäksi olla myös asuntojen tuottamista ja ylläpitoa harjoittava yhteisö kuten nykyisinkin. Siten asumisoikeustalon aravalainaa voitaisiin myöntää kunnalle tai muulle julkisyhteisölle, asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt, sekä sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiassa omistaa jokin tai jotkin edellä mainituista yhteisöistä.

Valmisteltavana on parhaillaan laki asumisoikeusyhdistyksistä. Tarkoituksena on, että sen jälkeen kun tämä laki on tullut voimaan, asumisoikeustalon aravalainaa voitaisiin myöntää myös asumisoikeusyhdistykselle. Valmisteltavana olevassa laissa olisivat myös tärkeät säännökset asumisoikeustalojen omistajien vastuun toteutumisen turvaamisesta niissä tapauk-

sisssa, jolloin talonomistaja joutuisi taloudellisiin vaikeuksiin palauttaessaan asumisoikeusmaksuja.

23 §. *Muut ehdot.* Asumisoikeustalon aravalaina olisi vuokratalolainana ja vuokratalon hankintalainana enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Valtioneuvostolla olisi oikeus antaa tarkempia määräyksiä enimmäislainoitusosuudesta. Enimmäislainoitusosuus olisi näissä lainoissa siten viisi prosenttia pienempi kuin vastaavissa muissa vuokra-aravalainoissa. Käytännössä enimmäislainoitusosuus riippuisi kulloinkin siitä, kuinka suureksi asumisoikeusmaksu säädetään. Tällä hetkellä asumisoikeusmaksu on 15 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. Asumisoikeustalon aravalainan suuruutta ei vuokratalolainana eikä vuokratalon hankintalainana voitaisi määrätä enimmäislainana.

Sen sijaan asumisoikeustalon aravalaina pitkäaikaisena ja lyhytaikaisena vuokra-asumisen perusparannuslainana ei suuruudeltaan poikkeaisi vastaavista muista vuokra-asumisen perusparannuslainoista. Asumisoikeustalon aravalainaan sovellettaisiin muutoin, mitä vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta taikka pitkäaikaisesta tai lyhytaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta säädetään tai määrätään, jollei tästä tai muusta laista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä muuta johdu.

5 luku. Lainojen yhteinen enimmäismäärä, vakuudet ja valtion takaus

24 §. *Aravalainan ja muun lainan yhteinen enimmäismäärä.* Omistusaravalainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä voisi olla enintään 90 prosenttia kohteen hankinta-arvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetyn asunto-osakkeiden hankintalainan osalta lainojen yhteismäärä laskettaisiin kuitenkin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 12 §:ssä tarkoitettusta lunastushinnasta.

Lainojen enimmäismäärää on alennettu lakiehdotuksessa viidellä prosenttiyksiköllä nykyisestä, jotta erityisesti henkilökohtaisiin omistusaravalainoihin liittyviä riskejä voidaan alentaa. Vuokra-aravalainan ja muun lainan yhteismäärä voisi olla nykyjärjestelmän tavoin

pääsääntöisesti enintään 95 prosenttia hankinta-arvosta, lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan osalta kuitenkin enintään 90 prosenttia hankinta-arvosta. Jos aravalainan kohteena ovat asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, luetaan lainojen enimmäismäärään myös asunto-osakeyhtiön lainojen asuinhuoneistoa kohti laskettu osuus.

Koska pykälä rajaa lainojen enimmäismäärän, on sitä tulkittava siten, että lainan myöntävä viranomainen voi edellyttää pienempääkin lainojen yhteismäärää esimerkiksi sellaisessa poikkeuksellisessa asuntomarkkinatilanteessa, jossa asuntojen hintojen voidaan odottaa selvästi alenevan.

Lakiin ei ehdoteta sisällytettäväksi erityistä säännöstä aravalainan ja valtion varoista myönnettävän avustuksen suurimmasta sallitusta yhteismäärästä. Esimerkiksi asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaisten lainojen ja muiden valtion lainojen ja avustusten yhteismäärä saa olla enintään 90 prosenttia perusparannuskustannuksista. Useissa tapauksissa olisi edelleen tarkoituksenmukaista edellyttää, että aravalainan ja valtion omapääomaavustuksen tai korjausavustuksen yhteismäärä olisi rajattu pienemmäksi kuin hankkeen kokonaiskustannukset ovat, jolloin lainansaajan tulisi sijoittaa myös omia varojaan. Päätökset näistä enimmäismääristä voitaisiin kuitenkin tarkoituksenmukaisimmin tehdä avustusten myöntämisperusteita vahvistettaessa.

25 §. *Lainavakuudet.* Aravalainan takaisin maksamisen vakuutena tulevat normaalisti kyseeseen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osakkeisiin kohdistuva jälkipanttausoikeus taikka kiinnitys. Pykälässä ei ole erikseen säädetty eri vakuuslajien keskinäisestä suhteesta tai eri aravalainamuodoissa käytettävistä vakuuksista, vaan nämä kysymykset ratkaisee käytännössä vakuudet hyväksyvä viranomainen tapauskohtaisesti. Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden panttaus tai jälkipanttausoikeus tulee luonnollisesti kyseeseen yleensä vain siinä tapauksessa, että aravalainan kohteena on näiden osakkeiden hankkiminen. Kaikissa muissa aravalainoissa asumisen hallintamuodosta riippumatta lainoituksen kohteena on joko omakotitalo tai suurempi kerros- tai rivitalo, jolloin ensisijaisena vakuutena käytetään normaalisti kiinteistökiinnitystä tai tontin vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvaa kiinnitystä. Kiinnitystä voidaan

käyttää sekä uudisrakentamiseen, hankintaan että perusparannukseen liittyvässä lainoituksessa.

Aravalainan vakuutena voidaan käyttää myös muita kuin edellä mainittuja vakuuslajeja. Kysymykseen voivat tulla lähinnä erilaiset takaukset. Henkilökohtaisissa omistusravalainoissa käytetään yleisesti esimerkiksi lähisukulaisten henkilötakauksia ja yhteisöjen lainoissa pankkitakauksia tai kunnan myöntämiä takauksia.

Mahdollisesta pääomittamisesta huolimatta aravalainoituksessa vakuus määrätään yhtä poikkeusta lukuun ottamatta aina alkuperäisen lainapääoman mukaan. Pääsääntö perustuu siihen, että omistusravalainoissa pääomittamisen vaikutus on vähäinen ja vuokra-aravalainoja voidaan lain 15 §:n nojalla puolestaan myöntää yleensä vain julkisyhteisöille tai muille vakavaraisille yhteisöille, jolloin luottotappioiden riski on normaalia pienempi verrattuna asuntolainoituksen yleensä. Pääsäännöstä tehtävä poikkeus koskee pitkäaikaista vuokra-asumisen perusparannuslainaa, jossa hakijan lainanhoitokyky huomioon ottaen voidaan vaatia vakuutta alkuperäistä lainapääomaa suuremmalle, kuitenkin enintään puolitoistakertaiselle määrälle. Vakuutta haetaan tällöin niin sanottuna maksimaalihypoteekkina tai hakija voi alkuperäistä lainapääomaa vastaavan kiinnitysvakuuden lisäksi antaa lisävakuutena esimerkiksi takauksen. Säännöstä on kokonaisuudistuksen yhteydessä soveltamisalaltaan selvästi rajattu, sillä aiemmin edellytettiin kaksinkertaista lainavakuutta lainansaajasta riippumatta. Puolitoistakertaisella vakuudella voitaisiin riittävästi turvata valtion saatava myös mahdollinen lainapääoman kasvu huomioon ottaen.

Vuokra-asumisen perusparannuslainan osalta sovellettava poikkeus johtuu siitä, että laina voidaan lain 15 §:n 2 momentin nojalla myöntää kenelle tahansa lainan hakijalle, myös esimerkiksi pienehkön teollisuusyrityksen omistamien työsuhteasuntojen perusparantamista varten. Tällöin luottotappioriski on olennaisesti suurempi kuin muissa aravalainoissa. Hakijan lainanhoitokyvyn arviointi suoritetaan normaalisti vakuutta hyväksyttäessä. Voidaan arvioida, että näiden lainansaajien osuus on suhteellisen pieni, joten säännös tulee todennäköisesti sovellettavaksi harvoin.

Pykälän 2 momentin nojalla vakuudet hyväksyisi lainan myöntävä viranomainen. Nyky-

käytännön mukaisesti valtiokonttori kuitenkin hyväksyisi väliaikaisen lainavakuuden asunto-rahaston myöntämälle aravalainalle. Väliaikaista vakuutta käytetään yleensä tilanteessa, jossa aravalainan erä olisi kohteen valmiusasteen perusteella jo nostettavissa, mutta lopullisen kiinnitysvakuuden saaminen jostain syystä viivästyy.

Aravalainan maksamisen vakuudeksi ei lainan myöntämisen jälkeen voitaisi vaatia lisävakuutta. Säännös tarkoittaisi lähinnä sitä, ettei lisävakuutta voitaisi vaatia esimerkiksi sillä perusteella, että kohteen vakuusarvo on yleisen kiinteistöjen hintojen alenemisen johdosta alentunut. Sen sijaan lainansaajan menettely, joka johtaisi siihen, ettei lainalle saada riittävää vakuutta tai että vakuuden arvo olennaisesti huononee, voisi lain 37 §:n nojalla olla lainan irtisanomisperuste.

Vakuutta ei minkään aravalainan osalta vaadittaisi siltä osin kuin lainansaajana on kunta tai kuntayhtymä. Tämä koskee sekä niitä tapauksia, joissa aravalainan lopullisena saajana on kunta että niitä tapauksia, joissa kunta myöntää rahaston varoista saamansa lainan edelleen kaksinkertaisen velkasuhteen perusteella lopulliselle lainansaajalle.

26 §. *Aravalainoja paremmalla etuoikeudella hyväksyttävät lainat.* Pykälässä säädettäisiin tilanteesta, jossa aravalainaa myönnettäessä hyväksyttäisiin sitä paremmalle etuoikeudelle kohteen rahoittamiseksi tarvittavaa rahalaitoslainaa. Tällainen menettely on tarpeen erityisesti omistusravalainoja myönnettäessä. Päätöksen tekisi lainan myöntävä viranomainen. Tässä yhteydessä tulisi riittävästi tarkistaa muun lainan lainaehdojen kohtuullisuus ja koko hankkeen rahoitussuunnitelma, jotta asumismenot säilyisivät aravajärjestelmän tavoitteiden edellyttämällä tasolla.

Pykälän 1 momentin nojalla omistusravalainaa paremmalla etuoikeudella voitaisiin omarahoitussuutena tarvittavan lainan vakuudeksi antaa pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vahvistaa kiinnitys aravalainaa paremmalla etuoikeudella. Pykälä edellyttää nimenomaisesti sitä, että kyse on aravakohteen omarahoitussuutusta varten tarvittavasta lainasta. Jos esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet annetaan rahalaitoslainan vakuudeksi, ja aravalainan vakuudeksi vaaditaan lain 25 §:n 1 momentin nojalla jälkipanttausoikeus, on jälkipanttausoikeus rajattava siten, ettei vakuutta

voida käyttää rahalaitoksen myöhemmin myöntämän muun lainan vakuutena. Vakuuden uudelleen käyttämiselle voitaisiin kuitenkin saada kunnan lupa. Menettely tulisi kyseeseen erityisesti asunnon perusparantamista varten otettavan rahalaitoslainan saannin varmistamiseksi.

Pykälän 2 momentin nojalla myös vuokratalon hankintalainan tai vuokra-asumisen perusparannuslainan osalta lainan myöntävä viranomainen voisi suostua siihen, että aravalainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytään kiinnitys muun lainan maksamisen vakuudeksi. Sen sijaan uudisrakentamista varten myönnettävän vuokratololainan lainoitusosuus on suuri eikä muiden lainojen hyväksyminen aravalainaa paremmalla etuoikeudella olisi mahdollista.

Kaikkien niiden aravalainojen osalta, joissa asunto hankitaan vanhasta asuntokannasta, voi asuntoon kohdistua olemassa olevia kiinnitysvakuuksia tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet voivat olla jonkun muun velkojan hallussa. Tällöin joudutaan vakuuksien riittävyys harkitsemaan 25 §:n yleissäännöksen nojalla. Aravalainan myöntäminen voitaisiin evätä, jos lainoituksen kohde jäisi aravalainasta huolimatta edelleen vastaamaan huomattavista ulkopuolisista veloista.

Pykälän 2 momentin nojalla voitaisiin lisäksi jo myönnettyä vuokra-aravalainaa paremmalle etuoikeudelle myöhemmin hyväksyä kiinnitys muun lainan maksamisen vakuudeksi. Mahdollisuus on tarpeen ainoastaan vuokra-aravalainojen osalta, koska näissä lainoissa aravalainan pääomittamisen vaikutus on erityisen suuri, ja aravalainaa huonommalla etuoikeudella myönnettävää rahoitusta ei käytännössä voida saada. Sen sijaan omistusravalainoissa pääomittamisen vaikutus on vähäinen ja lainansaajien omat mahdollisuudet vakuuksien järjestämiseen ovat suuremmat.

Kiinnityksen vahvistaminen muun lainan vakuudeksi edellyttäisi kuitenkin asuntorahaston myöntämän lainan osalta valtiokonttorin tai kunnan myöntämän lainan osalta kunnan erityisestä syystä antamaa lupaa. Säännöksessä mainittu menettely voi tulla sovellettavaksi esimerkiksi siinä tapauksessa, että vuokra-aravalainan myöntämisen jälkeen tarvitaan kiireellisen korjaustyön rahoittamiseksi pienehkö uusi rahalaitoslaina, jota ei voitaisi saada aravalainaa huonommalla etuoikeudella.

Myös vuokra-aravalainoja paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttä-

mistä varten voitaisiin saada lupa, jonka antaisi kunnan myöntämän lainan osalta kunta ja muussa tapauksessa valtiokonttori.

27 §. *Valtion takaus.* Asuntotuotantolain 13 §:ssä ovat voimassa olevat säännökset valtion takauksista asuntolainoituksen yhteydessä ja 13 a §:ssä säännökset valtion vastuista maksumatta jääneistä lyhennyksistä, koroista ja perimiskuluista. Näitä säännöksiä ei viime vuosina ole sovellettu. Kun ehdotettu laki kuitenkin on aravalainoituksen puitelaki, ehdotetaan siinä edelleen säilytettäväksi mahdollisuus valtion takaukseen. Se voisi tulla kysymykseen esimerkiksi pankkien ensisijaislainojen takauksena, silloin kun siihen olisi erityistä aihetta. Takauksien käyttöönotto edellyttäisi asetuksella annettavia tarkempia säännöksiä.

6 luku. Valtion ja kunnan suhteet aravalainoituksessa

28 §. *Velkasuhteet.* Pykälä on perussäännös aravalainoituksen velkasuhteista. Pykälän 1 momentissa säädetään aravalainoituksessa sovellettavasta kahdenkertaisesta velkasuhteesta. Kunta myöntää kaikki toimivaltaansa kuuluvat aravalainat asuntorahastolta lainana saamistaan varoista. Tällöin syntyy erillinen velkasuhde asuntorahaston ja kunnan välille sekä toisaalta kunnan ja lainansaajan välille. Ensin mainitusta velkasuhteesta ei laadita erillistä velkakirjaa, vaan velkasuhdetta koskevat tiedot on rekisteröity asuntorahaston tiedostoon, jota käytännössä hoitaa valtiokonttori. Velkasuhteiden välillä on voimakas keskinäinen riippuvuus, mutta velkasuhteissa noudatettava vastuu velan maksamisesta on kuitenkin eräissä suhteissa erityisesti säännelty.

Aravalainan saaja on velkasuhteessa suoraan valtioon, jos kyse on asuntorahaston myöntämästä aravalainasta. Muussa tapauksessa lainansaaja on velkasuhteessa kuntaan.

Yhdistetty laina voi muodostua kahdesta tai jopa useammasta valtion lainasta, joista osan on myöntänyt kunta ja osa on myönnetty asuntorahaston tai sitä aiemmin suoraan valtion varoista. Tässä tapauksessa yhdistetty laina katsottaisiin kokonaan sen viranomaisen myöntämäksi, joka on myöntänyt uuden lainan talon perusparantamista varten. Tällöin yhdistetylläkin lainalla olisi aina yksi lainantaja, mikä olisi käytännössä välttämätöntä lainasuh-

teen tarkoituksenmukaisen hoitamisen kannalta.

29 §. *Kunnan suoritukset valtiolle.* Pykälä koskee kahdenkertaisen velkasuhteen tapauksessa käytännössä tärkeää kunnan maksuvelvollisuutta valtiolle. Kunnan on maksettava valtiolta saamaansa lainaa valtiokonttorille lainaehtojen mukaan siitä riippumatta, onko lainansaaja suorittanut lainaehtojen mukaiset erät kunnalle. Siten jos aravalainan saaja joutuu maksuhäiriöön, ei kunta vapaudu täysimääräisistä maksuista ennen kuin 31 §:n mukainen vastuunjako koskeva päätös on tehty.

Henkilökohtaisten omistusaravalainojen osalta on kuitenkin otettava huomioon, että lainansaaja voi saada arava-asetuksen mukaisen vuosimaksun tason alentamisen tai vuosimaksun pienentämisen, jolloin myös kunta saa vastaavan helpotuksen maksuvelvollisuuteensa valtiota kohtaan. Lisäksi yhteisölle myönnetyn aravalainan ehtoja voidaan lieventää yrityksen saneerausesta annetun lain (47/93) ja yksityishenkilölle myönnetyn aravalainan ehtoja voidaan lieventää yksityishenkilöiden velkajärjestelyn avulla, jolloin myös kunta saa vastaavan lainaehtojen lieventymisen hyväkseen.

Pykälässä on säännelty myös tilanne, jossa aravalainan saaja suorittaa kunnalle enemmän kuin lainaehtojen mukaisen maksuerän eli ylimääräisen lyhennyksen. Tällaisessa tilanteessa kunnan on pääsääntöisesti lyhennettävä vastaavasti velkaansa valtiolle. Henkilökohtaisten omistusaravalainojen osalta on kunnan maksuvelvollisuutta kuitenkin lievennetty käytännössä yleisten yksityishenkilöiden maksujärjestelyjen huomioon ottamiseksi. Yksityishenkilö voi sopia kunnan kanssa esimerkiksi kuukausittain palkasta suoritettavista maksueristä, vaikka aravalainan erät erääntyvät puolivuositain. Tällöin kunnan ei tulisi suorittaa erä välittömästi valtiolle, vaan suoritukset tapahtuisivat vasta lainaehtojen mukaisena eräpäivänä. Viimeksi mainitussa tapauksessa kunta saa erien korkohyödyn hyväkseen. Lainansaajan kannalta on edullisempää menetellä siten, että palkasta pidätetään kuukausittain summa erilliselle lainansaajan tilille, jolta suoritetaan puolivuositaiset maksut kunnalle lainaehtojen mukaan. Tällöin lainansaaja ei menetä korkohyötyä.

30 §. *Kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperisointi.* Pykälän 1 momentin nojalla asuntorahastolla olisi oikeus arvopaperisoida myös ne aravalainat, jotka kunta on myöntänyt

lainansaajalle. Näiden lainojen arvopaperisointi edellyttäisi kuitenkin sitä, että kunta on suostunut lainojen arvopaperisointiin. Kunnan suostumusta edellytettäisiin siitä syystä, että kahdenkertaisessa velkasuhteessa arvopaperisointi kohdistuu kunnan lainasaataviin, ja puuttuminen kunnan talouteen tällä tavoin ilman kunnan suostumusta saattaisi edellyttää lain säätämistä perustuslain mukaisessa järjestyksessä.

Aravalainojen arvopaperisoinnin määritelmä sisältyisi valtion asuntorahastosta annetun lain 2 §:ään. Kunnan myöntämäksi aravalainaksi katsottaisiin myös sellaiset asuntohallituksen ennen vuotta 1981 yksityishenkilöille myöntämät lainat, jotka kunta on käytännössä välittänyt lainansaajille. Näissä lainoissa kunta perii lainamaksut lainansaajilta ja on myös itsenäisessä vastuussa valtiolle maksujen suorittamisesta.

Aravalainan arvopaperisointi ei sinällään muuttaisi kahdenkertaista velkasuhdetta, jossa valtion ja kunnan sekä toisaalta kunnan ja lainansaaajan välillä on erilliset velkasuhteet. Arvopaperisointi ei vaikuttaisi lainansaaajan asemaan. Lainansaaaja voisi esimerkiksi edelleen saada hyväkseen aravajärjestelmän mahdollistamat lainaehtojen lievennykset.

Arvopaperisoitujen lainojen osalta tulisi erikseen varautua kunnan maksuhäiriöihin. Tätä edellyttäisi arvopaperisointiin liittyvä kansainvälisten sijoittajien aseman turvaaminen. Kunnan maksuhäiriö johtaisi säännönmukaisesti valtion kunnalle myöntämän lainan irtisanomiseen, mistä syystä menettelystä säädettäisiin tarkemmin 33 §:ssä.

Kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperisoinnista voitaisiin käytännössä tehdä erillinen sopimus asuntorahaston ja kunnan välillä. Sopimuksessa voitaisiin antaa esimerkiksi yleinen suostumus tiettyjen lainalajien arvopaperisointiin ja sopia tarkemmin menettelytavoista mahdollisen vakuuksien siirtämisen osalta.

31 §. *Vastuunjako.* Pykälässä säädetään periaatteellisesti tärkeästä valtion ja kunnan vastuun jaosta siinä tilanteessa, että kunnan myöntämän aravalainan saaja on tullut pysyvästi maksukyvyttömäksi. Tällöin valtiokonttorin tulee päättää, että perimättä jääneestä aravalainasta jää 50 prosenttia valtion vastuulle. Tässä suhteessa menettelyä on uudistuksen yhteydessä pyritty yksinkertaistamaan ja valtion vastuulle jäävän osuuden määrää hieman

lisäämään. Asuntotuotantolain 12 §:n nojalla asuntohallitus voi tarjotun vakuuden huomioon ottaen päättää, että osa kunnan myöntämästä lainasta jää valtion vastuulle. Tämän osuuden määrä ei saa pääsääntöisesti ylittää 35 prosenttia tai erittäin painavista syistä 45 prosenttia vakuuden arvosta.

Tarkoituksena on, että vastuunjako koskeva päätös tehtäisiin ainoastaan poikkeustapauksessa. Pysyvää maksukyvyttömyyttä koskeva edellytys tarkoittaa sitä, että aravalainan saajalla ei ole omistuksessaan mitään ulosmittauskelpoista varallisuutta. Vastuunjako koskeva päätös voitaisiin näin ollen tehdä vasta siinä vaiheessa, kun aravalainoitettu kohde on jo realisoitu. Koska pyrkimyksenä on mahdollisimman pitkälle turvata arava-asuntojen asukkaiden asemaa, tulisi pykälä sovellettavaksi vain sillä edellytyksellä, että lainansaaajan maksuvaikkeitä ei ole voitu aiemmin järjestää esimerkiksi velkajärjestelyn tai aravajärjestelmän sisäisten maksuhelpotusten avulla.

Vastuunjako koskevassa päätöksessä valtion vastuulle jäisi aina puolet siitä lainapääomasta, joka on jäljellä päätöshetkellä. Tässä suhteessa valtiokonttori ei voisi määrätä valtion vastuulle jäävää osuutta pienemmäksi tai suuremmaksi. Tällaiseen harkintavaltaan ei ole tarvetta, koska kunnan ja valtion välisessä suhteessa ei yleensä esiinny sellaisia seikkoja, esimerkiksi laiminlyöntejä, joiden johdosta vastuun osuutta tulisi porrastaa.

Vastuunjako koskeva päätös tarkoittaisi käytännössä sitä, että kun puolet realisoinnin jälkeen jäljelle jääneestä lainapääomasta jäisi kunnan vastuulle, tulisi kunnan tältä osin suorittaa valtiokonttorille alkuperäisten lainaehtojen mukaisessa aikataulussa puolet perittävistä vuosimaksun eristä tai koroista ja lyhenyksistä. Kunnan maksuvelvollisuus olisi siis tämän lainapääoman osalta pääsäännön mukaan edelleen voimassa siitä riippumatta, suorittaako lainansaaaja maksuja kunnalle.

Pakkohuutokauppa tai muu aravakohteen realisointi ei luonnollisesti merkitse sitä, että lainansaaaja vapautuisi lopullisesti vastuustaan, vaan hän vastaisi lainasta esimerkiksi myöhemmin saamallaan omaisuudella. Kunnan tulisi siten edelleen velkoa maksueriä lainansaaajalta. Jos lainansaaaja tällöin suorittaa maksuerän tai osan siitä, tulisi kunnan toimittaa puolet saadusta maksusta edelleen valtiokonttorille eli saadut varat jaettaisiin tällöinkin valtion ja kunnan kesken edellä mainitussa suhteessa.

32 §. *Asuntorahaston suostumus.* Pykälässä säädetään aravajärjestelmässä omaksutusta itsekontrahtointikiellosta. Aravajärjestelmässä voi syntyä tilanne, jossa toimivalta lainan myöntämiseen on kunnalla, ja toisaalta kunta, kuntayhtymä tai näiden tosiasiaissa omistama osakeyhtiö on lainan hakijana. Tällaisessa tilanteessa on normaalia suurempi riski siitä, että lainaa myönnettäessä tulkitaan aravalainsäädännön säännöksiä tavanomaista väljemmin.

Pykälä koskisi pelkästään vuokratolainoja, mikä on olennaisesti suppeampi soveltamisala kuin asuntotuotantolain nojalla. Asuntotuotantolain 9 §:n 1 ja 2 momentin nojalla itsekontrahtointikieltoa sovelletaan kaikkiin aravalainoihin eli myös esimerkiksi yksittäisten asuinhuoneistojen hankintaa tai peruskorjausta varten myönnettyihin lainoihin. Kiellon rajaamisella pelkästään vuokratolainoihin on pyritty yksinkertaistamaan menettelyä siten, että asuntorahaston tulisi antaa suostumuksensa vain niissä tapauksissa, jotka ovat taloudelliselta merkitykseltään erityisen suuria.

Pykälässä ei erikseen säädetä siitä, missä muodossa suostumusta tulee hakea. Käytännön seikoista johtuen suostumusta tulee hakea kirjallisessa muodossa.

33 §. *Kunnan lainan irtisanominen.* Pykälässä säädetään erikseen kunnan valtiolta saaman lainan irtisanomisesta. Irtisanominen suorittaa velkasuhteen lainanantaja eli asuntorahasto painavista syistä ja sillä edellytyksellä, että kunta on toiminut vastoin lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

Käytännössä pykälä tulee sovellettavaksi erittäin harvoin verrattuna aravalainan irtisanomiseen muulta lainansaajalta, minkä edellytyksistä säädetään lain 37 §:ssä. Tästä syystä pykälässä ei ole erikseen nähty tarpeelliseksi esittää yksityiskohtaisia irtisanomisperusteita. Käytännössä tuskin esiintyy sellaisia maksujen laiminlyöntejä, jotka mahdollistaisivat lainan irtisanomisen. Sen sijaan on ajateltavissa, että lainaa on käytetty osittain muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty tai että rakennustyön suorittamisessa tai valvomisessa on tapahtunut sellaisia kunnan laiminlyöntejä, jotka oikeuttaisivat lainan irtisanomiseen.

Lainan irtisanominen edellyttää lisäksi aina painavia syitä. Näin ollen irtisanominen ei tule kyseeseen aina sellaisissa tilanteissa, joissa kunta on esimerkiksi menetellyt sinänsä ehdotetun lain vastaisella tavalla. Painavia syitä arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota esimerkiksi

laiminlyönnistä aiheutuneen taloudellisen menetyksen suuruuteen ja laiminlyönnin törkeysasteeseen.

Kunnat eivät ole aravalainoituksessa laiminlyöneet maksujaan eikä kunnan lainoja ole aravajärjestelmässä jouduttu käytännössä irtisanomaan. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kuitenkin arvopaperisoinnin edellytysten turvaamiseksi sellaisesta erityistilanteesta, jossa kunnalta irtisanottava laina valtiolta perustuu sellaiseen kunnan ja lainansaajan väliseen aravalainaan, joka on arvopaperisoitu ja jossa kunnan maksuerä on viivästynyt yli 30 päivää eräpäivästä. Valtiokonttorin perintäjärjestelyistä johtuen maksuaikaa olisi noin viisi kuukautta ennen lopullista irtisanomista. Tällaisessa tilanteessa kunta olisi laiminlyönyt maksuvelvollisuutensa valtiolle, mistä johtuen arvopaperisointiin liittyvien sijoittajien oikeudet vaarantuisivat. Sijoittajien etujen turvaaminen edellyttäisi, että kunnan lainan irtisanominen olisi lakiin eikä harkintaan perustuva toimenpide.

Arvopaperisoituihin aravalainoihin perustuvin kunnan lainojen irtisanomiseen liittyisi se erityispiirre, että irtisanominen koskisi kaikkia niitä kunnan lainoja valtiolta, joita vastaavat kunnan myöntämät aravalainat kuuluvat arvopaperisoitujen lainojen maksuerään. Näin meneteltäisiin siinäkin tilanteessa, että kunta laiminlöisi maksuvelvollisuutensa vain osittain. Perusteena olisi se, että valtiokonttori perisi normaalisti arvopaperisoidun lainaryhmän maksut yhtenä eränä, jolloin kunnan osittaista maksun laiminlyöntiä ei voida ilman erityistä selvitystä kohdentaa mihinkään yksittäiseen lainaan.

Valtion kunnalle myöntämän lainan irtisanominen ei voisi johtaa siihen, että kunta irtisanoisi aravalainat lainansaajilta, vaan näiden lainojen irtisanominen edellyttäisi lainansaajan omien maksujen laiminlyöntiä. Jos yksittäinen lainansaaja hoitaa omat maksueränsä normaalisti ei hänen asemansa heikkene järjestelyn yhteydessä. Kunnan lainan irtisanominen johtaisi kuitenkin säännönmukaisesti siihen, että lainansaajan maksut perisi normaalien lainaehdojen mukaan jatkossa suoraan valtiokonttori.

Kunnan myöntämien aravalainojen vakuudet voisivat arvopaperisoitaessa säilyä kunnan hallussa, jotta kunta voisi tehokkaasti velkoa omaa saatavaansa yksittäiseltä lainansaajalta. Sen sijaan kunnan maksuhäiriötilanteessa vakuudet tulisi voida siirtää sille, jolla on arvo-

paperisoitujen lainojen osalta vakuuksiin liittyvät oikeudet.

Pelkkä vakuuksien hallinnan siirto ei ole tarkoituksenmukainen eikä riittävä toimenpide tilanteessa, jossa kunta on vakavassa maksuhäiriössä ja kunnan laina on irtisanottu. Kunnan lainan irtisanomiseen liittyisi 3 momentin nojalla säännönmukaisesti menettely, jossa valtio tulisi suoraan velkasuhteeseen yksittäiseen lainansaajaan nähden. Kunnalla ollut lainantajan asema siirtyisi oikeuksineen ja velvollisuuksineen kokonaisuudessaan valtiolle. Tähän liittyen valtiokonttori perisi myös aravalainan tulevat maksut lainansaajalta. Valtiokonttorin tulisi ilmoittaa asiasta lainansaajalle välittömästi. Valtiokonttori ei luonnollisesti voisi saada samaan aravalainaan liittyviä suorituksia sekä lainansaajalta että kunnalta.

7 luku. Erinäiset säännökset

34 §. *Lainan suuruuteen vaikuttavat tarkemat säännökset ja määräykset.* Aravalainan suuruus laskettaisiin useimmiten prosentiosuutena kohteen lainoitusarvosta eli lainoitusarvo olisi tarpeen määrätä aravalainan suuruuden laskemista varten. Lainoitusarvoon luettaisiin esimerkiksi uudisrakentamista varten myönnettävien aravalainojen osalta hyväksytyt rakennuskustannukset, tonttikustannukset ja kunnallistekniset kustannukset.

Aravakohteen hankinta-arvo olisi puolestaan lainoitusarvoa laajempi käsite ja se olisi määrättävä lähinnä lainojen suurimman enimmäismäärän tarkistamista varten. Hankinta-arvoon luettaisiin myös aravalainoituksen piiriin ulkopuolelle jääviä eriä, esimerkiksi vastikkeetta saadun tontin osuus.

Pykälän 1 momentin nojalla lainoitusarvon, hankinta-arvon ja hyväksytyjen kustannusten vahvistamisesta sekä tonttikustannusten huomioonottamisesta säädettäisiin asetuksella. Tarkoituksena on, että nämä säännökset koskisivat aravalainoituksessa pysyväisluonteisesti noudatettavia laskentaperusteita.

Edellä mainitun lisäksi on tarkoituksenmukaista varautua siihen, että aravalainoituksen yksityiskohtaisista ehdoista sovitaan eräiltä osin vuotuisen talousarvion yhteydessä. Esimerkiksi valtiontaloudellisista syistä voidaan joutua väliaikaisesti pienentämään aravalainojen lainoitusosuutta. Pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvostolla olisi oikeus antaa tar-

kempia määräyksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä vuosittain hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta. Määräykset voitaisiin antaa esimerkiksi aravalainojen vuotuisen käyttösuunnitelman yhteydessä.

35 §. *Indeksin käyttö.* Aravalainojen suorittaminen on sidottu jo asuntotuotantolainsäädännössä indeksin perusteella määräytyviin korkoihin ja vuosimaksuihin.

36 §. *Valvonta.* Asuntotuotantolainsäädännön aravalainoituksen valvontaa koskevat säännökset ehdotetaan kokonaan uudistettaviksi. Aikaisemman lain ja asetuksen säännökset valvonnasta koottaisiin ja yhdistettäisiin lakiehdotuksen 36 §:ään. Tavoitteena olisi, että yksinkertaisemmalla sääntelyllä ja eri tahojen vastuun korostamisella voitaisiin käytännössä valvontaa olennaisesti vähentää. Valvonta tapahtuisi etupäässä pistokoelunteisesti.

Väärinkäytösten yhteydessä aravalainaviranomaisilla olisi kuitenkin oltava edelleen laaja oikeus valvonnan toteuttamiseen ja tietojen saantiin. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että asuntorahasto, valtiokonttori ja kunta olisivat kaikki oikeutettuja rinnakkaiseen valvontaan. Niillä olisi oikeus valvoa, että aravalainat käytetään niitä myönnettäessä määrättyyn tarkoitukseen ja muutoinkin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä lainaehtojen mukaisesti. Säännös ei myöskään estä asuntorahastoa tai valtiokonttoria käyttämästä valvontaoikeuttaan kuntiin nähden. Kunnassa rakennusvalvontaviranomaisilla olisi valvontaoikeus sekä lakiehdotuksen että rakentamiseen nähden rakennuslain (370/58) ja -asetuksen (266/59) perusteella.

Aravalainaviranomaisilla eli asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla olisi oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Tämä kohdistuu ennen kaikkea aravalainojen saajiin. Säännös kuitenkin ulottaa vaikutuksensa myös aravalainaviranomaisten keskinäisiin suhteisiin. Aravalainaviranomaisilla voi olla sellaisia asiakirjoja, jotka ovat tarpeen toisen aravalainaviranomaisen valvonnan toteuttamiseksi.

Pykälän 2 momentin säännökset vastaavat sanonnallisista uudistuksista huolimatta asuntotuotantolaissa olevia vastaavia valvontasäännöksiä. Asuntorahaston ja valtiokonttorin valtuuttamalla henkilöillä sekä kunnan viranomaisilla olisi oikeus tarvittaessa suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia aravalainoituksen kohteena olevissa asunnoissa ja asuinrakennuksis-

sa. Tarkastusoikeus koskisi myös tarvittavia tili- ja muita asiakirjoja. Lainansaaja olisi myös velvollinen vaadittaessa toimittamaan tili- ja muut asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi. Momentissa on siten annettu tarpeelliset valtuudet aravalainoituksen valvomiseksi. Uutta on, että lääninhallituksilla ei enää olisi valvontavaltuuksia tämän pykälän nojalla.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin salassapidosta. Tarkastuksia, katselmuksia ja muita valvontatehtäviä suorittava henkilö ei saisi ilmoittaa sivulliselle tehtävässään saamiaan tietoja. Salassapito olisi sama kuin voimassa olevassa lainsäädännössä. Säännöksessä tarkoitettu henkilö voisi olla sekä virkasuhteinen että työsuhteinen. Tarkastuksia voitaisiin edelleen teettää myös ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Asuntohallitus on vuodesta 1987 alkaen suorittanut talouden tarkastuksia taloudellisessa vaikeuksissa olevissa aravavuokrataloissa. Tarkastuksen tavoitteena on ollut selvittää syitä vuokratalon huonoon taloudelliseen tilanteeseen. Tarkastuksilla ei ole pyritty etsimään väärinkäytöksiä, vaan konsultoimaan talon omaksi hyväksi. Pykälä antaa myös tällaisille tarkastuksille oikeudellisen pohjan siitä huolimatta, että tarkastukset on tarkoitettu suoritettaviksi vapaaehtoisuuden pohjalta.

37 §. *Aravalainan irtisanominen.* Valtion ja kunnan suhteisiin kuuluvaa kunnan lainan irtisanomista on käsitelty lakiehdotuksen 33 §:ssä. Tässä 37 §:ssä on kysymys aravalainan irtisanomisesta.

Toisin kuin voimassa olevassa asuntotuotantolainsäädännössä lakiin pyrittäisiin kokoaamaan kaikki aravalainan irtisanomiseen kuuluvat perusteet. Ne kuuluvat paremmin laissa kuin asetuksella säädettäviin.

Aravalaina voitaisiin irtisanoa kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka aravalainan ehtoja. Pykälässä säädettäisiin kuudessa kohdassa irtisanomisperusteista yksityiskohtaisesti. Luettelo noudattaisi pääosin asuntotuotantoasetuksen 34 §:ssä olevaa luetteloa sitä kuitenkin lyhentäen ja yksinkertaistaen. Kun kyseessä olisi vain esimerkkiluettelo, myös muut perusteet olisivat mahdollisia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yksityiskohtaisemmin siitä, millä viranomaisella olisi toimivalta aravalainan irtisanomiseen. Asuntorahaston myöntämän aravalainan voisi irtisanoa joko rahasto tai valtiokonttori irtisanomis-

perusteesta riippuen. Jos irtisanomisperusteena olisi esimerkiksi rakennustöiden virheellinen suorittaminen, voisi lainan irtisanoa rahasto. Jos taas irtisanomisperusteena olisi lainan maksujen laiminlyönti, olisi toimivalta lainan irtisanomiseen valtiokonttorilla. Lainansaajan antamien väärin tietojen perusteella toimivalta olisi sekä rahastolla että valtiokonttorilla. Kunnan myöntämän aravalainan voisi puolestaan irtisanoa aina vain kunta.

Irtisanomisperusteet oikeuttaisivat irtisanomiseen, mutta jättäisivät aina viranomaiselle myös tietyn harkintavallan. Tätä ohjaamaan on tarkoitettu myös pykälän 3 momentti, jonka mukaan lainaa ei ole irtisanottava, jos 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti on vähäinen ja se korjataan viivyttelemättä. Säännös kohtuullistuttaisi irtisanomista ja antaisi viranomaiselle riittävän harkintavallan. Esimerkiksi vuosimaksun erän tai lainan koron tai lyhenyksen suorittamisen viivästyminen yli 30 päivän olisi 1 momentin mukaan irtisanomisperuste, mutta jos olosuhteet huomioon ottaen laiminlyönti olisi katsottava vähäiseksi, ei irtisanomiseen vielä olisi perustetta. Laiminlyönti olisi kuitenkin korjattava viivyttelemättä. Säännös antaisi viranomaiselle riittävän valtuuden velallisen tarvitsemiin lyhytaikaisiin maksujärjestelyihin pakottavissa tilanteissa. Velkajärjestelystä olisi viittaussäännös 38 §:ssä.

Irtisanominen voisi olla seurauksena myös aravalainan ehtojen noudattamatta jättämisestä. Tähän viitataan lakiehdotuksen 6 §:ssä, jossa on todettu, että aravalainoitettujen omistusasuntojen käytön ja luovuttamisen rajoittamiseen sovellettaisiin vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta olisi voimassa.

Irtisanomisperusteiden soveltamisessa tulisi ottaa huomioon myös ne syyt, joista esimerkiksi lainansaajan maksun viivästys on johtunut. Soveltamiskäytännössä voitaisiin ottaa huomioon kuluttajansuojalain (38/78) 7 lukuun sisältyvä säännös, joka rajoittaa kulutusluoton antajan oikeutta ryhtyä toimenpiteisiin sellaisen velallisen maksuviivästyksen johdosta, joka johtuu sairaudesta, työttömyydestä tai muusta siihen verrattavasta velallisesta riippumattomasta seikasta.

Pykälän 5 momentin mukaan irtisanottu laina tai sen osa voitaisiin korkoineen peria lainansaajalta ilman tuomiota ja päätöstä siten kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoimin säädetään. Säännös kuitenkin edellyttäisi aina ensin päätöstä lainan irtisanomisesta.

38 §. *Velkajärjestely.* Lakiin ehdotetaan otettavaksi selvyyden vuoksi viittaussäännös velkajärjestelystä annettuihin lakeihin. Säännös on informaation vuoksi tarpeen. Helmikuun 8 päivänä 1993 voimaan tulleilla laeilla yksityishenkilön velkajärjestelystä (57/93) ja yrityksen saneerauksesta voi olla merkittävä vaikutuksensa aravalainan maksamiseen ja irtisanomiseen sekä valtion ja kunnan suhteisiin aravalainoituksessa.

Molempia mainittuja lakeja sovelletaan sen estämättä, mitä muualla laissa säädetään velkojan oikeudesta maksuun, velan perimistömiin tai toimiin velan maksun turvaamiseksi. Näiden lakien säännökset syrjäyttävät siten velkajärjestelyssä ehdotetun lain vastaavat säännökset. Tuomioistuin voi vahvistaa yksityishenkilölle hänen maksukykyään vastaavan maksuohjelman ja yritykselle saneerausohjelman, joilla olennaisesti muutetaan aravalain ja arava-asetuksen säätämää aravalainan takaisinmaksamista. Aravalainat ovat velkajärjestelyissä vakuusvelkoja, joista on runsaasti aravalainsäädännöstä poikkeavia säännöksiä.

Julkisoikeudellisen velkojan eli aravalainoituksessa lähinnä valtiokonttorin ja kunnan asemaa velkajärjestelyssä koskevat yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain 78 § ja yrityksen saneerauksesta annetun lain 97 §. Suostumuksesta velkajärjestelyyn päättää se viranomainen, jolla on toimivalta saatavan perimiseen. Yrityksen saneerauksesta annetun lain 98 §:ssä on erityissäännös koron pääomistusta sisältävistä lainoista. Pääomistusta koskevat ehdot voidaan velkajärjestelyssä syrjäyttää.

Aravalainojen kannalta julkisoikeudellisen velkojan asema on määriteltävä erikseen erityisesti siinä tapauksessa, että kysymys on kunnan myöntämästä aravalainasta. Tällöin kunta voi päättää myös vapaaehtoista velkajärjestelyä koskevasta suostumuksesta siltä osin kuin se on lainantantajana. Tällaista kunnan päätöstä ei kuitenkaan voida pitää ilman erityistä menettelyä myös valtiota sitovana siltä osin kuin on kyse kunnan ja valtion velkasuhteesta. Toisaalta olisi käytännön menettelyn kannalta joustavaa, että valtio voisi osaltaan suostua myös vapaaehtoiisiin velkajärjestelyihin, mikä parantaisi kuntien edellytyksiä osallistua vapaaehtoiisiin velkajärjestelyihin. Näin ollen pykälän 2 momentissa ehdotetaan erikseen säädettäväksi menettelystä, jossa kunta voisi ennen vapaaehtoisen velkajärjestelyn yhteydessä annettavaa suostumusta pyytää myös valtio-

konttorin suostumuksen velkajärjestelyyn, jolloin kunta voisi saada velkajärjestelyn yhteydessä sovittavat lainaehdotuksen muutokset hyväksyen myös omassa velkasuhteessaan valtioon.

Koska velkajärjestelyjä koskevat lait ovat erityislakeja ja tulevat sovellettaviksi aravalain säännösten sijasta, ei aravalakiin ole tarpeen viittaussäännöstä lukuun ottamatta ottaa velkajärjestelyä koskevia säännöksiä.

39 §. *Muutoksenhaku.* Asuntotuotantolain 20 a ja 20 b §:n mukaan muutosta asuntoasioissa on haettu vaatimalla ensin oikaisua päätöksen tehneeltä kunnan viranomaiselta. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen on saanut hakea muutosta valittamalla asuntohallitukselle muutoksenhausta hallintoasioissa säädettyssä järjestyksessä. Asuntohallituksen päätöksestä puolestaan ei ole ollut oikeutta hakea muutosta valittamalla.

Asuntohallinnon uudistamisen yhteydessä on muutoksenhakua koskevia säännöksiä muutettu joulukuun 1 päivästä 1993. Toiminnaltaan suppeaa asuntorahastoa ei ole voitu muodostaa valitusviranomaiseksi. Tämän vuoksi oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan päätökseen saa hallintovalituksin hakea muutosta lääninoikeudelta. Lääninoikeuden päätöksestä taas ei saa enää hakea valittamalla muutosta.

Lakiehdotuksessa näitä muutoksenhakuperiaatteita jonkin verran tarkistettaisiin. Ensimmäkin oikaisuvaatimus sallittaisiin ei vain kunnan viranomaisen päätöksestä, vaan myös asuntorahaston ja valtiokonttorin tekemästä päätöksestä. Tämä lisäksi oikeusturvaa asuntorahaston ja valtiokonttorin tekemiin päätöksiin nähden ja samalla vastaisi oikeusturvan kehittämistä vallitsevia yleisiä tavoitteita. Asuntorahaston ja valtiokonttorin oikaisuvaatimuksesta antamaan päätökseen ei saisi hakea valittamalla muutosta, jolta osin järjestelmä säilyisi nykyisen kaltaisena. Ylimääräiset muutoksenhakukeinot olisivat kuitenkin käytettävissä.

Toiseksikin ehdotetaan, että kunnan viranomaisen päätöksestä oikaisuvaatimuksien johdosta saisi hakea valittamalla muutosta lääninoikeudelta siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Kysymyksessä on hallintovalitus. Tämä vastaa asuntohallinnon uudistamisen yhteydessä jo toteutettua sääntelyä. Kunnan tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei kuitenkaan saisi erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta. Paitsi että tämä päätös on ennakkoluonteinen varsina-

seen lainapäätökseen nähden, josta saisi hakea oikaisua, ei aravalainoituksen aikataulu mahdollista oikaisua eikä siitä tehtävää valitusta tässä vaiheessa. Riittää, että hakija saa hakea oikaisua lopullisesta asuntorahaston tai kunnan lainapäätöksestä.

Käytännössä muutoksenhakumahdollisuuksia asuntoasioissa on käytetty varsin vähän hyväksi. Viime vuosina asuntohallitukselle tehtyjen valitusten määrä on ollut 20—30 väliillä vuodessa.

40 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Pykälä vastaisi sisällöltään asuntotuotantolain 20 b §:n 3 momenttia, mutta olisi sanonnaltaan nykyaikaistettu ja laajennettu koskemaan myös asuntorahaston päätöksiä erityisesti lainapäätösten tiedoksiannon helpottamiseksi.

41 §. *Virkavastuu.* Henkilö, joka suorittaisi hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, olisi toimistaan edelleen vastuussa niin kuin virkamies. Salassapitovelvollisuudesta säädetään erikseen 36 §:n 3 momentissa. Pykälässä tarkoitetaan myös työsuopimussuhteessa olevaa henkilöä.

42 §. *Tarkemmat säännökset.* Laissa ehdotetaan useissa pykälissä annettavaksi valtuus tarkempien säännösten antamiseen asetuksella. Tähän 42 §:ään on koottu luetteloon ne tärkeimmät kysymykset, joista sen lisäksi, mitä muualla ehdotetussa laissa olisi säädetty, voitaisiin antaa tarkemmat säännökset asetuksella. Nämä kysymykset koskisivat aravalainan hakemista, kohteen rakentamista ja aravalainan nostamista, lainaehtoja, omaksilunastamista, aravalainan takaisinmaksamista ja muuta lain täytäntöönpanoa. Luettelo ei siten ole tyhjentävä.

8 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

43 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1994 alusta. Voimaantuloajankohtaa määrittää toisaalta asuntohallinnon uudistamista koskevan lainsäädännön voimaantulo pääasiassa joulukuun 1 päivänä 1993 ja toisaalta lakiin liittyvä asetus, joka on yhteydessä valtion vuoden 1994 talousarvioon.

Lailla kumotaan vuonna 1966 annettu asuntotuotantolaki ja vuonna 1979 annettu laki asuntojen peruserantamisesta niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen. Samalla kumoutuisivat myös yhtiöjärjestyksiin, osakekirjoihin ja

velkikirjoihin merkityt omistusarava-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset.

44 §. *Siirtymäsäännös.* Ennen lain voimaantuloa voitaisiin ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin, joita varsinkin asuntohallinnon uudistaminen saattaa aiheuttaa. Lain voimaan tullessa vireillä olevat aravalainahakemukset käsiteltäisiin aikaisemman lain nojalla sillä edellytyksellä, että hakemus on jätetty viranomaiselle ennen syyskuun 1 päivää 1993. Tämä koskisi sekä aineellisia säännöksiä että menettelytapasäännöksiä. Sen sijaan mainitun ajankohdan jälkeen loppuvuoden 1993 aikana ja myöhemmin jätettyihin hakemuksiin sovellettaisiin aina aravalakia. Menettelyn tarkoituksena on päästä siihen, että vuonna 1994 lainat myönnettäisiin mahdollisimman laajassa mitassa uuden aravalain mukaisin edellytyksin. Esimerkiksi kuntien myöntämien aravalainojen hakuajat kohdentuvat pääosin loppuvuodelle. Toisaalta menettelyn avulla voitaisiin välttää sellaisia tilanteita, että vanhan lain aikana ehdollisen lainavaruksen saaneissa kohteissa syntyisi tulkintaongelmia suhteessa aravalain mukaisiin aravalainan myöntämisedellytyksiin.

Aravalain 14 §:ssä säädetty soveltamisala vuokratalon peruserantamista varten myönnetyn lainan ja talon jäljellä olevan vanhan lainan yhdistämiselle on olennaisesti nykyistä suppeampi siten, että ainoastaan vuosimaksujärjestelmässä olevat lainat yhdistettäisiin keskenään. Vuoden 1994 aikana lainoitus kohdentuu suurelta osin sellaisiin ennen syyskuun 1 päivää 1993 jätettyihin hakemuksiin, jolloin edellä mainitun säännöksen nojalla tulisi myöntää asuntotuotantolaissa tarkoitettu vuokratalon peruserantamista varten myönnettävä laina. Tässä tapauksessa aravalain 14 §:ssä säädettyjä edellytyksiä ei voitaisi soveltaa, vaan myös vanhamuotoiset lainat tulisivat yhdistettäväksi uusiin lainoihin, vaikka uudistuksen yhteydessä on esitetty luovuttavaksi tämän tyyppisestä lainojen yhdistämisestä. Uuden menettelyn nopeuttamiseksi ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan hakijan suostumuksella voitaisiin ennen syyskuun 1 päivää 1993 vuokratalon peruserantamista varten haetun lainan asemasta myöntää aravalain mukainen pitkäaikainen vuokra-asumisen peruserantamislaina.

Viranomaisten tehtäväjaosta kuitenkin noudatettaisiin ennen lakia voimaan tullutta asuntohallinnon uudistamista koskevaa lainsäädäntöä. Asuntohallituksesta annetun lain kumoamisesta annetussa laissa säädetään siitä, mitkä

asuntohallituksen aikaisemmat tehtävät ovat siirtyneet ympäristöministeriölle ja mitkä valtiokonttorille. Valtion asuntorahastosta annettua laista taas käy ilmi, että asuntohallituksen sijaan on tullut valtion asuntorahasto.

Aravalain 3 §:n 2 momentin säännöksen nojalla kunta valitsisi aravalainoitettavat kohteet. Siirtymävaiheessa vuonna 1994 säännöksellä olisi vielä rajoitettu merkitys, sillä valtaosa talokohtaisten lainojen myöntämisvaltuudesta kohdentuu vanhoihin lainahakemuksiin, jotka ovat saaneet asuntohallituksen ehdollisen lainavarauksen. Mahdollisten uusien talokohtaisten lainahakemusten osalta voitaisiin myöntämisvaltuus kuitenkin osoittaa käytettäväksi kuntien valitsemiin kohteisiin.

Lakiehdotuksen 5 §:n 2 momentin säännöstä kilpailumenettelystä sovellettaisiin vasta vuoden kuluttua lain voimaantulosta. Tämä johdaisi kilpailumenettelyn vaatimista valmistelutoimista ja niiden aikataulusta. Kun nykyisin jo järjestetään lain sitä vaatimatta urakkakilpailu enemmistöissä uudisrakentamishankkeita, jotka rahoitetaan valtion asuntorahastosta, jäisi tämä menettely tietenkin voimaan.

Lakiehdotuksen 15 §:ssä säädetään siitä, ketkä voivat saada vuokra-aravalainoja ja 22 §:ssä siitä, ketkä voivat saada asumisoikeustalon aravalainoja. Niiden joukossa on muun muassa ympäristöministeriön nimeämät yhteisöt. Tällaisiksi yhteisöiksi asuntotuotantolain nojalla nimetyt yhteisöt säilyttäisivät lain voimaan tultua sen 15 §:ssä tai 22 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa hakematta sitä uudelleen. Niin ikään jäisivät voimaan asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaisesti tehdyt toimivaltuuksien siirrot perusparannuslainojen myöntämisessä. Vastaavasta siirrosta on säännökset lakiehdotuksen 8 §:n 4 momentissa ja 16 §:n 3 momentissa.

45 §. *Lain soveltaminen aikaisemmin myönnettyihin lainoihin.* Lain soveltaminen aikaisemmin myönnettyihin lainoihin on monimutkainen tehtävä. Aikaisempien asuntotuotantolakien mukaan myönnettyt lainat ja niiden lainaehdot ovat kovin kirjavat ja keskenään erilaiset. Selkeyden vuoksi olisi suotavaa, että uudella lailla voitaisiin kirjavuutta olennaisesti vähentää. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole puuttua jo saavutettuihin oikeuksiin, minkä tulisikin tapahtua perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Tästä syystä uuden lain soveltaminen on tullut järjestää siten, että lainansaajien jo saavutettu asema turvataan.

Lain soveltaminen ei tuottaisi vaikeuksia niihin lainoihin, joissa lainajärjestelmä on samankaltainen kuin ehdotetussa laissa. Näitä ovat niin sanotut yhtenäislainat, joissa ei ole pankkien ensisijaislainoitusta. Tämän mukaisesti ehdotetaan, että lain säännöksiä sovellettaisiin myös niihin lainoihin, jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta vuosina 1989 ja 1990 annettujen lakien sekä asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain (412/92) mukaan. Tällöin kaikkiin yhtenäislainoihin sovellettaisiin ehdotettua lakia.

Vanhempiin lainoihin, joita on myönnetty lähinnä eri vuosina annettujen asuntotuotantolakien sekä asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan, sovellettaisiin ehdotettua lakia niiltä osin kuin lailla ei puututa lainansaajien saavutettuun asemaan. Tällaisia säännöksiä olisivat lainan siirtoa koskevat säännökset lakiehdotuksen 12 ja 20 §:ssä, säännös aravalainojen vakuuksista 25 §:ssä, säännökset valtion ja kunnan suhteesta lakiehdotuksen 28, 29, 31 ja 33 §:ssä, säännökset aravalainojen arvopaperisoinnin vaikutuksesta 30 §:ssä, säännökset valvonnasta, velkajärjestelystä, muutoksenhausta ja päätöksen tiedoksiannosta lakiehdotuksen 36 ja 38—40 §:ssä sekä irtisanomista koskevassa 37 §:ssä olevat säännökset toimivaltaisesta viranomaisesta. Näitä säännöksiä sovellettaisiin siitä riippumatta, mitä velkakirjassa näiltä osin on määrätty.

Valtioneuvoston oikeus muuttaa asuntolainojen korkoja jäisi myös voimaan vanhoissa asuntolainoissa. Vanhojen asuntolainojen lainaehtoihin sovellettaisiin muutoin, mitä kustakin lainasta on velkakirjassa määrätty.

Asuntotuotantolain 13 §:n mukaan on voitu myöntää valtion takauksia. Tämän ohella asuntotuotantolain 13 a §:n mukaisiin lainoihin on suoraan säännöksen nojalla liittynyt valtion vastuu. Nämä takaukset ja vastuut on jätettävä voimaan, jotta velkojan asema ei muuttuisi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että aikaisempiin lainoihin myönnettyt tai niihin liittyneet valtion takaukset ja muut vastaavat vastuut jäisivät sellaisinaan voimaan.

46 §. *Eräiden lainojen lyhennykset, korot ja lykkäykset.* Tässä pykälässä säädetään lakiehdotuksen 45 §:n 2 momentissa tarkoitettujen lakien mukaisten niin sanottujen vanhojen lainojen eli henkilökohtaisen asuntolainan ja perusparannuslainan enimmäislaina-ajasta. Se olisi 25 vuotta, jollei lainan velkakirjassa ole

muuta määrätty. Lyhytaikaisen perusparannuslainan enimmäislaina-ajaksi puolestaan ehdotetaan säädettäväksi 10 vuotta. Näiden lainojen velkakirjoissa ei ole määrätty muuta enimmäislaina-aikaa.

Pykälän 1 momentin viimeisessä virkkeessä säädetään näihin lainoihin liittyvistä lykkäyksistä. Lykkäysjärjestelmä ehdotetaan säilytettäväksi ennallaan. Siten voitaisiin edelleen myöntää näiden lainojen korkojen ja lyhennysten maksamiseen lykkäystä lainansaajan hakemuksesta enintään 10 vuotta sillä ehdolla, että noudatetaan valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää ja että enimmäislaina-aikaa ei pidennetä. Enimmäislaina-ajat poikkeavat osaksi riippuen siitä, minkä aikaisemman lain mukaan laina on myönnetty. Näillä laina-ajoilla ei kuitenkaan ole merkitystä silloin, kun velkakirjoissa laina-ajaksi on merkitty jokin muu aika. Tämän vuoksi voitaisiin pykälässä ehdotetulla tavalla säätää, että henkilökohtaisen valtion asuntolainan ja perusparannuslainan enimmäislaina-aika on 25 vuotta, jollei lainavelkakirjassa ole muuta määrätty. Jos velkakirjaan olisi otettu pitempi laina-aika, noudatettaisiin siis sitä.

Pykälän 2 momentti koskee asuntotuotantolain mukaan maaliskuun 1 päivän 1982 ja joulukuun 31 päivän 1990 välisenä aikana myönnettyjä henkilökohtaisia asuntolainoja. Tarkoitus on säilyttää näiden lainojen käsittely ja kohtelu samanlaisena kuin aikaisemmassa laissa. Siten ehdotetaan, että kunta voisi velkakirjaan merkityistä ehdoista poiketen valtioneuvoston vahvistamien perusteiden mukaan määrätä lainansaajan hakemuksesta tällaisen lainan koron kahdeksannen lainavuoden alusta yhdennentoista lainavuoden loppuun kolmeksi tai kuudeksi prosentiksi.

47 §. *Avustusluonteinen perusparannuslaina.* Tarkoituksena on säilyttää asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan myönnettyjen avustusluonteisten pitkäaikaisten perusparannuslainojen sääntely samanlaisena kuin se on ollut aikaisemmassa laissa. Pykälän nojalla voitaisiin lain voimaantulon jälkeenkin edelleen hyväksyä asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnettyjä pitkäaikaisia perusparannuslainoja avustusluonteisiksi lainoiksi.

48 §. *Muulla laissa olevien viittaussäännösten soveltaminen.* Myös muussa kuin varsinaisessa asuntolainsäädännössä on runsaasti viittauksia asuntotuotantolakiin ja -asetukseen sekä asun-

tojen perusparantamisesta annettuun lakiin ja asetukseen. Näitä viittauksia on muun muassa verotuslainsäädännössä ja sosiaalilainsäädännössä. Tässä yhteydessä ei ole ollut tarkoituksemukaista pyrkiä muuttamaan kaikkia viittaussäännöksiä eri laeissa. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan otettavaksi asiaa koskeva viittaussäännös. Tästä huolimatta ehdotetaan tässä yhteydessä muutettavaksi eräitä keskeisiä viittaussäännöksiä kuten asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ää.

1.2. Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta

1 §. *Soveltamisala.* Pykälässä rajataan kohteet, joihin lakia sovelletaan ja toisaalta säädetään, minkä tyyppisiä rajoituksia näihin kohteisiin sovelletaan. Laki koskee aravavuokra-asuntoja ja aravavuokraloja. Käsitteet määritellään seuraavassa pykälässä. Rajoitukset koskevat sekä käyttöä että luovutusta. Lisäksi laissa olisi säännökset omaksilunastamisesta.

Lailla ei ole tarkoitus puuttua aikaisemman lainsäädännön mukaan rajoituksista myönnettyihin helpotuksiin. Siten sekä valtioneuvoston että asuntohallituksen asuntotuotantolain tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain tai asuntolainoitettuun vuokralatoon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetun lain (1082/75) nojalla myöntämät poikkeukset ovat edelleen voimassa siitä riippumatta, mitä tässä laissa säädetään.

2 §. *Aravavuokra-asunnot ja aravavuokralat.* Lakia sovelletaan 1 momentin 1 kohdan mukaan vuodesta 1949 lukien lainoitettuihin vuokra-asuntoihin. Aikaisempien asuntotuotossäännösten tapaan on säilytetty rajaus, jonka mukaan rajoitukset ovat voimassa, jos asuntolainaa ei ole maksettu takaisin ennen tammikuun 1 päivää 1976. Laki asuntolainoitettuun vuokralatoon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista tuli voimaan tuona ajankohdalla ja esti talojen vapauttamisen rajoituksista asuntolainan ennenaikaisella takaisinmaksulla.

Laki koskee 1 momentin 2 kohdan mukaan myös vastaisuudessa aravalain mukaan lainoitettavia vuokra-asuntoja ja -taloja.

Pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettujen vuokra-asunnot ja vuokralat ovat myös tämän lain piirissä 1 momentin 3 kohdan mukaan jollei niitä ole vapautettu rajoituksista

ennen tämän lain voimaantuloa asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaisesti. Lyhytaikaiseen lainaan ei kohdistu rajoituksia.

Aravalain mukainen lyhytaikainen vuokrasumisen perusparannuslaina jäisi rajoitusten ulkopuolelle. Asuntotuotantolakien mukaan on lainoitettu joitakin vuokra-asuntoja, joihin ei sovelleta nykyisinkään samoja rajoituksia kuin vuokra-asuntojen suureen enemmistöön. Näitä kohteita, jotka on lueteltu pykälän 2 momentissa, ei ehdoteta otettaviksi tämän lain piiriin, koska rajoitukset tiukkenisivat näissä kohteissa olennaisesti, eikä kohteissa olevien asuntojen vähäisen määrän vuoksi ole erityistä tarvetta tiukentaa suhtautumista näihin taloihin. Tällaisia kohteita ovat asuntotuotantolain (247/66), jäljempänä vuoden 1966 asuntotuotantolaki, mukaan ennen tammikuun 1 päivää 1980 peruskorjauslainoitettut vuokralatolot sekä mainittua päivää ennen vuoden 1966 asuntotuotantolain ja asuntotuotantolain (488/53) mukaan lainoitettut asunto-osuuskuntatalot. Jälkimmäiset on jo lähes kokonaan muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Kolmas ryhmä, johon rajoituksia ei sovelleta, muodostuu suhdanneverovaaroista vuosina 1971 ja 1972 lainoitetuista taloista. Näihin on sovellettu vuoden 1966 asuntotuotantolakia sellaisena kuin se oli voimassa kyseisten lainojen myöntämisen aikana. Koska viimeksi mainittuja taloja ei ole lainoitettu asuntotuotantolain mukaan, ei lakitekstissä ole tarpeen mainita tätä ryhmää.

Mainittuihin kolmeen ryhmään kuuluvien talojen rajoitukset poistuvat kokonaan muutoksen yhteydessä, koska taloihin nyt sovellettavat säännökset kumotaan aravalain voimaantulosäännöksillä. Tähän asti rajoitusten päättymisen edellytyksenä on ollut asuntolainan takaisin maksaminen. Talot ovat suhteellisen iäkkäitä, minkä vuoksi jäljellä oleva laina ei ole valtiontaloudellisesti merkittävä.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin liike- ynnä muita sellaisia tiloja koskeva erityissäännös. Jos osakkeet joko kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiössä tuottavat hallintaoikeuden tällaiseen tilaan, osakkeisiin ei sovelleta tämän lain säännöksiä.

3 §. *Rajoitusaika.* Pykälän 1 momentissa säädetäisiin yleisestä rajoitusajasta. Aika säilyisi edelleen alkuperäisen laina-ajan pituisena. Arava- tai asuntolainan ennaikainen takaisinmaksaminen ei vaikuttaisi rajoitusaikaan.

Jo nykyisin osassa lainoitusta rajoitusaika on kuitenkin laina-ajasta poiketen 45 vuotta. Tä-

mä jaottelu säilytettäisiin 2 momentissa, jossa on lueteltu poikkeukset 1 momentin periaatteesta. Uutta olisi rajoitusten alkamisajan kytkeminen selvästi ensimmäiseen rajoitusmerkinnän tekemiseen. Kun yhtiömuotoisissa kohteissa rajoitusmerkintä tehdään sekä kiinnitysrekisteriin että osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja käytännössä aina eriaikaisesti, on rajoitusten päättymisajankohta ollut epäselvä. Muutettu sanamuoto kytkee alkamisajan siihen merkintään, joka ensiksi tehdään. Muutos poistaa myös tulkintaongelman siinä tilanteessa, että vuokralato yhtiöitetään myöhemmin laina-aikana. Lainansaajan intressissä on, että merkintä tehdään mahdollisimman pian.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan 45 vuoden rajoitus koskee vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan tammikuun 1 päivänä 1980 tai myöhemmin vuokralaton rakentamiseen tai hankkimiseen taikka vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen myönnettyjä lainoja.

Asuntotuotantolain mukaan vuokralaton laajentamiseen tai peruskorjaamiseen tammikuun 1 päivästä 1991 myönnettyjen lainojen rajoitusajat on pidennetty 45 vuoteen. Tämä periaate on säilytetty 2 momentin 2 kohdassa.

Myös aravalain mukaan myönnettävien lainojen rajoitusaika olisi 2 momentin 3 kohdan mukaan 45 vuotta. Siten vanhempien vuokralatojen vähitellen vapautuessa rajoituksista tulee 45 vuoden rajoitusajasta pääsääntö.

Ennen tammikuun 1 päivää 1991 vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan myönnettyissä peruskorjauslainoissa sekä kaikissa pitkäaikaisissa perusparannuslainoissa on ollut mahdollista vapautua rajoituksista ennaikaisesti maksamalla asuntolainan lisäksi erillinen korvaus. Tämä järjestelmä on säilytetty 3 momentissa. Siten valtiokonttoriin tilitettäisiin viisi prosenttia asuntolainan alkuperäisestä pääomasta kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta, jos rajoituksista halutaan vapautua ennaikaisesti.

Aravavuokranmääritystä koskeva yleisestä rajoitusajasta poikkeava järjestely on säilytetty 4 momentissa. Vuokrarajoitukset ovat voimassa normaalien lyhennysehtojen mukaisen ajan, joka vaihtelee 25 vuodesta 45 vuoteen ja on uusimmassa lainakannassa pääomittavasta lyhennysohjelmasta johtuen muuttuva. Jos laina maksetaan takaisin ennaikaisesti, rajoitukset säilyvät voimassa alkuperäisten ehtojen mukaisen ajan, eikä valtion lainan sijaan mahdolli-

sesti tulevan rahoituksen suurempia kustannuksia voida ottaa vuokrissa huomioon. Koska pääomittavassa järjestelmässä ei ole kiinteää laina-aikaa, ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi kiinteä vuokratulojen voimassaoloaika, jos laina on maksettu ennen aikaisesti takaisin. Aika olisi 30 vuotta eli lähes sama kuin todellinen keskimääräinen laina-aika, joka on noin 33 vuotta. Tämä aika koskisi vain niitä lainoja, jotka peritään alkuperäisten lainahtojen mukaan vuosimaksuina. Sen sijaan säännös ei koskisi lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutettuja lainoja, joiden laina-aika voi olla alle 30 vuotta.

4 §. *Asuinkäyttö.* Asuinhuoneistoa olisi 1 momentin mukaan käytettävä vuokra-asuntona. Asuntoa saataisiin 2 momentin mukaan käyttää asumiseen myös ilman huoneenvuokralain (653/87) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevista henkilöistä. Tarkoituksena olisi, että kodinomainen asuminen olisi mahdollista myös sellaisille henkilöille, jotka eivät enää ymmärrä vuokrasopimuksen merkitystä. Poikkeaminen tulisi kyseeseen esimerkiksi dementia-koodeissa.

Asukkaiden valinnan perusteena olisi 3 momentin mukaan sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Käytännössä perusteina ovat asunnontarve sekä tulot ja varallisuus. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voitaisiin erityisestä syystä tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunnan tehtävänä on valvoa valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista. Valvonnan toteuttamista olisi kunnan omassa harkinnassa.

Kuten nykyisinkin, asukkaaksi voidaan valita muikin kuin tietyt tulo- ja varallisuusedellytykset täyttävä henkilö, jos edellytykset täytettäviä hakijoita ei ole. Valtioneuvoston päätöksessä vahvistettaisiin lisäksi perusteet, joiden mukaan kunta voi poiketa normaaleista valintaperusteista. Tällaisia poikkeusperusteita voisivat olla esimerkiksi asunnon käyttö talon ylläpitoa ja hoitoa varten välttämättömän henkilön vuokra-asuntona tai perusparannuskoh-teissa omistajan omana asuntona.

Kunnalla olisi lisäksi oikeus antaa lupa tilapäisesti poiketa valtioneuvoston vahvistamista perusteista erityisestä syystä. Poikkeusperusteena voisi tulla kyseeseen esimerkiksi yrityksen voimakas lisähenkilökunnan tarve tai sen muutto paikkakunnalle taikka henkilön joutuminen äkillisesti asunnottomaksi esimer-

kiksi tulipalon johdosta. Nykyisin tilapäisyys on rajattu kahteen vuoteen.

Pykälän 4 momentin mukaan ympäristöministeriöllä olisi oikeus antaa tarkempia määräyksiä hakumenettelystä. Kunnalla olisi oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Tällainen oikeus olisi tarpeen, jotta kunta pystyisi tarkistamaan, onko talossa muita kuin valtioneuvoston päätöksen edellytysten mukaisia asukkaita.

5 §. *Käyttötarkoituksen muutos.* Kunta voisi 1 momentin mukaan myöntää erityisestä syystä luvan käyttää vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskisi vähäistä asuntomäärää. Rajaus vähäiseen asuntomäärään voitaisiin tulkita siten, että se koskee omistajayhteisön koko asuntokantaa, joskin koko talon pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttäisi normaalisti talon vapauttamista rajoituksista 16 §:n mukaisesti. Muutos voitaisiin hyväksyä, vaikka asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala ei muutoksen jälkeen enää olisi 75 prosenttia kokonaishuoneistoalasta, mikä on pääsääntönä lainaa myönnettäessä. Luvan myöntämisestä olisi ilmoitettava ennen muutoksen toteuttamista valtiokonttorille, joka voisi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Takaisinmaksuvelvoitetta ei voisi käyttää, jos asuintiloja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Sen sijaan laina tulisi useimmiten määrätä maksettavaksi takaisin, jos tilat muutettaisiin yksinomaan kaupallisiin, hallinnollisiin tai tuotannollisiin tarkoituksiin.

Tätä säännöstä voisi soveltaa myös erityisesti opiskelija-asuntoja koskeviin poikkeusmenettelyihin. Siten asuntoja voisi edelleen käyttää majoittamiseen esimerkiksi kesähotelleina tai kansainväliseen oppilaiden ja opettajien vaihtoon liittyen.

Uudistus käyttötarkoituksen muutoksessa olisi se, että uudistuksen jälkeen myös pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettuja asuntoja koskisivat samat säännökset, mitä tähän asti on sovellettu vain asuntotuotantolain mukaan lainoitetuissa kohteissa.

6 §. *Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä.* Asuntojen säännösten vastaisesta käytöstä voitaisiin määrätä korvaus 1 momentin mukaisesti. Korvaus määrättäisiin lääninoikeuden päätöksellä. Vaatimuksen korvauksen määräämisestä tekisi useimmiten kunta, mutta myös

esimerkiksi valtiokonttorilla olisi tähän mahdollisuus. Korvaus määrättäisiin suoritettavaksi valtiokonttoriin, jossa raha ohjautuisi valtion asuntorahastoon.

Korvauksen prosenttimäärä, puoli prosenttia kultakin kuukaudelta, jona asuntoa on käytetty virheellisesti, säilyisi nykyisenä. Kun korvaus on nyt määrätty asunnolle laskettavan velattoman enimmäishinnan pohjalta, olisi tarkoitus yksinkertaistaa laskentamallia, koska vuokra-asunnoille ei perusparannuskohteita lukuun ottamatta lasketa muuten enimmäishintaa. Uudessa järjestelmässä tarvittaisiin ainoastaan asunnon hankinta-arvo ja rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottamiseksi asunnon valmistusajankohdan luovutushintakerroin sekä laskenta-ajankohdan kerroin. Hankinta-arvo tarkistettaisiin kerrointen suhteella ja korvaus laskettaisiin asunnon näin saadun nykyarvon pohjalta. Jos asuinhuoneistolla ei olisi omaa hankinta-arvoa, se laskettaisiin koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvon pohjalta asuinhuoneistojen huoneistalojen suhteessa.

Jos säännösten vastaisesta käytöstä olisi kulunut kolme vuotta, vaatimusta korvauksen määräämiseksi ei voisi enää tehdä.

Jos korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voitaisiin 2 momentin mukaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §. *Vuokra.* Vuokran määräytyksessä nykyisinkin sovellettava omakustannusperiaate säilytettäisiin 1 momentissa. Vuokralaisilta saisi periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, mikä tarvitaan kiinteistön muiden tuottojen ohella asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Momentissa lueltaisiin tarkemmin tärkeimmät enimmäisvuokraan sisällytettävät erät.

Momentin 1 kohdan mukaan kiinteistön ja asuntojen hankinnasta tai rakentamisesta aiheutuvat menot hyväksyttäisiin asuntolainapäätöksessä rahoitusmenoina. Kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot samoin kuin perusparannuksista, joilla kiinteistö ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, aiheutuvat menot olisivat enimmäisvuokraan sisällytettäviä eriä. Myös ylläpitoon tai parannuksiin varautuminen voitaisiin ottaa huomioon vuokrissa 4 kohdan mukaan. Tällaisella varautumisella voidaan merkittävästi alentaa talolle ai-

heutuvia kustannuksia parannuksen toteuttamisvaiheessa ja siten vähentää vuokrien korotuspaineita. Omalle sijoitukselle olisi 5 kohdan mukaan jatkossakin mahdollista laskea korkoa. Myös muut omistajalle lain mukaan kuuluvat kustannukset otettaisiin 6 kohdan mukaan huomioon vuokrissa.

Vuokrien tasauksesta säädetäisiin selvyuden vuoksi erikseen 2 momentissa. Tasaus olisi mahdollista, jos talot ovat saman omistajan, esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön, omistuksessa. Yksittäiset yhtiöt voidaan fuusioida omistajien päätöksellä suuremmiksi yksiköiksi, jolloin vuokrien tasaus tulee mahdolliseksi. Käytännössä fuusiointi ja sen kautta tasaus on osoittautunut hyväksi keinoksi taloudellisissa vaikeuksissa olevan talon talouden tervehtytämiseksi. Myös saman omistajan omistamien hankintalainoilla hankittujen asunto-osakeyhtiöhuoneistojen vuokrat olisi mahdollista liittää tasaukseen. Kokonaisissa aravavuokraloissa tasaus olisi mahdollista vain taloittain. Lakitekstissä ei ole esitetty erityisiä rajoituksia tasattavien erien osalta, koska rajoitukset voisivat vaikeuttaa muun muassa asuintalovarausten järkevää käyttöä. Tarkoituksena kuitenkin on, että hoitokuluja ei tasattaisi, koska asukkaat voivat itse merkittävästi vaikuttaa niihin. Tällainen menettely tukisi myös yhteishallinnosta vuokraloissa annetun lain (649/90) mukaisen asukasdemokratian toteutumista.

Ympäristöministeriöllä olisi 3 momentin mukaan oikeus antaa tarkempia määräyksiä 1 ja 2 momentin soveltamisesta. Tällainen määräys olisi esimerkiksi lainapäätöksessä hyväksytylle omalle pääomalle maksettavan koron enimmäismäärä, joka nykyisin on ollut kahdeksan prosenttia. Kunta valvoisi vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunta olisi oikeutettu vaatimaan lainansaajalta valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot, kuten tilinpäätöstiedot, rahoituslaskelman ja tiedot vuokrankorotuksen perusteista.

Pykälän 4 momentissa olisi viittaus huoneenvuokralakiin. Vuokrien tulisi edelleen olla kohtuullisia. Tuomioistuimien voisi tutkia sekä vuokran kohtuullisuuden että omakustannusperiaatteen toteutumisen. Myös vuokrien korotusmenettelyä noudattaisi huoneenvuokralain järjestelmä.

8 §. *Luovutus.* Aravavuokra-asunto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokralo tai aravavuokraloyhtiön osakkeet saataisiin 1 momentin 1 kohdan mukaan luo-

vuttaa kunnalle ja 2 kohdan mukaan kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää aravalain mukainen vuokra-aravalaina. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokralalon osakkeiden siirrolle ei siten ole asetettu erityisiä ehtoja. Momentin 3 kohdan mukaan luovutettaessa talo tai osakkeet muukin luovutuksensaaja voitaisiin nimetä, jos tämä vastaa luovuttajaa. Ennen vuotta 1980 lainoitettua kannassa esimerkiksi teollisuus- ja liikelaitokset ovat voineet olla myös kiinteistö-osakeyhtiömuotoisen vuokralalon omistajia. Tällaisten omistajien väliset omistusjärjestelyt olisivat siten edelleen mahdollisia. Uudemmissa taloissa tällaiset tahot voivat omistaa vain vähemmistön osakkeista. Lisäksi voi tulla sovellettavaksi 12 §:n omaksilunastamisjärjestelmä, jos vuokralainen haluaa ostaa asumansa asunnon omistusasunnokseen.

Omaisuuksia voidaan 2 momentin mukaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaissa tai pantatussa osakkeesta panttaussopimuksessa on määrätty. Säännös koskee vastaisuudessa myös pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettua asuntoa, jonka osalta tulkinta ei tähän asti ole ollut selvä.

Säännös omaisuuden siirtymisestä naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta on otettu 3 momenttiin. Säännöksen mukaan uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan. Kunnan on tällöin maksettava 9 §:n mukainen luovutushinta. Säännös on jo nykyisessä lainsäädännössä.

Vaikka vastuu luovutuksensaajan nimeämisestä on kunnalla, on valtion saatavien maksamisen turvaamiseksi edelleen tarpeen säilyttää valtiollakin mahdollisuus antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Lisäksi valtion tulee olla tietoinen lainakohteiden omistajista. Toimivalta olisi 4 momentin mukaan valtiokonttorilla, joka hoitaa muiltakin osin velkasuhteeseen liittyviä käytännön asioita. Valtiokonttori pitäisi myös omistajarekisteriä, minkä vuoksi kunnan tulisi aina ilmoittaa valtiokonttorille kunnan tietoon tulleista luovutuksista.

9 §. *Luovutushinta.* Aravavuokra-asunnon tai aravavuokralalon tai vastaavan osakkeen korkein sallittu luovutushinta olisi 1 momentin

mukaan luovutuskorvaus. Sen laskemisesta säädettäisiin 10 §:ssä.

Koska asuntojen perusparantamisesta annettussa laissa on käytössä enimmäishintajärjestelmä, on 2 momentissa säilytetty tämä säännös, jotta omistajien asema ei huonontuisi uudistuksen yhteydessä. Uudessa lainajärjestelmässä, joka pohjautuu vuosimaksuun ja mahdollistaa korkojen pääomittamisen, voidaan yhdistää asuntotuotantolain mukaiseen peruskorjauslainaan asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukainen pitkäaikainen perusparannuslaina. Tällöin vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaiset luovutusrajoitukset korvaavat perusparannusta koskevat rajoitukset, jolloin koko luovutushinta määrätään vuoden 1966 asuntotuotantolain luovutuskorvaussäännösten mukaan. Tätä periaatetta ei ehdoteta muutettavaksi, joten 2 momenttiin on otettu asiaa koskeva tarkennus.

Valtiokonttori voisi 3 momentin mukaan antaa ohjeita myös luovutushinnan laskemisesta. Osakkeiden osuus koko yhtiön luovutushinnasta laskettaisiin osakkeiden lukumäärien suhteessa.

Jos omaisuus myydään julkisella huutokaupalla, saa 4 momentin mukaan se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, myynnistä enintään luovutuskorvauksen tai enimmäishinnan siitä riippuen, kumpaa hintajärjestelmää tapaukseen sovelletaan.

Sallitun luovutushinnan ylitys ei 5 momentin mukaan olisi enää mitätön, vaan ylitys olisi maksettava kunnalle, joka tilittäisi varat edelleen valtiokonttorille. Varat eivät voisi enää jäädä kunnalle sen ostaessa omaisuuden, koska kunnalla ei ole syytä poiketa hintakattosäännöksistä.

10 §. *Luovutuskorvauksen laskeminen.* Luovutuskorvauksen määrittäminen olisi 1 momentin mukaan kunnan tehtävä. Hintaa laskettaessa otetaan 1 momentin 1 kohdan mukaan huomioon asunnon tai kiinteistön vahvistettuun hankinta-arvoon hyväksytyjen omien varojen osuus edellyttäen, että kyseessä on nimenomaisesti omistajan oma sijoitus. Siten esimerkiksi avustuksena saatua tai asuintalovarauksena kerättyä oman pääoman osuutta ei oteta huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Toisaalta oma sijoitus edellyttää, ettei varoja ole sijoittanut omistajan puolesta joku muu taho. Käytännössä on esiintynyt tapauksia, jolloin erityisesti osakeyhtiöissä osakepääoman lisäksi tarvittu omat varat on sijoittanut joku muu

kuin kyseinen omistaja. Varat voivat olla omistajan antamaa lainaa. Kiinteistön vahvistettuun hankinta-arvoon viittaaminen tarkoittaa sitä, että tonttiakaan ei voi myydä erillisellä kaupalla, jos se on mukana hankinta-arvossa.

Omat varat tarkistetaan 1 momentin 2 kohdan mukaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Tarkistus tehdään tilastokeskuksen kuukausittain vahvistaman kerrointaulukon avulla.

Lainapäätöksessä hyväksytyyn rahoitukseen kuuluvan lainan jäännöspääoma otetaan huomioon luovutuskorvauksessa 1 momentin 3 kohdan mukaan siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi. Luovutettaessa osakkeita ei yhtiön lainoja oteta huomioon, koska yhtiö vastaa niistä omistajan vaihduttuakin.

Jos laina on otettu perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi, se otetaan 1 momentin 4 kohdan mukaan huomioon samalla tavoin kuin lainoitusvaiheessa hyväksytty lainakin. Myös asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan ottama laina, joka kohdistuu kyseisiin osakkeisiin, otetaan vastaavasti huomioon.

Jos perusparannusten tai hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi on lisätty omaa pääomaa, voidaan tällainen lisäys 1 momentin 5 kohdan mukaan myös ottaa huomioon luovutuskorvauksessa. Lisäykselle ei lasketa indeksitarkistusta. Myös asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan tekemä oman pääoman lisäys otetaan vastaavasti huomioon.

Jos vahvistettuun hankinta-arvoon sisältyvä omien varojen osuus on omistajan antamaa lainaa, jota on vuokranmääräytymisperusteiden mukaan voitu lyhentää asukkailta perityillä vuokrilla, ei lainaa voida 2 momentin mukaan ottaa huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Tällaiselle osuudelle ei voida siten laskea indeksitarkistustakaan. Sanottu koskee myös sellaista oman pääoman osuutta, jolle on vuokrissa peritty lyhennys.

11 §. *Enimmäishinnan laskeminen.* Kunta määräisi enimmäishinnan 1 momentin mukaan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on 2 momentin mukaan asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Muutoksella yksinkertaistetaan enimmäishinnan laskentaa, koska voidaan luopua vähäisten yhtiön varallisuuserien laskemisesta. Samassa yhtey-

dessä luovutaan myös erillisen arvonvähennyksen laskemisesta. Tällä kompensoidaan se vähäinen hinnan lasku, mikä aiheutuisi yhtiön muun varallisuuden jättämisestä laskelman ulkopuolelle.

Perushintaa tarkistetaan 2 momentin mukaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella. Enimmäishintakertoimissa on nyt otettu huomioon arvonvähennyksen laskeminen. Muutoksen jälkeen voidaan käyttää yhteistä kerrointaulukkoa laskettaessa enimmäishintaa ja luovutuskorvausta, koska arvonvähennystä ei enää tehdä.

Asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo otetaan huomioon käyvän arvon mukaan laskettuna. Jos huoneisto on alkuperäistä huonommassa kunnossa, eikä ole kyse luonnollisesta kulumisesta, hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset, kuten nykyisinkin. Samoin hinnasta vähennetään asuntoon kohdistuvat lainat siltä osin kuin ne siirtyvät luovutuksensaajan vastattavaksi.

12 §. *Omaksilunastaminen.* Vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain lunastamisjärjestelmä on siirretty tähän lakiin. Vuokralainen voi 1 momentin mukaan lunastaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemansa asunnon omaksi, jos kyseessä on asunto-osakeyhtiöhuoneisto, joka on lainoitettu asuntotuotantolakien tai aravalain mukaan. Myös vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain mukaan asunto-osakeyhtiöksi muutettu kohde on lainoitettu mainittujen lakien mukaan, joten lunastamismahdollisuus säilyy. Lunastaminen olisi edelleen vain vuokralaisen tahdosta riippuva oikeus. Lunastamiseen on kuitenkin nykyisin edellytetty omistajan suostumus, jos on ollut kyse hankintalainalla lainoitetusta asunnosta, joka on kunnan, kuntayhtymän tai näiden omistaman yhtiön omistuksessa. Tämä järjestelmä säilyisi.

Vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan erityisille väestöryhmille hankintalainalla lainoitettu asunto on nyt lunastamisjärjestelmän ulkopuolella. Tämä rajausta ehdotetaan säilytettäväksi.

Uutta olisi luopuminen kahden vuoden asumisveloitteesta. Sen sijaan tulisi uusia taloja koskeva rajausta, jonka mukaan lunastaminen ei olisi mahdollista kahden ensimmäisen vuoden aikana talon valmistumisesta. Tämä on tarpeellista, koska lainoituksen loppuun saattaminen voi viedä aikaa, ja muun muassa lunastushinta

voi muuttua lainapäätöksen tarkistamisen vuoksi.

Omistaja saisi edelleen luovutuskorvauksen kuten muistakin luovutuksista. Ero on siinä, että lunastustilanteessa koko luovutuskorvauksen saaminen on lunastamisen edellytyksenä. Lunastajan maksama lunastushinta laskettaisiin 3 momentin mukaan kuten enimmäishinta perusparansulainalla lainoitetuissa kohteissa. Muutokset aikaisempaan hintajärjestelmään ovat samat kuin enimmäishintaa laskettaessaakin. Lunastushintaan kuuluisi mukaan myös asunto- tai aravalainaosuus.

Kunnalla olisi mahdollisuus entiseen tapaan kohtuullistuttaa hintaa, jos se ylittää käyvän hinnan ja jos asunto- tai aravalainaosuus sekä luovutuskorvaus kyetään maksamaan.

Omaksilunastamiseen voisi 4 momentin mukaan saada asunto-osakkeiden hankintalainaa aravalain mukaan.

Osakkeet on 5 momentin mukaan säilytettävä kunnassa niin kauan kuin omaksilunastaminen on mahdollista kuten nykyisinkin.

Tarkemmat säännökset lunastamisesta annettaisiin 6 momentin mukaan asetuksella. Tällaisia asioita olisivat esimerkiksi omaksilunastamismenettely, mahdollisuus lykätä lunastushinnan maksamista omaksilunastamista varten myönnettävän asunto-osakkeiden hankintalainan myöntämiseen asti sekä omistusoikeuden siirtyminen.

13 §. *Vuokratalon muuttaminen asunto-osakeyhtiötaloksi.* Vuokratalo, joka tähän asti on voitu muuttaa asunto-osakeyhtiöksi omaksilunastamisen mahdollistamiseksi, voidaan 1 momentin mukaan muuttaa edelleen asunto-osakeyhtiöksi. Muutoksen hyväksyisi ja lainan siirtäisi valtiokonttori. Siten erityisryhmille hankitun vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan lainoitettun enintään kaksiasuntoisen vuokratalon muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi ei olisi mahdollista. Asunto-osuuskuntien osalta muutos ei ole mahdollinen, koska osuuskuntia, joita muutos koskisi on vain muutamia ja omaksilunastamislaina näissä olisi jäljellä olevan asuntolainan huoneistolle laskettavan osuuden suuruinen eli käytännössä merkitysettömän pieni.

Jos kyseessä on kuntaenemmistöinen vuokratalo, on 2 momentin mukaan kuten nykyisinkin kiinnitettävä huomiota siihen, ettei vuokratalon omaksilunastaminen vaaranna vuokra-asuntotarjontaa kunnassa.

14 §. *Mitättömyys.* Jos rajoitusten alainen

omaisuus luovutetaan muulle kuin tässä laissa tarkoitettulle luovutuksensaajalle, luovutus on mitätön kuten nykyisinkin. Uutta olisi se, ettei hintavirhe voisi enää aiheuttaa mitättömyyttä. Ylihinta olisi aina tilitettävä valtiokonttoriin.

15 §. *Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus.* Nykyisessäkin lainsäädännössä oleva säännös yhtiön tai osakkeenomistajan taikka muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskevan yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuudesta ehdotetaan säilytettäväksi. Säännös koskisi sekä asunto-osakeyhtiöitä että muitakin osakeyhtiöitä.

16 §. *Rajoituksista vapauttaminen.* Valtion asuntorahasto voisi myöntää vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista osaksi tai kokonaan. Valtion asuntolainan tai aravalainan maksaminen kokonaan takaisin olisi edelleen vapauttamisen edellytyksenä. Säännöstä selkeytettäisiin kuitenkin siten, että lainan maksaminen vapautettavan asunon tai talon osalta on riittävä toimenpide. Säännöksiä on jo nykyisin tulkittu näin, mutta nykyisiä säännöksiä on voinut lukea niinkin, että koko kerralla myönnetty laina pitäisi maksaa takaisin, vaikka vapauttaminen koskisi vain osaa tällä lainalla lainoitetuista asunnoista tai taloista.

Jos asunon tai talon hinta ei pakkotäytäntöpanossa nousisi niin suureksi, että lainasaatava olisi turvattu, riittäisi vapautumiseen, että maksetaan takaisin vain se osa lainasta, joka on turvattu pakkotäytäntöpanossa. Kun laki asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista kumottaisiin, vuokranmääritystä koskevista säännöksistäkin voisi vapauttaa tämän lain mukaan.

17 §. *Purkaminen.* Purkaminen ilman asuntoviranomaisten lupaa on ollut sanktioitu vain asuntojen perusparantamisesta annetussa laissa. Uudistuksessa järjestelmä ulotettaisiin myös muuhun aravavuokra-asuntokantaan. Valtion asuntorahasto voisi 1 momentin mukaan erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa talo tai asunto. Rajoituksista vapauttamista koskevan säännöksen rinnakkaisäännöksenä tämänkin luvan edellytys olisi valtion asuntolainan tai aravalainan maksaminen kokonaan takaisin purettavan kohteen osalta 16 §:n 2 momentin pakkotäytäntöpanorajauksin.

Jos kohde puretaan ilman asianomaista lupaa, omistaja voitaisiin 2 momentin mukaan velvoittaa suorittamaan jäljellä olevalta rajoi-

tusajalta korvaus valtiokonttoriin. Korvauksen suuruus määrättäisiin samalla tavalla kuin asunnon virheellisestä käytöstä 6 §:n mukaan. Seuraamuksen määräisi lääninoikeus. Esityksen seuraamuksen määräämiseksi tekisi joko kunta tai valtion asuntorahasto. Korvaus voitaisiin määrätä enintään 20 vuodelta. Enimmäisaikaa on pidennetty asuntojen peruseräntämistä annetussa laissa säädetystä 10 vuodesta, koska tämän lain mukaiset rajoituksetkin ovat normaalisti huomattavasti pidempiä, enimmillään 45 vuotta. Jos korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, lääninoikeus voisi alentaa sitä. Korvausta ei voisi määrätä, jos kohde tuhoutuu tulipalossa.

18 §. *Rajoitusmerkintä.* Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainan nostamisen edellytyksenä on ollut käyttö- ja luovutusrajoituksia koskevan merkinnän tekeminen kiinnitysrekisteriin ja osakeyhtiöissä joko kiinnitysrekisterimerkinnän lisäksi tai sen sijasta osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Kiinnitysrekisterin sijaan on jo osassa maata otettu käyttöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Tätä termiä käytettäisiin tässä laissa, koska koko maassa tullaan siirtymään tähän uuteen rekisteriin.

Koska rajoitusmerkinnöissä tai kiinteistöissä, joiden kohdalle merkinnät on tehty, tapahtuu muutoksia rajoitusajan kuluessa, on tässäkin laissa tarpeen antaa valtuus säätää asetuksella tarvittavien muutosten tekemisestä. Merkintöjä voidaan joutua täydentämään esimerkiksi yhtiöittämisen yhteydessä, kun osakkeita ei ole aikaisemmin ollut. Merkinnän muuttaminen tulee kyseeseen myös omaksilunastamisen yhteydessä. Merkintä on voitu alkuaan tehdä joltakin osin virheellisenä tai esimerkiksi kiinteistön kohdalle, vaikka rakennus on vuokratontilla. Myös itse kiinteistö on voitu esimerkiksi lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi. Tällaisissa tapauksissa merkintä tulisi joko oikaista tai siirtää oikean kiinteistön kohdalle. Kun rajoitukset aikanaan päättyvät, joudutaan merkinnät poistamaan. Asetuksella säädettäisiin siitä, kuka voi vaatia merkinnän poistamista.

19 §. *Irtisanominen.* Jos lainansaaja tai se, jolle laina on myöhemmin siirtynyt, ei noudata tässä laissa tarkoitettuja säännöksiä, valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan.

Edellytyksenä olisi lisäksi, että laiminlyönti ei ole vähäinen. Velkasuhteeseen liittyvistä ir-

tisanomisperusteista säädetään aravalaisissa ja aiempien lakien mukaisissa velkakirjaehdoissa.

Irtisanominen voisi 2 momentin mukaan kohdistua painavista syistä myös kuntaan, vaikka kunnalla ei olisikaan mahdollisuutta sanoa irti velkasuhdetta yksityisen lainansaajan kanssa. Irtisanomisen perusteena olisi, että kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä. Virheellisen toiminnan tulisi olla joko jatkuvaa tai muutoin erittäin merkittävää, jotta seuraamus voitaisiin määrätä. Sen määräisi valtion asuntorahasto.

20 §. *Viranomaiset.* Tässä laissa tarkoitettuna viranomaisina toimisivat samat viranomaiset, joilla on toimivalta aravalain mukaan. Valtiokonttorin ja valtion asuntorahaston lisäksi toimivaltainen viranomainen olisi siten kunta, jonka alueella toimenpiteiden kohteena oleva rakennus tai asunto sijaitsee.

21 §. *Muutoksenhaku.* Ensimmäinen vaihe muutoksenhakujärjestelmässä 1 momentin mukaan olisi oikaisuvaatimus. Tämä voitaisiin kuten nykyisin tehdä kunnanhallituksen tai lautakunnan samoin kuin viranhaltijan päätöksestä. Oikaisuvaatimus tehtäisiin päätöksen tehneelle viranomaiselle, mutta viranhaltijan päätöksestä kuitenkin kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Oikaisuvaatimusoikeus olisi hakijalla, joka on tyytymätön kunnan päätökseen. Uutta olisi vuokra-asunnon hakijalle annettu oikeus hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Kunta tekee päätöksiä valinnasta suoraan omistamissaan taloissa ja lisäksi usein on sovittu omistajan kanssa, että kunta valitsee asukkaat. Kun 4 § ei edellytä, että kunnan on tehtävä nykyiseen tapaan vuokralaisen hyväksymispäätös, jotta asukasvalinta olisi lain mukainen, korostettaisiin säännöksellä lisäksi sitä, että hyväksymispäätös on edelleen tämän lain mukaista toimintaa, jos sellainen tehdään. Oikaisu-oikeutta ei olisi, jos kunta ei tee mitään päätöstä asukasvalinnan osalta. Uutta olisi myös mahdollisuus hakea oikaisua asuntorahaston tai valtiokonttorin tekemään päätökseen. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on 1 momentin mukaan liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan päätökseen saisi 2 momentin mukaan hakea valittamalla muutosta. Kyseessä olisi hallintovalitus lääninoikeuteen. Menettelyyn sovellet-

taisiin muutoksenhausta hallintoasioissa annettua lakia. Vuokralaisen valintaa koskevaan päätökseen ei saisi hakea valittamalla muutosta. Tämä järjestelmä on jo nykyisessä lainsäädännössä.

Valituskielto 3 momentissa vastaa asuntotuotantolainsäädännössä jo tähänkin asti omaksuttua käytäntöä. Siten valtion asuntorahaston tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saisi hakea valittamalla muutosta. Valtiokonttorille on annettu tässä laissa uusia tehtäviä. Valtiokonttorin asema vastaisi asuntorahastoa, joten valituskielto ulotettaisiin myös valtiokonttorin tekemiin päätöksiin.

22 §. *Päätöksen tiedoksianto.* Tiedoksiantomenettely olisi säilytetty nykyisen lainsäädännön mukaisena. Normaalisti tiedoksianto lähetettäisiin postitse. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskeva päätös voitaisiin kuitenkin antaa tiedoksi asettamalla pöytäkirja nähtäväksi kunnallislain (953/76) mukaisesti. Koska kunnan päätös ei olisi enää pakollinen, ei olisi syytä muuttaa tiedoksiantomenettelyä nykyisestä. Koska asuntorahaston ja valtiokonttorin päätöksiinkin olisi mahdollista hakea oikaisua, olisi tiedoksiantomenettely sama myös näiden päätösten osalta.

23 §. *Valvonta.* Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla olisi 1 momentin mukaan oikeus valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on tällöin oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat.

Asuntorahaston ja valtiokonttorin valtuuttamalla henkilöillä ja kunnan viranomaisilla olisi 2 momentin mukaan oikeus tarvittaessa suorittaa myös tarkastuksia ja katselmuksia. Säännös mahdollistaa myös kiinteistönpitoon kuuluvien asioiden tutkimisen, jolloin kyetään selvittämään talon edellytykset selvitä velvoitteistaan valtiolle.

Pykälän 3 momentissa säädetään vaitiolovelvollisuudesta, jonka mukaan valvova henkilö ei saa ilmoittaa saamiaan tietoja sivullisille.

24 §. *Virkavastuu.* Nykyiseen tapaan tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaisia tehtäviä suorittava henkilö on toimistaan vastuussa kuten virkamies. Säännös on katsottu edelleen tarpeelliseksi erityisesti siksi, että käytännössä 23 §:n mukaiset tarkastukset teetetään muilla kuin virkamiehillä, esimerkiksi yksityi-

sillä tilintarkastajilla tai kuntoanalyysiin erikoistuneilla yrityksillä.

25 §. *Tarkemmat säännökset.* Lain täytäntöönpanosta voidaan antaa tarkempia säännöksiä asetuksella.

26 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti aravalain kanssa. Ajankohta olisi tammikuun 1 päivä 1994.

Vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annettu laki kumotaan tällä lailla. Samoin asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annettu laki muutokseen kumotaan tällä lailla. Nykyiset määräykset lainan ennaikaisen takaisinmaksun vaikutuksesta voidaan korvata vuokranmääräytymisperusteilla tämän lain 7 §:n mukaisesti.

Koska asuntolainavelkakirjoissa on ollut myös käyttöön ja luovutukseen liittyviä määräyksiä, säädetään 2 momentissa, että velkakirjassa olevaa ehtoa sovelletaan, jos se on lainsaajalle tätä lakia edullisempi.

1.3. Laki asunto-olojen kehittämisestä

6 §. *Kunnan asunto-ohjelma.* Pakollisten lakisääteisten suunnittelujärjestelmien määrää pyritään hallinnon uudistamisessa parhaillaan vähentämään. Tarve kuntasuunnitelman osana hyväksyttävään ja määräajoin tarkistettavaan asunto-ohjelmaan vaihtelee kunnittain. Kunnan asunto-olojen tilasta riippuu, milloin asunto-ohjelma on tarpeen. Tämän mukaisesti ehdotetaan, että kunnanvaltuusto saisi vapauden tarpeen mukaan hyväksyä ja tarkistaa asunto-ohjelman asuntopolittisten toimien perustaksi. Viittaus kuntasuunnitelmaan ei ole tässä tarpeen senkään vuoksi, että kunnallislain uudistuksessa kuntasuunnitelman pakollisuutta tultaneen tarkistamaan.

Aravalakia koskevassa lakiehdotuksessa lain 4 §:n 1 momenttiin on otettu säännös, jonka mukaan kunnan tulee antaa asuntorahastolle muun muassa aravalainoituksen hoitamiseksi välttämättömät suunnitelmat. Kunnan asunto-ohjelma olisi edellä tarkoitettu suunnitelma. Sillä olisi käyttöarvoa muun muassa harkittaessa ympäristöministeriössä, miten kuntakohdaiset myöntämisvaltuudet jaetaan. Kunnan asunto-ohjelma olisi tarpeen varsinkin silloin, kun kunnassa on erityistä tarvetta kehittää asunto-oloja.

8 §. *Asunto-olojen kehittämishjelma.* Myös valtion suunnittelujärjestelmässä pyritään pa-

kollisten suunnitelmien laadintaa supistamaan. Siirtyminen kehysbudjettiin sekä toiminta- ja taloussuunnitelman laatimisen korostuminen vähentävät tarvetta erillisiin suunnittelujärjestelmiin. Sellainen on myös asunto-olojen kehittämisohjelma.

Yhdenmukaisesti sen kanssa, mitä edellä on ehdotettu kunnan asunto-ohjelmasta, ehdotetaan myös asunto-olojen kehittämisohjelma laadittavaksi vain tarpeen mukaan. Valtioneuvosto tarpeen mukaan vahvistaisi ympäristöministeriön esityksestä asunto-olojen kehittämisohjelman asuntopoliittisten toimiansa perustaksi. Tavanomainen vuosittainen suunnittelu jäisi toiminta- ja taloussuunnittelun varaan.

Pykälän 2 momentti, jossa on säädetty yksityiskohtaisesti, mitä kehittämisohjelman tulee sisältää, ehdotetaan samalla poistettavaksi. Valtioneuvostolle jäisi näin vapaus päättää, milloin ja millä tavalla asunto-olojen kehittämisohjelma kulloinkin laaditaan. Siihen vaikuttaisi valtakunnan poliittinen tilanne, asuntomarkkinoiden kehittäminen, tarve erityisen asunto-olojen kehittämisohjelman laadintaan sekä monet muut asuntopoliittiset, verotukselliset ja taloudelliset seikat. Ohjelman valmistelisi nykyiseen tapaan ympäristöministeriö pitäen riittävää yhteyttä yllä muihin asunto-olojen kehittämiseen vaikuttaviin hallinnonaloihin.

1.4. Laki vuokratotalainojen lainaehtojen muuttamisesta

1 §. *Soveltamisala.* Koska asuntotuotantolaki ehdotetaan kumottavaksi, sovellettaisiin lainaehtoiltaan muutettuihin lainoihin jatkossa lainan takaisin perimisen osalta aravalakia ja vuokratalon käyttöä ja luovutusta koskevien rajoitusten sekä vuokrien määräytymisen osalta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettavaa lakia. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan tästä syystä tarkistettavaksi.

2 §. *Vuosimaksu.* Lainaehtojen muutoksen yhteydessä tapahtuvaa vuosimaksun määrittelyä ehdotetaan yksinkertaistettavaksi siten, että valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien pankkilainojen osuutta ei enää sisällytetä vuosimaksuun. Näiden ensisijaislainojen osuus otettaisiin kuitenkin edelleen huomioon määrättäessä asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruutta. Tällöin vuosimaksua voidaan pienentää asumiskustannusten kohtuullis-

tuttamiseksi. Lisäksi ensisijaislainojen ehtojen myöhemmistä olennaisista muutoksista tulisi ilmoittaa valtiokonttorille, jolloin muutokset voitaisiin ottaa huomioon vuosimaksun normaalien vuosittaisten tarkistusten yhteydessä.

3 §. *Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen ja lainojen yhdistäminen.* Koska asuntohallitus on ehdotettu lakkautettavaksi, ehdotetaan pykälää muutettavaksi siten, että ensimmäisen vuosimaksun määrääminen siirtyisi valtiokonttorin tehtäväksi. Tässä yhteydessä joudutaan suorittamaan jonkin verran viranomaisharkintaa siinä tapauksessa, että vuosimaksua joudutaan alentamaan. Päätöksentekomenettely on kuitenkin varsin yksinkertainen verrattuna esimerkiksi kokonaan uuden lainan myöntämiseen, joten toimivaltaa ei ole tarkoituksenmukaista siirtää valtion asuntorahastoon.

Voimassa olevan lain nojalla vuokratotalolle myönnettävään uuteen perusparannuslainaan yhdistetään talon jäljellä oleva alkuperäinen asuntolaina. Tämän jälkeen lainaehtojen erillinen muuttaminen ei ole enää mahdollista. Tällöin ei voi syntyä sellaisia tilanteita, että vuokratotalolla olisi kaksi erillistä vuosimaksuina perittävää lainaa.

Aravalain myötä lainojen yhdistämisen soveltamisala supistuisi olennaisesti siten, että vanhan lainajärjestelmän mukaista lainaa ja vuosimaksuina perittävää lainaa ei voitaisi yhdistää edes lainansaajan hakemuksesta. Tällöin voisi syntyä sellainen tilanne, että vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan lainaehtojen muuttamista haetaan vasta siinä vaiheessa, kun talolla on myös uuden lainajärjestelmän mukaista vuosimaksuina perittävää lainaa. Jollei lainoja yhdistetä, olisi vuokratotalolla kaksi erillistä vuosimaksuina perittävää lainaa. Tämä johtaisi talon vuokranmäärityksen ja aravalainojen perinnän kannalta monimutkaiseen menettelyyn. Tästä syystä pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka nojalla lainaehtoja muutettaessa asuntolainat tulisi yhdistää yhdeksi vuosimaksuina perittäväksi lainaksi.

Edellä mainitulla tavalla yhdistettyyn lainaan tulisi soveltaa useimmiten samoja lainaehtoja kuin aravalain nojalla yhdistettyihin lainoihin. Nämä lainaehdot olisivat samantyyppiset kuin pelkän lainaehtoiltaan muutetun lainan ehdot. Yhdistetystä lainasta perittävä korko voitaisiin kuitenkin säätää hieman alemmaksi siitä syystä, että jäljellä oleva lainapääoma on perusparannuksesta johtuen yleensä selvästi suurempi

kuin pelkässä lainaehdoiltaan muutetussa lainassa.

4 §. *Ensimmäisen vuosimaksun suuruus.* Pykälän nykyistä 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että vuosimaksu vastaisi suuruudeltaan valtion asuntolainasta ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana perittävässä vuokrassa hyväksyttävien menojen määrää. Tällöin ei ensisijaislainojen eikä myöskään mahdollisen valtion ensisijaislainan pääomamenoja enää sisällytettäisi vuosimaksuun. Pykälän nykyistä 2 momenttia, jossa säädetään aiemmin lykättyjen asuntolainan korkojen ja lyhennysten asemasta, ei enää tarvittaisi.

5 §. *Vuosimaksun alentaminen.* Ensimmäisen vuosimaksun suuruutta voitaisiin edelleen pykälässä säädettyin tavoin alentaa kohtuullisten asumismenojen saavuttamiseksi. Pykälän 1 momentista ehdotetaan kuitenkin poistettavaksi viittaus 2 §:n 2 momenttiin, joka koskee ensisijaislainojen pääomamenojen osuutta, koska tätä osuutta ei enää sisällytettäisi vuosimaksuun. Käytännössä alentamisvara ei muuttuisi, koska ensisijaislainojen pääomamenot saattavat olla niin suuret, ettei valtion asuntolainasta voitaisi kohtuullisen vuokratason rajoissa periä mitään osuutta. Tarvittaessa vuosimaksua ei siis perittäisi lainkaan.

Pykälän 2 momentin nojalla vuosimaksua voitaisiin myöhemminkin alentaa kohtuullisen vuokratason saavuttamiseksi, mikäli siihen olisi erityisen painavat perusteet. Tällaisena perusteena voisi tulla kyseeseen esimerkiksi se, että talon hyväksyttävät ensisijaislainoituksen menot ovat poikkeuksellisen suuret, eikä vuosimaksun pienentäminen pidentäisi asuntolainan laina-aikaa kohtuuttomasti. Yksittäistapauksessa valtiokonttorin tulisi arvioida menettelyn edellytysten toteutuminen.

6 §. *Vuosimaksun tarkistaminen.* Vuosimaksun vuosittainen tarkistus olisi samantyyppinen kuin aravalain mukaisissa perusparannuslainoissa ja yhdistetyssä lainassa. Tarkistuksen suuruus määrättäisiin käytännössä markkamääräisesti asuineliömetriä kohden siten, että tarkistuksen suuruus vastaisi uudisrakentamiskohteiden vuosimaksun tarkistuksen keskimääräistä tasoa. Tällä menettelyllä pyritään siihen, että ajan myötä vanhassa vuokralokannassa, jossa jäljellä oleva lainapääoma on pienempi, vuokrien nousut olisivat suhteellisesti suuremmat kuin uusissa kohteissa. Tällä tavoin voidaan pitkällä aikavälillä tasoittaa perusteetto-

man suuria vuokratasoeroja eri ikäisissä vuokraloissa.

Pykälän 2 momentin nojalla tarkistettua vuosimaksua alennettaisiin tai korotettaisiin valtiokonttorin tiedossa olevan ensisijaislainoituksen menojen kehityksen mukaan. Vuosimaksua tulisi voida alentaa kohtuullisten asumismenojen saavuttamiseksi. Toisaalta vuosimaksua voitaisiin myös korottaa yksittäisessä kohteessa normaalia enemmän, jos esimerkiksi ensisijaislainojen menot pienenevät, ja kohtuullinen vuokrataso mahdollistaa normaalia suuremman korotuksen.

8 §. *Ilmoitusvelvollisuus.* Ensisijaislainojen pääomamenoja koskevien lainaehtojen ilmoittamisvelvollisuus säilyisi pykälän nojalla ennallaan, mutta sanamuotoa ehdotetaan yksinkertaistettavaksi. Samalla poistettaisiin nykyiseen 2 momenttiin sisältyvä asuntohallituksen toimivalta vahvistaa lainaehtojen ilmoittamista koskeva lomake.

9 §. *Valituskielto.* Koska lainaehtojen muuttamiseen liittyvä toimivalta siirtyisi asuntohallitukselta valtiokonttorille, ehdotetaan valituskielto säädettäväksi valtiokonttorin päätöksiä koskeväksi. Ratkaisu olisi samojen periaatteiden mukainen kuin aravalaisissa omaksuttu muutoksenhakumenettely.

Voimaantulosäännös. Lain 7 §:ssä tarkoitettujen, vanhan lainajärjestelmän mukaisen viimeisen korko- ja lyhennyserän perimiseen sovellettaisiin kumottavaksi ehdotetun asuntotuotolain sijasta aravalain 45 §:n säännöstä, jonka perusteella lainojen ehtoihin sovellettaisiin velkakirjaan sisältyviä ehtoja, siis esimerkiksi eräpäiviä koskevaa ehtoa.

Lakia ehdotetaan sovellettavaksi myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin lainaehtojen muutospäätöksiin.

1.5. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta

2 §. Pykälässä säädetään niistä yhteisöistä, joille voidaan myöntää korkotukilaina vuokra-asunnon hankkimisen, rakentamisen tai peruskorjauksen rahoittamiseksi. Pykälän 1 momentin 1 kohta ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että lainansaajana voisi olla kuntainliiton sijasta kuntayhtymä. Ehdotus perustuu vuoden 1993 alusta voimaan tulleeseen kunnallislain muutokseen, jonka nojalla kuntainliitot ovat muuttuneet kuntayhtymiksi.

Lisäksi momentin 2 kohdassa oleva viittaus

asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla nimettyihin niin sanottuihin yleishyödyllisiin yhteisöihin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella aravalain 15 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti nimettyihin yhteisöihin sekä niihin aravalain voimaantulosäännöksessä mainittuihin, jo nimettyihin yleishyödyllisiin yhteisöihin. Viimeksi mainitussa kohdassa tarkoitettu yhteisöjen piiri käsittää yleishyödyllisten yhteisöjen lisäksi myös pienempiä yhteisöjä, jotka ylläpitävät esimerkiksi asunottomien tai pakolaisten vuokra-asuntoja. Korkotukilainat hyväksyvän viranomaisen tulisi viime kädessä harkita se, mille yhteisöille korkotukilaina voidaan myöntää.

1.6. Laki valtion asuntorahastosta

2 §. Pykälässä säädetään valtion asuntorahastolle kertyvistä varoista. Pykälän 1 momentin 4 kohdassa oleva viittaus asuntotuotantolain 15 §:ssä tarkoitetuissa luovutustapauksissa myyntihinnan ja luovutuskorvauksen väliseen erotukseen ehdotetaan korvattavaksi viittauksella aravavuokra-asuntojen ja aravavuokrataulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettavan lain 9 §:n 5 momentissa säädettyyn vastaavaan erotukseen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, joka mahdollistaisi aravalainojen arvopaperisoinnin ja sisältäisi tähän liittyvän arvopaperisoinnin määritelmän. Arvopaperisoinnilla tarkoitettaisiin menettelyä, jossa asuntorahasto voisi myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta varten perustetulle erityiselle yhtiölle tai sen määräämälle. Lainojen vakuudet olisivat käytettävissä sijoittajien saatavien turvaamiseksi.

Koska rahaston asunto- ja aravalainasaatavat ovat yleensä alikorkkoisia, pitäisi rahastolla arvopaperisoinnin yhteydessä olla oikeus sitoutua maksamaan asunto- ja aravalainojen koron ja sijoittajatahon edellyttämän koron välinen erotus. Jos arvopaperisoitujen lainojen korkoja korotettaisiin arvopaperisoinnin jälkeen, olisi sijoittajataholla oikeus saada vain arvopaperisoinnin yhteydessä sovittu korko ja yli menevä osa jäisi asuntorahastolle. Rahastolla olisi myös oikeus vaihtaa arvopaperisoituja saatavia toisiin vastaaviin saataviin, jotta arvopaperisoidusta lainakannasta saatava tuotto voitaisiin säilyttää ennallaan siinäkin tapauksessa, että

jonkin arvopaperisoituun erään sisältyneen yksittäisen lainan takaisinmaksu muuttuisi esimerkiksi ennenaikaisen takaisinmaksun taikka velkajärjestelyjen vuoksi.

Kunnan myöntämiä asunto- ja aravalainoja voitaisiin arvopaperisoida vain kunnan suostumuksella. Näin turvataisiin kunnan itsehallinnollinen asema myös arvopaperisoinnin yhteydessä. Kunnan suostumuksen antamisesta säädetäisiin tarkemmin aravalaisissa, jossa muutoinkin käsitellään valtion ja kunnan aravalainoitukseen liittyviä suhteita.

Uuden 4 momentin mukaan asuntorahastolle annettaisiin valtuudet ostaa takaisin liikkeelle laskemiaan tai erityisen yhtiön arvopaperisoinnin yhteydessä liikkeelle laskemia arvopapereita. Tällainen valtuus voi olla tarpeen arvopaperimarkkinoilla tapahtuvien muutosten huomioon ottamiseksi. Sijoittajien riskin vähentämiseksi asuntorahasto voisi myös tarvittaessa sitoutua lisävakausjärjestelyyn arvopaperisoitujen lainojen maksamisen vakuudeksi. Jotta arvopaperisointiin liittyviin valtion vastuulle jääviin luottoriskeihin saataisiin tarvittava eduskunnan suostumus ehdotetaan, että asuntorahaston valtuuksista päätettäisiin talousarvion käsittelyn yhteydessä. Tarkoituksena on, että valtiolle jäävä riski olisi enintään 10 prosenttia arvopaperisoitavien lainojen määräs-
tää.

Jos rahasto joutuisi vakuusjärjestelyjen perusteella maksamaan sellaisia korkoja ja lyhenyksiä, joiden maksun velallinen on laiminlyönyt, olisi rahastolla oikeus käyttää lainojen alkuperäisiä vakuuksia saatavana perimiseen velalliselta. Tästä samoin kuin samaa vakuutta vastaan myönnettyjen lainojen keskinäisestä etuoikeusjärjestyksestä sovittaisiin asuntorahaston ja erillisen yhtiön välisessä arvopaperisointisopimuksessa.

Pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että rahaston johtokunta tekisi päätökset myös arvopaperisoinnista ja siihen liittyvän lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopaperien ostamisesta ja lisävakausjärjestelyistä.

Myös pykälän 3 momenttiin, joka sisältää säännöksen rahaston lainanottoon liittyvistä valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin tehtävistä, ehdotetaan lisättäväksi 1 momentin 1 kohtaa vastaavasti maininnat arvopaperisointia ja siihen liittyvän lisäkoron maksamista ja saatavien vaihtamista sekä arvopaperien osta-

mista ja lisävakuusjärjestelyjä koskevista tehtävistä.

6 §. Pykälän nojalla rahastosta maksetaan ne lainojen korot ja lyhennykset sekä mahdolliset viivästyskorot ja perimiskulut, jotka valtio on asuntotuotantolain 13 a §:ssä tarkoitetun valtion takausta koskevan säännöksen nojalla velvollinen suorittamaan. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että siinä viitattaisiin sekä näistä vanhoista takauksista seuraaviin velvoitteisiin, jotka jäisivät edelleen voimaan aravalain voimaantulosäännöksen nojalla, että myös mahdollisiin uusiin aravalaissa ja tämän lain 2 §:n 4 momentissa säädettäviin valtion velvoitteisiin. Lisäksi rahastosta maksettaisiin myös arvopaperisoinnista ja siihen liittyvän lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopaperien ostamisesta aiheutuvat menot.

7 §. Pykälän 1 momentin 2 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä vahvistettaisiin myös arvopaperisointavien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät. Näin eduskunta saisi talousarvion käsittelyn yhteydessä kokonaiskuvan rahaston valtuuksista ja vastuista.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että rahaston menojen kattamisessa otettaisiin huomioon myös arvopaperisoinnilla hankittavat varat.

1.7. Laki asumisoikeusasunnoista

1 §. *Asumisoikeus.* Pykälän 1 momentissa olevaa asumisoikeustalon määritelmää ehdotetaan muutettavaksi, koska asuntotuotantolain kumoamisen jälkeen asumisoikeustalon rahoitus järjestetään aravalain 21 §:n mukaisena asumisoikeustalon aravalainana. Asumisoikeustalon laina voisi rakentamisen lisäksi kohdistua myös olemassa olevan talon hankintaan, missä yhteydessä talo voidaan hallintamuodoltaan mahdollisuuksien mukaan muuttaa asumisoikeusasunnoksi tai -asunnoiksi. Sen sijaan perusparantamislainan yhteydessä talo ei voisi muuttua asumisoikeustaloksi.

3 §. *Asumisoikeusmaksun määrä.* Koska asumisoikeustalon rahoittaminen tapahtuisi jatkossa aravalain mukaan, ehdotetaan pykälän sanamuotoa vastaavasti muutettavaksi.

16 §. *Käyttövastikkeen määräytyminen.* Mahdollisuus käyttövastikeperusteiden antamiseen siirrettäisiin asuntohallituksen lakkaamisen

johdosta ympäristöministeriölle, joka antaisi tarvittavaa ohjausta myös aravavuokranmäärityksessä.

24 §. *Luovutushinta.* Asuntohallituksella on ollut mahdollisuus antaa ohjeita parannusten huomioon ottamisesta enimmäishintaa määrätessä. Tällaisia ohjeita ei ole annettu. Asuntohallituksen lakatessa säännös ehdotetaan kumottavaksi.

45 §. *Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.* Aravalakia koskeva viittaus ehdotetaan lisättäväksi 1 momenttiin, koska uudet lainat asumisoikeustaloille myönnettäisiin tämän lain mukaan.

Käyttötarkoituksen muutosten käsittely 2 momentissa muutettaisiin samalla tavoin kuin aravavuokra-asuntojen osalta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskevassa lakiehdotuksessa. Asumisoikeusjärjestelmän luonteesta johtuen käyttötarkoitusta olisi kuitenkin mahdollista muuttaa vain vähäisen asuntomäärän osalta kussakin talossa.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan selvyiden vuoksi lisättäväksi jakoperuste, jonka mukaan asunnon hankinta-arvo määrättäisiin koko talon hankinta-arvosta. Perusteena olisi huoneistoalojen suhde. Esityksen seuraamuksen määrittämisestä tekisi jatkossa kunta.

46 §. *Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen.* Asumisoikeustalon omistavan yhteisön sulautumiseen, yhteisömuodon muuttamiseen ja purkamiseen antaisi jatkossa luvan valtiokonttori, koska se hoitaisi muunkin lainoituksen osalta vastaavia tehtäviä. Varsinaista lupamenettelyä ei tosin ole muussa lainsäädännössä.

47 §. *Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen.* Nykyisen säännöksen mukaan luovutuksensaajaa koskevien perusteiden vahvistaminen on kuulunut asuntohallitukselle. Aravavuokratalojen osalta asuntotuotantolaisissa on ollut vastaava säännös. Aravavuokra-asuntojen käyttöä, luovutusta ja omaksilunastamista koskevassa laissa säädettäisiin kaikki vastaavat perusteet. Asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetaan vastaavaa järjestelmää. Koska asumisoikeustalojen omistajaryhmät ovat jonkin verran rajatumpia kuin vuokra-asuntojen, olisi luovutuksensaajien hyväksyttävä joukko vastaavasti rajatumpi erityisesti luovutettaessa kokonaisia taloja. Taloja voisi luovuttaa vain sellaisille

tahoille, jotka voisivat saada myös lainaa asumisoikeustaloa varten.

47 a §. *Liiketilat ja niiden luovutus.* Aravalainsäädännön uudistuksen yhteydessä aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain 2 §:n 3 momentin mukaan liiketilat olisivat rajoitusten ulkopuolella, jos tilan hallintaoikeus perustuu yhtiön osakkeisiin. Myös asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ehdotetaan otettavaksi vastaava selventävä uusi säännös. Tämä mahdollistaisi myös sen, että liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana voisi olla myös muu kuin asumisoikeustalon aravalainaan oikeutettu yhteisö.

48 §. *Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta.* Pykälän 4 momentissa säädetään niistä erityistapauksista, joissa yhtiö on saanut lainaa sekä aravavuokratalon rakentamista varten että asumisoikeustalon rakentamista varten. Tällaisissa tapauksissa osakkeen luovutushintaa määrättäessä otettaisiin huomioon luovutushinta, josta säädetään aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain 9 §:ssä.

49 §. *Pakkohuutokauppahinta.* Pykälän 2 momentissa oleva viittaus asunto-olojen kehittämishastoon ehdotetaan muutettavaksi koskemaan valtion asuntorahastoa.

57 §. *Virka-apu.* Pykälän 1 momentista poistettaisiin viittaus kumottavaksi ehdotettuun 43 §:ään. Lisäksi pykälästä poistetaan viittaus ulosoton haltijaan, koska ulosoton haltijalla ei ole voimassa olevan oikeuden nojalla oikeutta antaa virka-apua.

1.8. Laki yhteishallinnosta vuokratuloissa

2 §. *Soveltamisala.* Pykälän 1 momentissa oleva lain soveltamisalaa koskeva säännös ehdotetaan tarkistettavaksi, koska aravarajoitusten alaiset vuokratulot on tyhjentävästi mainittu aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain 2 §:ssä.

1.9. Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnosta

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 3

momentissa oleva lain soveltamisalaa koskeva säännös ehdotetaan tarkistettavaksi, koska aravarajoitusten alaiset vuokratulot on tyhjentävästi mainittu aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain 2 §:ssä ja omistusasuntojen rajoituksista luovuttaisiin uudistuksessa.

1.10. Huoneenvuokralaki

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 3 momentissa säädetään niistä huoneenvuokralain säännöksistä, joita ei sovelleta asuntotuotantolainsäädännön mukaan valtion asuntolainoittamassa vuokratulossa sijaitsevaan vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon. Näiden vuokra-asuntojen käyttöön, luovutukseen ja vuokran korotuksiin sovelletaan asuntotuotantolainsäädännön erityissäännöksiä.

Asuntotuotantolainsäädännön uudistuksen yhteydessä on entisestään laajennettu mahdollisuuksia yksittäisten vuokra-asuntojen hankintaan muista kuin valtion asuntolainoittamista vuokratuloista. Tarkoituksena on, että näihin vuokra-asuntoihin sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin kaikkiin muihinkin aravavuokra-asuntoihin. Tästä syystä momentin sanamuotoa ehdotetaan korjattavaksi siten, että siinä viitattaisiin valtion asuntolainoittaman vuokra-asunnon vuokrasuhteeseen.

23 §. *Asuntolainoitetun vuokra-asunnon hallinnan luovutus.* Pykälässä säädetään niistä asuntotuotantolain, asuntojen peruseräntämisestä annetun lain ja vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain poikkeussäännöksistä, jotka koskevat valtion asuntolainoittaman vuokra-asunnon hallinnan luovutusta. Tällaisen erityissäännösten merkitys on käytännössä erittäin vähäinen. Aravavuokralaisen aseman tulisi tältä osin vastata muun vuokralaisen asemaa. Tästä syystä pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

25 §. *Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta.* Pykälän 2 momentissa olevaa säännöstä, jossa viitataan aravavuokra-asuntojen vuokran suuruuden osalta sovellettaviin erityissäännöksiin, ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että siinä viitattaisiin kumottavien säännösten sijasta uuden aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain asianomaisiin säännöksiin.

36 §. *Valtion asuntolainoittamaa vuokra-asuntoa koskevat erityissäännökset.* Pykälän 1 momentin nojalla valtion asuntolainoittamassa vuokralatessa ei sovelleta eräitä huoneenvuokralain säännöksiä, jotka koskevat vuokran korotusta. Asuntolainoitetuissa vuokralatoissa keskimääräinen enimmäisvuokra perustuu omakustannusperiaatteeeseen, jonka mukaan vuokralalon menot pyritään kattamaan vuokrilla ja omalle pääomalle saataviin sallittu korko. Tällöin kunkin talon vuokrankorotus voidaan määrätä tarkemmin kuin korotusyleisohjeen perusteella.

Toisaalta huoneenvuokralaista saattaa kuitenkin johtua, että kohtuullinen vuokra on omakustannusperiaatteen mukaista tasoa matalampi. Aravalain nojalla kunta ei enää erikseen hyväksyisi vuokrankorotusta. Tuomioistuin voisi vuokralaisen kanteesta edelleen alentaa asuntolainoitettua asunon vuokraa.

Pykälän otsikkoa ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että siinä viitattaisiin valtion asuntolainoittamaan vuokra-asuntoon eikä vuokralatoon. Lisäksi pykälän 1 momentissa olevat viittaukset eräisiin kumottavaksi ehdotettavan asuntotuotantolainsäädännön yksittäisiin säännöksiin korvattaisiin viittauksilla sovellettavaksi tuleviin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain vastaaviin säännöksiin. Sen sijaan pykälän 2 ja 3 momenttia sovellettaisiin edelleen aravalainoitettua vuokra-asuntoa käytettävän huoneiston vuokraa korotettaessa.

43 §. *Arava-asuntoja koskeva erityissäännös.* Pykälän nojalla asuntolainoitettuihin vuokra-asuntoihin ei sovelleta huoneenvuokralain 41 ja 42 §:n säännöksiä, jotka koskevat omistajanvaihdosta joko pakkohuutokaupan yhteydessä tai moitekanteen taikka lunastamisen johdosta sekä omistajanvaihdoksen yhteydessä esitettävää huoneiston vuokrasopimuksen purkua. Tarkoituksena on ollut, että valtion asuntolainoittama vuokra-asunto säilyy tietyn ajan vuokra-asuntokäytössä siitä riippumatta, kuka asunnon omistaa. Pykälässä mainitut, kumottaviksi ehdotettujen asuntotuotantolain ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain säännökset ehdotetaan korvattaviksi viittauksella aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain vastaaviin säännöksiin.

54 §. *Asuntolainoitettua vuokra-asunnon vuok-*

ralaisen irtisanomissuojaa. Pykälässä viitataan säännöksiin, joiden nojalla asuntolainoitettua vuokra-asunnon vuokralaisen irtisanomissuojaa on parempi kuin tavallisessa vuokra-asunnossa asuvalla vuokralaisella. Asuntolainoitettua vuokra-asuntoa koskeva vuokrasuhde ei pääty huoneenvuokralain 53 §:ssä mainituilla perusteilla tapahtuvan irtisanomisen johdosta, ellei kysymyksessä ole lainkohdassa tarkoitettu muu erittäin painava syy.

Aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa ei käytännössä esiinny sellaisia irtisanomisperusteita, jotka pykälässä mainittujen säännösten perusteella rajautuvat pois aravavuokra-asunnoissa. Irtisanomisperusteet koskevat lähinnä tilanteita, joissa vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä tai vuokranantajan on taloudellisen tilanteensa perusteella myytävä vuokra-asunto. Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralatojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotettuun lakiin ei sisältyisi enää muista vuokra-asunnoista poikkeavaa irtisanomissuojaa. Tästä syystä pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

1.11. Asumistukilaki

6 §. Pykälän 2 momentissa säädetään asumistukea hakevan, omistusasunnossa asuvan ruokakunnan maksamien vastikkeiden ja korkojen huomioon ottamisesta asumismenoina. Asuntotuotantolain nojalla myönnettujen yhtenäislainajärjestelmän mukaisten aravalainojen vuosimaksut ja ennen vuosimaksua määrätty kiinteän koron osuus otetaan huomioon valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa. Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi aravalain nojalla myönnettäviä lainoja koskeva viittaus. Samalla momentin sanamuotoa selvennettäisiin. Tarkoituksena on, että koska pääomamenoista laina-aikana on keskimäärin 80 prosenttia korkomenoja, omistusaravalainan pääomamenoista hyväksyttäisiin edelleen 80 prosenttia asumismenoina.

1.12. Laki asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa

4 §. Pykälän 1 momentissa säädetään niistä yhteisöistä, jotka kunta voi nimetä asunnon luovutuksensaajaksi. Säännöksessä oleva viit-

taus lain 3 §:n 1 momentissa tarkoitettuun yhteisöön ehdotetaan korvattavaksi uudella luovutuksensaajan määrittelyllä, koska viimeksi mainitussa lainkohdassa mainittu asuntotuotantolain säännös ehdotetaan kumottavaksi. Luovutuksensaajaksi voitaisiin nimetä joko muu julkisyhteisö, aravalain 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu asuntorahaston nimeämä yhteisö, kunnan tai edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiaassa omistama osakeyhtiö taikka muu asuntorahaston erikseen nimeämä, asuntojen vuokraamista harjoittava yhteisö. Viimeksi mainitun menettelyn mukaan luovutuksensaajaksi voitaisiin edelleen nimetä myös esimerkiksi sellainen pienimuotoista toimintaa harjoittava yhteisö, jota ei aravalain nojalla voitaisi nimetä.

Pykälän 2 momentin nojalla asuntolain voidaan irtisanoa, jos asunto on luovutettu asuntotuotantolain tai kyseisen lain vastaisesti. Koska asuntotuotantolaki ehdotetaan kumottavaksi, momentissa viitattaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotettuun lakiin.

5 §. Pykälän 1 momentin nojalla asuntoon ei sovelleta asuntotuotantolain säännöksiä, jotka koskevat asuntojen käyttöä ja luovutusta. Asuntoa on kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona. Pykälän 2 momentin nojalla lainan takaisin maksaminen vapauttaa asunnon asuntotuotantolain ja kyseisen lain mukaisista rajoituksista. Säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi, koska asuntotuotantolaki ehdotetaan kumottavaksi ja koska vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen sovellettaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotettua lakia.

1.13. Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta

9 §. Pykälän 1 momentin nojalla erityisasuntolainoitettua asuntoa on käytettävä ensisijaisesti mustalaisväestöön kuuluvan henkilön asuntona. Toissijaisesti asuntoa voidaan käyttää sellaisen henkilön vuokra-asuntona, joka täyttää asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset yleiset edellytykset. Koska asuntotuotantolaki ehdotetaan kumottavaksi, momenttia muutettaisiin siten, että kunta voisi toissijaisesti käyttää

asuntoa aravalain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävän henkilön asuntona.

Pykälän 2 momentin nojalla henkilökohtaisella erityisasuntolainalla lainoitettuun omistusasuntoon sovelletaan samantyyppistä käyttörajoitusta kuin asuntotuotantolain nojalla lainoitettuun omistusasuntoon. Jos kunta on lunastanut tällaisen asunnon, on asuntoa käytettävä vuokra-asuntona 1 momentissa säädettyllä tavalla. Koska asuntotuotantolain kumoamisen yhteydessä ehdotetaan luovuttavaksi omistusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista, ei vastaavia rajoituksia ole tarkoituksenmukaista soveltaa enää myöskään lain nojalla erityisasuntolainoitettuihin omistusasuntoihin. Tästä syystä momentti ehdotetaan poistettavaksi.

9 a ja 9 b §. Pykälissä säädetään erityisasuntolainoitettuun omistusasuntoon sovellettavista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Edellä mainituista syistä johtuen pykälät ehdotetaan kumottaviksi.

9 c §. Pykälässä säädetään menettelystä, jota sovelletaan, kun erityisasuntolainoitettu asunto luovutetaan ja laina siirretään luovutuksensaajalle. Jos asunto tulee kunnan omistukseen, ei siihen sovellettaisi rajoituksia, vaan kunta voisi luovuttaa asunnon edelleen vapaasti, jolloin asuntolain tulisi maksaa takaisin. Jos taas kunta käyttäisi asuntoa edelleen vuokra-asuntona, voisi laina siirtyä kunnan vastattavaksi. Pykälässä ei olisi näistä syistä johtuen enää tarpeen säätää niistä tilanteista, joissa omaisuuden luovuttajana on kunta.

Jos omistaja luovuttaa asunnon, voi kunta siirtää erityisasuntolainan luovutuksensaajan vastattavaksi entisin ehdoin, jos luovutuksensaajana on lain 3 ja 4 §:ssä tarkoitettu, mustalaisväestöön kuuluva henkilö. Jos taas luovutuksensaajana on muu henkilö, joka täyttää aravalain 5 §:n mukaiset yleiset aravalainan myöntämisen edellytykset, voisi kunta siirtää lainan luovutuksensaajan vastattavaksi siten, että sen määrää ja ehtoja tarkistettaisiin asetuksella säädettävällä tavalla. Tarkoituksena on, että asetuksessa säädettävällä menettelyllä lainan korkoa ja lyhennystä koskevat ehdot muutettaisiin vastaamaan yleisiä asuntolainan ehtoja. Edellä mainitut vaihtoehtoiset menettelytavat koskisivat myös tilanteita, joissa omaisuus siirtyy perintönä tai testamentilla taikka avio-oikeuden nojalla.

9 d §. Pykälässä säädetään omistusasuntoon kohdistuvan erityisasuntolainan irtisanomispe-

rusteesta siinä tapauksessa, että omistaja rikkoo asunnon käyttö- ja luovutusrajoitukseen liittyviä velvoitteita. Koska rajoituksista ehdotetaan luovuttaviksi, ehdotetaan pykälä kumottavaksi.

9 e §. Pykälän 1 momentissa säädetään rajoitusajasta, jonka nojalla kunnan on käytettävä erityisasuntolainoitettua asuntoa vuokra-asuntona 30 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Koska kunnan lunastusoikeutta koskeva säännös poistettaisiin, ehdotetaan momentista poistettavaksi rajoitusajan soveltamista koskeva säännös siltä osin kuin se kohdistuu kunnalle lunastusoikeuden nojalla tulleeseen omaisuuteen.

Pykälän nykyisessä 2 ja 3 momentissa säädetään siitä ajasta, jonka kunnan lunastusoikeus on voimassa sekä niistä merkinnöistä, jotka omistusasuntolainan myöntämisestä tai lunastusoikeudesta johtuen on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Käyttö- ja luovutusrajoitusten poistuessa momentit käyvät tarpeettomiksi.

Pykälän nykyisen 4 momentin nojalla asuntohallitus voi erityisestä syystä, milloin erityisasuntolain on kokonaan maksettu takaisin, hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen siitä, mitä 1 momentissa säädetään. Koska asuntohallitus lakkautetaan, ehdotetaan toimivalta vapautusten myöntämiseen siirrettäväksi valtion asuntorahastolle. Säännös siirtyy edellä sanotusta johtuen 2 momentiksi ja vastaisi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettavan lain 16 §:ää.

12, 13 ja 15 §. Pykälissä säädetään asuntohallituksen toimivallasta, joka liittyy erityisasuntolainan irtisanomiseen sekä lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten valvontaan, ja asuntohallituksen päätöksiä koskevasta valituskiellosta. Pykälien mukainen toimivalta ehdotetaan siirrettäväksi valtiokonttorille samojen periaatteiden mukaan, jotka on omaksuttu uudistuksessa. Valituskieltoa sovellettaisiin paitsi valtiokonttorin tekemiin päätöksiin myös asuntorahaston päätöksiin, jotka koskevat rajoituksesta vapautumista koskevia hakemuksia.

Lisäksi 12 §:n 2 momentissa oleva säännös takaisin maksettavaksi määrätylle lainalle suoritettavasta korosta ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että koron suuruus olisi neljä prosent-

tiyksikköä yli Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevan peruskoron. Tarkistuksen syynä on se, että voimassa olevan säännöksen mukaista kuuden kuukauden määräaikaistalletuksen korkoa ei enää voida nykyisten talletusmuotojen perusteella yksiselitteisesti määrätä.

15 a §. Pykälässä säädetään muutoksenhausta kunnan viranomaisen tekemään päätökseen. Pykälän 2 momentin nojalla kunnan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla asuntohallitukselle muutoksenhausta hallintoasioissa säädettyssä järjestyksessä. Koska asuntohallitus lakkautetaan, ehdotetaan muutoksenhaku järjestettäväksi siten, että oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan päätökseen saisi hallintovalituksen hakea muutosta lääninoikeudelta. Lääninoikeuden päätökseen ei saisi valittamalla hakea muutosta. Tämä muutoksenhaun järjestely vastaisi sitä periaatetta, joka on omaksuttu asuntoasioiden muutoksenhausta uudessa asuntohallintoa koskevassa lainsäädännössä.

1.14. Leimaverolaki

57 §. Pykälän 2 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetään osakkeiden siirron leimaverovapaudesta niissä tapauksissa, joissa kunta hankkii asuntotuotantolain mukaisen etuosto-oikeuden tai lunastusoikeuden avulla osakkeita asuntolainan saaneesta asunto-osakeyhtiössä tai muun kuin asuntolainoitettun asunto-osakeyhtiön osakkeita asuntotuotantolain mukaisen asuntolainan avulla. Säännöksen 2 kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että leimaverovapaus koskisi niitä tapauksia, joissa kunta hankkii aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain 8 §:n 3 momentin mukaista lunastusoikeuttaan käyttäen osakkeita asuntolainan saaneesta asunto-osakeyhtiössä. Säännöksen 3 kohta ehdotetaan puolestaan muutettavaksi siten, että se koskisi aravalain 13 §:n mukaisen vuokra-aravalainan avulla hankittavia osakkeita.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Aravalain samoin kuin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta ehdotetun lain

nojalla on tarkoitus antaa yhteinen arava-asetus.

Valtioneuvosto tulee vuosittain vahvistamaan aravalainojen myöntämisvaltuuden jakauman sekä päättämään aravalainojen lainotusosuuden, enimmäislainan suuruuden ja hyväksyttävien tonttikustannusten osuuden samalla tavoin kuin nykyisin. Lisäksi valtioneuvosto päättäisi arava-asuntojen asukkaaksi hyväksymisessä ja aravalainojen myöntämisessä sovellettavista arvosteluperusteista.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1994.

4. Säättämisjärjestys

Ehdotetulla aravalailla ei muuteta olemassa olevien aravalainojen ehtoja miltään osin lainansaajan kannalta epäedulliseen suuntaan. Tarkoituksena on, että vanhoissa lainasuhteissa noudatettaisiin vanhan lainsäädännön mukaisia velkakirjoihin merkittyjä lainaehtoja. Aravalain mahdollistama kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperisointi edellyttäisi lain mukaan kunnan suostumusta. Näistä syistä ehdotus aravalaiksi voidaan säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Aravalakia koskevassa ehdotuksessa on pyritty sellaiseen esitystapaan, että laissa olisi vain eri aravalainojen pääasialliset lainaehdot ja kaikkia aravalainoja koskevat yhteiset ehdot. Sen sijaan lainojen yksityiskohtaisista lainaeh-

doista, esimerkiksi kulloinkin noudatettavista koroista, säädettäisiin yhtenäisesti asetuksella. Tästä johtuen säädöstaso muuttuu siten, että aravalainojen irtisanomisperusteista säädettäisiin laissa, kun perusteista nykyisin säädetään asetuksessa. Aravavuokratolainojen vuosimaksun tarkistusta ja korkoa koskevat säännökset siirtyisivät puolestaan lain tasolta asetuksessa säädettäviksi. Tällöin näiden yksityiskohtaisten lainaehtojen säädöstaso olisi sama kuin nykyisin omistusravalainojen sekä kaikkien vanhan lainajärjestelmän mukaisten aravalainojen osalta.

Hallitusmuodon nykyisen VI luvun (1077/91) mukaan ei valtion talousarvion ulkopuolisia rahastoja voida enää perustaa tavallisella lailla. Perustuslakivaliokunta on toisaalta vakiintuneessa käytännössään katsonut, että poikkeuksena perustuslaista säädettyä lakia voidaan muuttaa tavallisen lain säätämisjärjestyksessä, jos muuttava laki ei laajenna sitä poikkeusta, joka aikaisemmin on tehty perustuslain säätämisjärjestyksessä.

Valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamista koskevassa ehdotuksessa ei ehdoteta puututtavaksi valtion asuntorahastoon valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Ehdotuksessa ei myöskään puututa eduskunnan budjettivaltaan laajemmin kuin jo rahastoa perustettaessa on tehty. Näin ollen myös ehdotus valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta voidaan säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Aravalaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista myönnetään asuntolainoja (*aravalaina*) omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen siten kuin tässä laissa säädetään.

Tämän lain nojalla ei myönnetä lainaa sellaisiin asuntoihin, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinolain (1295/90) tai muun lain nojalla maatilatalouden kehittämisrahaston varoista.

2 §

Aravalainamuodot

Aravalainoja voidaan myöntää *uudisrakentamiseen*, jolla tarkoitetaan yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista, tai *hankintaan*, jolla tarkoitetaan yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta. Uudisrakentamiseen ja asuntojen hankintaan voidaan sisällyttää tontin hankinta. Siitä, mihin saakka vastavalmistuneen rakennuksen tai asuinhuoneiston hankkiminen luetaan uudisrakentamiseksi, säädetään asetuksella.

Aravalainoja voidaan myös myöntää *perusparantamiseen*, jolla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta taikka palautetaan muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; tai

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liitetyiksi tiloiksi.

3 §

Aravalainojen myöntämisvaltuus ja rahoittaminen

Aravalainoja voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto vahvistaa lainojen myöntämisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Ympäristöministeriö voi hyväksyä niiden puitteissa tarvittavia kuntakohtaisia myöntämisvaltuuksia valtion asuntorahaston ehdotuksesta. Kunta valitsee lainoitettavat kohteet, joihin aravalainojen myöntämisen yleisten edellytysten täytyessä myöntämisvaltuutta voidaan käyttää.

Aravalainoituksen rahoittamisesta myönnettyistä lainoista valtion asuntorahastoon kertyvillä lyhennys- ja korkotuloilla, valtion talousarvion yhteydessä hyväksyttävällä lainanotolla, aravalainojen arvopaperisoinnilla ja asuntorahastoon siirrettävällä määrärahalla tai muulla tavalla säädetään valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89). Asuntorahasto ohjaa lainojen maksatusta.

4 §

Aravalainaviranomaiset

Aravalainoja myöntävät valtion asuntorahasto ja kunnat sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Kunnan tulee antaa ympäristöministeriölle ja asuntorahastolle aravalainoituksen hoitamiseksi välttämättömät suunnitelmat, tiedot ja asiakirjat.

Valtiokonttori maksaa ja perii asuntorahaston myöntämät ja kunta kunnan myöntämät aravalainat.

Kunnan tehtävät ja vastuu aravalainoituksessa ovat sillä kunnalla, jossa aravalainoituksen kohde sijaitsee, jolleivät kunnat keskenään toisin sovi.

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoja myönnetään asunto-olojen ke-

hittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarvittaessa tarkemmin aravalainojen myöntämisperusteista.

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustettava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus 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 säädetty yleiset edellytykset ovat lainaa myönnettäessä olemassa.

6 §

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (/) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) säädetään aravalainoitettujen asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettujen asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käyttö ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon (*rajoitusmerkintä*).

Aravalainoitettujen omistusasuntojen käyttöön ja luovutukseen sovelletaan vain, mitä aravalainapäätöksestä ja lainan siirrosta on voimassa.

2 luku

Omistusaravalainat

7 §

Omistusaravalainojen lajit

Yksityishenkilölle voidaan myöntää omistusaravalaina omana asuntona käytettävän:

1) omakotitalon uudisrakentamista varten (*omakotilaina*);

2) omakotitalon hankintaa varten (*omakotitalon hankintalaina*);

3) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vasta valmistuneesta aravalainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*asunto-osakelaina*);

4) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*asunto-osakkeiden hankintalaina*); tai

5) omakotitalon perusparantamista varten (*omakotitalon perusparannuslaina*).

Asunto-osakkeiden hankintalaina voidaan myöntää myös sille, jolla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaan oikeus asunnon omaksilunastamiseen.

Asunto-osakeyhtiölle voidaan myöntää lyhytaikainen aravalaina asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten (*rakennusaikainen laina*). Rakennusaikainen laina voidaan kokonaan tai osaksi muuttaa asuinhuoneistoa vastaavalta osalta asunto-osakelainaksi tai 13 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetuksi vuokra-asuntolainaksi.

Asunto-osakeyhtiölle tai muulle vähintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen omistavalle yhteisölle voidaan myöntää aravalaina perusparantamista varten (*yhteisön perusparannuslaina*). Yhteisön perusparannuslaina voidaan kokonaan tai osaksi muuttaa asuinhuoneistoa vastaavalta osalta asuinhuoneiston omistajan maksettavaksi (*asuinhuoneiston perusparannuslaina*).

Omakotitalon hankintalainalla tai asunto-osakkeiden hankintalainalla, lukuun ottamatta hankintalainaa asunnon omaksilunastamista varten, voidaan hankkia vain sellainen omakotitalo tai asuinhuoneisto, jonka rakentamista tai hankintaa varten ei aikaisemmin ole myönnetty aravalainaa, taikka jos aravalainaa on myönnetty, se on maksettu takaisin.

8 §

Toimivaltainen viranomaisen omistusaravalaina-asioissa

Omistusaravalainan yksityishenkilölle myöntää kunta.

Rakennusaikaisen lainan ja yhteisön perus-

parannuslainan myöntää asuntorahasto. Yhteisön perusparannuslainan myöntää kuitenkin kunta, jos talossa on perusparantamisen jälkeen enintään kaksi asuinhuoneistoa.

Kunta päättää asuinhuoneistoa vastaavalta osalta rakennusaikaisen lainan muuttamisesta asunto-osakelainaksi tai vuokra-asuntolainaksi ja yhteisön perusparannuslainan muuttamisesta asuinhuoneiston perusparannuslainaksi.

Ympäristöministeriö voi kunnan hakemuksesta siirtää asuntorahaston toimivallan rakennusaikaisen lainan ja yhteisön perusparannuslainan myöntämisessä kokonaan tai osaksi kunnalle. Ministeriö voi kunnan hakemuksesta tai erityisestä syystä peruuttaa toimivallan siirron.

Asuntorahasto hyväksyy rakennettavan asunto-osakeyhtiötalon aravalainoituskelpoiseksi asunto-osakelainojen myöntämiseksi.

9 §

Vuosimaksuina perittävät omistusravalainat

Vuosimaksuina perittäviä omistusravalainoja ovat omakotilaina, omakotitalon hankintalaina, asunto-osakelaina ja asunto-osakkeiden hankintalaina.

Vuosimaksuun, joka peritään vuosittain kahdena eränä, 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.

10 §

Vuosimaksuina perittävän omistusravalainan suuruus

Vuosimaksuina perittävät omistusravalainat ovat enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetty asunto-osakkeiden hankintalaina on kuitenkin enintään 80 prosenttia aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 12 §:ssä tarkoitusta lunastushinnasta. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Vuosimaksuun sisältyvästä korosta ja lyhennyksestä, vuosimaksun suorittamisesta ja tar-

kistamisesta sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa lainasta perittävästä kiinteästä korosta säädetään asetuksella.

11 §

Muut kuin vuosimaksuina perittävät omistusravalainat

Rakennusaikainen laina on enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta sekä yhteisön perusparannuslaina, omakotitalon perusparannuslaina ja asuinhuoneiston perusparannuslaina enintään 60 prosenttia tai, jos kysymys on kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaasta kohteesta, enintään 80 prosenttia perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Rakennusaikaisen lainan laina-aika on enintään kaksi vuotta. Yhteisön perusparannuslainan laina-aika on enintään 10 vuotta sekä omakotitalon perusparannuslainan ja asuinhuoneiston perusparannuslainan enintään 25 vuotta.

Rakennusaikaisen lainan, yhteisön perusparannuslainan, omakotitalon perusparannuslainan ja asuinhuoneiston perusparannuslainan korosta sekä korkojen ja lyhennysten suorittamisesta säädetään asetuksella.

12 §

Omistusravalainan siirto

Jos omistusravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, siirtyy omistusravalaina kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa omistusravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen omistusravalainan saajaa koskevat lakiin taikka sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainan siirtoa hyväksytä, valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

Vuosimaksuina perittävän omistusravalainan siirtoa koskevassa päätöksessä on samalla määrättävä muuttuneen tilanteen mukaisesta vuosimaksun tasosta ja määrästä.

3 luku

Vuokra-aravalainat

13 §

Vuokra-aravalainojen lainalajit

Vuokra-aravalaina voidaan myöntää:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalolaina*);

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

3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta aravalainoituskelpoiseksi hyväksytyistä asunto-osakeyhtiöstalosta (*vuokra-asuntolaina*);

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

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparantamista varten (*pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina* tai *lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina*).

Vuokratalon hankintalainalla tai vuokra-asunnon hankintalainalla voidaan hankkia sellainen vuokratalo tai asuinhuoneisto, jonka rakentamista tai hankintaa varten ei aikaisemmin ole myönnetty aravalainaa, taikka jos aravalainaa on myönnetty, se on maksettu takaisin.

14 §

Yhdistetty laina

Myönnettäessä vuokratalolle pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina siihen yhdistetään lainansaajan uudisrakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten tämän lainan tai asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnetyn vuosimaksuina perittävän lainan jäljellä oleva pääoma.

Lainojen yhdistäminen tulee voimaan sinä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn lainan ensimmäinen vuosimaksu.

Yhdistetyn lainan saajan on ilmoitettava valtiokonttorille, jollei valtiokonttori ole yleisesti toisin määrännyt, aravalainaa paremmalla etuoikeudella hyväksytyt lainat ja niiden lainaehdot sekä myös sellaiset myöhemmät lainaehdot ja muutokset, joilla on olennainen vaikutus pääomakustannuksiin.

Yhdistettyyn lainaan sovelletaan, mitä pitkä-

aikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta on voimassa, jollei jäljempänä tästä laista tai sen nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä muuta johdu.

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalainoja voidaan myöntää:

1) kunnalle ja muulle julkisyhteisölle;

2) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

3) asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt; sekä

4) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiaa omistaa jokin tai jotkin 1—3 kohdassa mainituista yhteisöistä.

Vuokratalolaina voidaan myöntää myös asunto-osakeyhtiölle sekä pitkäaikainen ja lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina muullekin lainan hakijalle.

16 §

Toimivaltainen viranomainen vuokra-aravalaina-asioissa

Vuokra-asuntolainan ja vuokra-asunnon hankintalainan myöntää kunta. Lainan myöntää kuitenkin asuntorahasto, jos hakijana on yhteisö, joka harjoittaa valtakunnallisesti asuntojen hankintaa pääasiassa asunnottomille, palkoille tai romaneille.

Vuokratalolainan, vuokratalon hankintalainan sekä pitkäaikaisen ja lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan myöntää asuntorahasto. Vuokratalolainan ja vuokratalon hankintalainan, jos talossa on enintään kaksi asuinhuoneistoa, sekä pitkäaikaisen ja lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan, jos talossa on perusparantamisen jälkeen enintään kaksi asuinhuoneistoa, myöntää kuitenkin kunta.

Ympäristöministeriö voi kunnan hakemuksesta siirtää asuntorahaston toimivallan vuokra-aravalainojen myöntämisessä kokonaan tai osaksi kunnalle. Ministeriö voi kunnan hakemuksesta tai erityisestä syystä peruuttaa toimivallan siirron.

Asuntorahasto hyväksyy rakennettavan asunto-osakeyhtiötalon aravalainoituskelpoiseksi vuokra-asuntolainojen myöntämiseksi.

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 lyhenykset. 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 lainoituksen kohteen lainoitusarvosta, kuitenkin pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina enintään 95 prosenttia perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista. Pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina voi myös olla vuokrataloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Vuosimaksuun sisältyvästä korosta ja lyhenyksestä, vuosimaksun suorittamisesta ja tarkistamisesta, vuosimaksun alentamisesta erityisestä syystä sekä ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa lainasta perittävästä kiinteästä korosta säädetään tarkemmin asetuksella.

19 §

Lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan suorittaminen

Lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina on enintään 60 prosenttia tai, jos kysymys on kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaasta kohteesta, enintään 80 prosenttia perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista. Laina voi myös olla vuokrataloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan laina-aika on enintään 10 vuotta. Lainan koron ja lyhennyksen suorittamisesta säädetään asetuksella.

20 §

Vuokra-aravalainan siirto

Jos vuokra-aravalainoituksen kohde tulee kunnan omistukseen, siirtyy vuokra-aravalaina kunnan vastattavaksi. Muussa tapauksessa vuokra-aravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen vuokra-aravalainan saajaa koskevat lakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin ja määräyksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainan siirtoa hyväksytä, valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

4 luku

Asumisoikeustalon aravalaina

21 §

Asumisoikeustalon aravalainojen lajit

Aravalaina voidaan myöntää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/90) 1 §:ssä tarkoitettun asumisoikeustalon rakentamista varten vuokratalolainana, hankintaa varten vuokratalon hankintalainana ja perusparantamista varten pitkäaikaisena tai lyhytaikaisena vuokra-asumisen perusparannuslainana.

22 §

Asumisoikeustalon aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt; sekä
- 3) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiassa omistaa jokin tai jotkin 1 ja 2 kohdassa mainituista yhteisöistä.

23 §

Muut ehdot

Asumisoikeustalon aravalainan suuruus on vuokratalolainana ja vuokratalon hankintalainana enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Asumisoikeustalon aravalainaan sovelletaan muutoin, mitä vuokratalolainasta, vuokratalon hankintalainasta

taikka pitkäaikaisesta tai lyhytaikaisesta vuokra-asumisen perusparannuslainasta säädetään tai määrätään, jollei tästä tai muusta laista taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä muuta johdu.

5 luku

Lainojen yhteinen enimmäismäärä, vakuudet ja valtion takaus

24 §

Aravalainan ja muun lainan yhteinen enimmäismäärä

Aravalainaa myönnettäessä saa asunto-osakelainen ja asuinhuoneiston perusparannuslainan sekä niitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen ja asunto-osakeyhtiön lainojen asuinhuoneistoa kohti lasketun osuuden yhteismäärä olla enintään 90 prosenttia asuinhuoneiston osalle vahvistetusta talon hankinta-arvosta. Muun omistuseravalainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä saa olla enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen hankinta-arvosta tai, silloin kun on kysymys aravavuokra-asunnon lunastamiseen myönnetystä asunto-osakkeiden hankintalainasta, aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omak-silunastamisesta annetun lain 12 §:ssä tarkoitettua lunastushinnasta. Vuokra-aravalainan ja muun lainan yhteismäärä saa vastaavin perustein laskettuna olla enintään 95 prosenttia, paitsi lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan enintään 90 prosenttia, mainituista hankinta-arvoista.

25 §

Lainavakuudet

Aravalainan takaisin maksamisen vakuudeksi on annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai jälkipanttausoikeus niihin taikka hankittava kiinnitys tai muu vakuus sekä tarvittaessa annettava riittävä lisävakuus. Pitkäaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan takaisin maksamisen vakuudeksi voidaan hakijan lainanhoitokyky huomioon ottaen vaatia vakuus lainapäätönsä suuremmalle, kuitenkin enintään puolitoistakertaiselle määrälle.

Lainan myöntävä viranomainen hyväksyy lainavakuudet. Lainalle ei voida myöhemmin

vaatia lisävakuutta. Valtiokonttori voi hyväksyä väliaikaisen lainavakuuden asuntorahaston myöntämälle aravalainalle.

Jos lainansaajana on kunta tai kuntayhtymä, ei vakuutta ole vaadittava.

26 §

Aravalainoja paremmalla etuoikeudella hyväksyttävät lainat

Kunta voi omistuseravalainaa myöntäessään hyväksyä omarahoitusosuutena tarvittavan lainan vakuudeksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden panttauksen tai kiinnityksen vahvistamisen aravalainaa paremmalla etuoikeudella. Tällaisen vakuuden uudelleen käyttämiselle on saatava kunnan lupa.

Lainan myöntävä viranomainen voi vuokratalon hankintalainaa tai vuokra-asumisen perusparannuslainaa myöntäessään hyväksyä sitä paremmalla etuoikeudella kiinnityksen muun lainan maksamisen vakuudeksi. Myönnettyä vuokra-aravalainaa paremmalla etuoikeudella voidaan muun lainan maksamisen vakuudeksi vahvistaa kiinnitys, jos valtiokonttori asuntorahaston ja kunta kunnan myöntämän lainan osalta antaa siihen erityisestä syystä luvan. Näiden vakuuksien uudelleen käyttämiseen on saatava kunnan myöntämän lainan osalta kunnan ja muussa tapauksessa valtiokonttorin lupa.

27 §

Valtion takaus

Valtion takauksia voidaan myöntää aravalainoituksen sitä vaatiessa valtion talousarviossa vahvistetuissa rajoissa. Asetuksella säädetään tarvittaessa tarkemmin takauksen myöntämisestä ja sen ehdoista.

6 luku

Valtion ja kunnan suhteet aravalainoituksessa

28 §

Velkasuhteet

Kunta myöntää sen toimivaltaan kuuluvat aravalainat varoista, jotka asuntorahasto sille osoittaa lainana valtiolta (*kahdenkertainen velkasuhde*). Kunnan näin saamasta lainasta ei valtion ja kunnan välille laadita velkakirjaa.

Aravalainan saaja on asuntorahaston myön-

tämissä aravalainoissa velkasuhteessa valtion ja kunnan myöntämissä velkasuhteessa kuntaan. Yhdistetty laina katsotaan kokonaan uuden lainan myöntäneen viranomaisen myöntämäksi lainaksi.

29 §

Kunnan suoritukset valtiolle

Kunnan 28 §:n mukaan valtiolta saama laina on maksettava valtiokonttorille sitä mukaa kuin aravalainan saajien on suoritettava lainaansa kunnalle. Jos lainansaajat maksavat enemmän kuin lainaehdot edellyttävät, kunnan on viipymättä vastaavasti lyhennettävä velkaansa valtiolle. Jos omistusravalainan saanut yksityishenkilö maksaa kunnan kanssa tekemänsä sopimuksen nojalla kunnalle korkoa tai lyhennyksiä useammassa erässä kuin lainaehdot edellyttävät, kunnan tulee kuitenkin lyhentää velkaansa valtiolle lainaehdojen mukaisesti.

30 §

Kunnan myöntämien aravalainojen arvopaperisointi

Asuntorahastolla on oikeus arvopaperisoida kunnan myöntämät aravalainat saatuaan siihen kunnan suostumuksen. Kunnan myöntämäksi aravalainaksi katsotaan myös sellaiset asuntohallituksen ennen vuotta 1981 myöntämät asuntolainat yksityishenkilöille, joissa on kahdenkertainen velkasuhde. Aravalainan arvopaperisointi ei muuta kahdenkertaista velkasuhdetta.

31 §

Vastuunjako

Jos kuntaan velkasuhteessa oleva aravalainan saaja on tullut pysyvästi maksukyvyttömäksi, valtiokonttorin tulee päättää, että aravalainasta jää siltä osin kuin sitä ei ole saatu perityksi 50 prosenttia valtion vastuulle. Jos tämän vastuunjaon jälkeen lainaa vielä suoritetaan kunnalle, jaetaan saadut varat valtion ja kunnan kesken samassa suhteessa.

32 §

Asuntorahaston suostumus

Jos kunnan myönnettävän vuokralololainan hakijana on kunta, kuntayhtymä tai näiden tosiasiassa omistama osakeyhtiö, on lainan

myöntämiseen saatava asuntorahaston suostumus.

33 §

Kunnan lainan irtisanominen

Asuntorahasto voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan 28 §:n mukaan valtiolta saaman lainan, milloin kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

Jos kunnan maksuerään sisältyvät lainat valtiolta perustuvat arvopaperisoituihin aravalainoihin ja maksuerä viivästyy yli 30 päivää eräpäivästä, asuntorahaston on irtisanottava takaisin maksettaviksi kaikki maksuerään sisältyvät kunnan valtiolta saamat lainat. Sillä, jolla on arvopaperisoinnin perusteella oikeus lainan vakuuksien käyttöön, on oikeus saada irtisanotun lainan perusteella myönnettyjen aravalainojen vakuudet hallintaansa.

Edellä 2 momentissa tarkoitettun kunnan valtiolta saaman lainan irtisanomisen jälkeen kunnan ja lainansaajan välinen velkasuhde katsotaan katkenneeksi ja lainansaajan katsotaan tulleen suoraan velkasuhteeseen valtion. Valtiokonttori perii tällöin aravalainan maksut suoraan lainansaajalta. Valtiokonttorin on ilmoitettava maksujen muuttuneesta perinnästä välittömästi lainansaajalle.

7 luku

Erinäiset säännökset

34 §

Lainan suuruuteen vaikuttavat tarkemmat säännökset ja määräykset

Lainoituksen kohteen lainoitusarvon, hankinta-arvon ja hyväksytyjen kustannusten vahvistamisesta ja niiden perusteista sekä tonttikustannusten huomioon ottamisesta säädetään asetuksella.

Valtioneuvostolla on oikeus antaa tarkempia määräyksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä vuosittain hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

35 §

Indeksin käyttö

Vuosimaksun, vuosimaksuun sisältyvän ko-

ron ja aravalainan muussa kuin vuosimaksussa perittävän koron tarkistus voidaan asetuksella säätää riippuvaksi hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta.

36 §

Valvonta

Asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus valvoa, että aravalainat käytetään niitä myönnettäessä määrättyyn tarkoitukseen ja muutoinkin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä lainaehtojen mukaisesti. Niillä on oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat.

Asuntorahaston tai valtiokonttorin valtuutamilla henkilöillä sekä kunnan viranomaisilla on oikeus tarvittaessa suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä lainaehtojen noudattamisen valvomiseksi aravalainoituksen kohteena olevissa asunnoissa ja asuinrakennuksissa. Tarkastusoikeus koskee myös tarvittavia tili- ja muita asiakirjoja. Lainansaaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan tili- ja muut asiakirjat tarkastajan luona tarkastettavaksi.

Tarkastuksia, katselmuksia ja muita valvontatehtäviä suorittava henkilö ei saa ilmoittaa sivulliselle tehtävässään saamiaan tietoja.

37 §

Aravalainan irtisanominen

Aravalaina voidaan irtisanoa kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos:

1) vuosimaksun erän taikka lainan koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy yli 30 päivää eräpäivästä;

2) lainansaaaja on käyttänyt lainaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty;

3) lainansaaaja on lainaa hakiessaan tai muutoin antanut oleellisesti väärän tiedon tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavan seikan;

4) rakennustyö suoritetaan poikkeamalla olennaisesti hyväksytyistä piirustuksista, rakennuslupakseen tai lainaehdoista;

5) lainansaaaja menettelee siten, että lainalle ei saada riittävää vakuutta tai vakuuden arvo olennaisesti huonontuu;

6) lainoituksen kohde ulosmitataan myytäv-

väksi taikka lainansaaaja tai takaaja asetetaan konkurssiin; tai

7) lainansaaaja ei muutoin noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka lainaehtoja.

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa tarkoitettulla perusteella asuntorahasto ja 1, 3 ja 5—7 kohdassa tarkoitettulla perusteella valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

Lainaa ei kuitenkaan saa irtisanoa, jos 1 momentissa tarkoitettu laiminlyönti on vähäinen ja se korjataan viivyttämättä.

Lainan erääntyessä maksettavaksi on pantattu velkakirja pidettävä ilman eri irtisanomista maksettavaksi erääntyneenä riippumatta siitä, mitä siinä on maksuajasta määrätty.

Irtisanottu laina tai sen osa voidaan korkoineen periä lainansaaajalta ilman tuomiota ja päätöstä siten kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoin säädetään.

38 §

Velkajärjestely

Velkajärjestelystä ja sen vaikutuksesta aravalainan maksamiseen ja irtisanomiseen sekä valtion ja kunnan suhteisiin säädetään yksityishenkilön velkajärjestelystä annetussa laissa (57/93) ja yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/93).

Kunta voi myöntämänsä aravalainaa koskevan vapaaehtoisen velkajärjestelyn yhteydessä pyytää valtiokonttorin suostumuksen siihen, että velkajärjestely tulee sitovaksi myös kunnan ja valtion välisessä velkasuhteessa. Valtiokonttori voi antaa yleisiä ohjeita suostumuksen edellytyksistä.

39 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea

oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan viranomaisen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeuteen siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annettussa laissa (154/50) säädetään.

Asuntorahaston ja valtiokonttorin sekä lääninoikeuden tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta. Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei saa erikseen hakea oikaisua eikä valittamalla muutosta.

40 §

Päätöksen tiedoksianto

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

41 §

Virkavastuu

Henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies.

42 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset aravalainan hakemisesta, kohteen rakentamisesta sekä aravalainan nostamisesta, lainaehdoista, omaksilunastamisesta, aravalainan takaisin maksamisesta ja muusta tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

8 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

43 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Tällä lailla kumotaan niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen 22 päivänä huhtikuuta 1966 annettu asuntotuotantolaki (247/66), jäljempänä vuoden 1966 asuntotuotantolaki, sekä asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammi-kuuta 1979 annettu laki (34/79).

44 §

Siirtymäsäännös

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olevat aravalainahakemukset käsitellään tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti, jos hakemus on jätetty viranomaiselle ennen syyskuun 1 päivää 1993. Hakijan suostumuksella voidaan ennen syyskuun 1 päivää 1993 vuokratalon peruskorjausta varten haetun lainan sijasta myöntää pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina.

Edellä 5 §:n 2 momentin säännöstä kilpailumenettelystä sovelletaan vasta vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta. Vuokra-aravalainan tai asumisoikeustalon aravalainan saajiksi nimetyt yhteisöt säilyttävät 15 tai 22 §:ssä tarkoitetun kelpoisuutensa. Kunnat, joille on asuntojen perusparantamisesta annettun lain nojalla siirretty toimivaltaa perusparannuslainan myöntämistä koskevissa asioissa, säilyttävät tämän toimivaltansa.

45 §

Lain soveltaminen aikaisemmin myönnettyihin lainoihin

Tämän lain säännöksiä sovelletaan myös niihin lainoihin, jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta 15 päivänä joulukuuta 1989 ja 21 päivänä joulukuuta 1990 annettujen lakien (1140/89 ja 1185/90) sekä asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain (412/92) mukaan.

Tämän lain 12, 20, 25, 28—31, 33, 36 ja 38—40 §:ää sekä 37 §:ää siltä osin kuin on kysymys toimivaltaisesta viranomaisesta sovelletaan riippumatta siitä, mitä velkakirjassa on näiltä osin määrätty, niihin lainoihin, jotka on myönnetty seuraavien lakien mukaan:

- 1) asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista 29 päivänä maaliskuuta 1949 annettu laki (224/49);
- 2) asutuskeskusten asuntorakennustuotan-

non tukemisesta valtion varoilla 29 päivänä maaliskuuta 1949 annettu laki (226/49);

3) 4 päivänä joulukuuta 1953 annettu asuntotuotantolaki (488/53);

4) vuoden 1966 asuntotuotantolaki lukuun ottamatta 1 momentissa tarkoitettuja lainoja;

5) asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annettu laki; sekä

6) vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta 25 päivänä tammikuuta 1982 annettu laki (82/82).

Edellä 2 momentissa tarkoitettujen lakien mukainen oikeus muuttaa asuntolainojen korkoja asetuksella tai valtioneuvoston päätöksellä jää edelleen voimaan. Näiden lainojen ehtoihin sovelletaan muutoin, mitä kustakin lainasta on velkakirjassa määrätty. Lainhuuto- ja kiinnitysrekistereihin sekä yhtiöjärjestyksiin, osakekirjoihin ja velkakirjoihin merkityjä omistusarva-asuntojen samoin kuin oman asunnon hankintaan valtion lainan sijasta myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (76/89) mukaisesti lainoitettujen asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia ei kuitenkaan enää sovelleta tämän lain tultua voimaan.

Jos tässä pykälässä tarkoitettuun lainaan on myönnetty tai siihen liittyy vuoden 1966 asuntotuotantolain 13 tai 13 a §:ssä tarkoitettu valtion takaus tai muu vastaava vastuu, jää se sellaisenaan voimaan.

46 §

Eräiden lainojen lyhennykset, korot ja lykkäykset

Edellä 45 §:n 2 momentissa tarkoitettujen lakien mukaan myönnetyn perusparannuslainan ja henkilökohtaisen valtion asuntolainan enimmäislaina-aika on 25 vuotta, jollei lainan velkakirjassa ole muuta määrätty, sekä lyhytaikaisen perusparannuslainan enimmäislaina-aika 10 vuotta. Näiden lainojen korkojen ja lyhennysten maksamiseen kunta voi valtion

talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa ja enimmäislaina-aikaa pidentämättä myöntää lainansaajan hakemuksesta lykkäystä enintään 10 vuotta.

Vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan maaliskuun 1 päivän 1982 ja joulukuun 31 päivän 1990 välisenä aikana myönnetyn henkilökohtaisen asuntolainan velkakirjaan merkityistä ehdoista poiketen kunta voi valtioneuvoston vahvistamien perusteiden mukaan määrätä lainansaajan hakemuksesta tällaisen lainan koron kahdeksannen lainavuoden alusta yhdennentoista lainavuoden loppuun kolmeksi tai kuudeksi prosentiksi.

47 §

Avustushuonteinen perusparannuslaina

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainan lyhennykset ja korot katsotaan ilman suoritusta maksetuiksi lainaehtojen mukaan, jos laina on myönnetty tai siirretty heikossa taloudellisessa asemassa olevalle 65 vuotta täytäneelle henkilölle taikka yhteisesti hänelle ja hänen heikossa taloudellisessa asemassa olevalle puolisolleen omaa asuntoa varten ja tästä on tehty merkintä velkakirjaan. Lainoitettun asunnon on oltava lyhennysten ja korkojen eräännyksessä lainansaajan omassa asuinkäytössä.

Jos lainansaaja täyttää 1 momentissa tarkoitettujen edellytykset vasta pitkäaikaisen perusparannuslainan myöntämisen tai siirtämisen jälkeen, voidaan lainan lyhennyksiin ja korkoihin lainansaajan hakemuksesta soveltaa, mitä 1 momentissa säädetään.

48 §

Muulla laissa olevien viittaussäännösten soveltaminen

Jos muussa lainsäädännössä viitataan tällä lailla kumottujen lakien säännöksiin, viittauksen on katsottava tarkoittavan tämän lain säännöstä.

2.

Laki**aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöön ja luovuttamiseen sekä aravavuokra-asuntojen omaksilunastamiseen. Valtioneuvoston tai asuntohallituksen ennen tämän lain voimaantuloa myöntämät helpotukset käyttöön ja luovutukseen kohdistuvista rajoituksista ovat kuitenkin voimassa tämän lain säännöksistä riippumatta.

2 §

Aravavuokra-asunnot ja aravavuokratalot

Tässä laissa tarkoitettuja aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja ovat:

1) asuntolainoista, -takuista ja avustuksista 29 päivänä maaliskuuta 1949 annetun lain (224/49), asutuskeskusten asuntorakennustuotannon tukemisesta valtion varoilla 29 päivänä maaliskuuta 1949 annetun lain (226/49), 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53), jäljempänä vuoden 1953 asuntotuotantolaki, sekä 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66), jäljempänä vuoden 1966 asuntotuotantolaki, mukaan lainoitettut vuokra-asunnot ja vuokratalot edellyttäen, että asuntolainaa ei ole maksettu takaisin ennen 1 päivää tammikuuta 1976;

2) päivänä / kuuta 199 / annetun aravalain (/) mukaan lainoitettut vuokra-asunnot ja vuokratalot; sekä

3) asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) mukaan pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettut vuokra-asunnot ja vuokratalot edellyttäen, että lainaa ja lain 22 §:n 1 momentissa tarkoitettua korvausta ei ole maksettu takaisin.

Tätä lakia ei sovelleta aravalain mukaan myönnettyihin lyhytaikaisiin vuokra-asumisen perusparannuslainoihin. Tässä laissa tarkoitettuja aravavuokrataloja eivät ole vuokratalot, joiden peruskorjaukseen on myönnetty asuntolaina vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan ennen 1 päivää tammikuuta 1980 eivätkä

osuuskuntalain (247/54) mukaisina osuuskuntina vuoden 1953 asuntotuotantolain ja vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettut asunto-osuuskuntatalot.

Jos aravavuokrataloyhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden muuhun kuin asuinhuoneistoon, ei tällaiseen osakkeeseen sovelleta tätä lakia.

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty.

Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämistä koskevan lain mukaisen 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.

Jos laina on myönnetty vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen ennen 1 päivää tammikuuta 1991 tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan, rajoitukset lakkaavat edellyttäen, että lainansaaja maksaa lainan kokonaan takaisin ja lisäksi valtiokonttoriin kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä kuluneelta lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta.

Vuokran määritystä koskevat 7 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhenysohjeiden mukaisesti. Alkuperäisten lainaohjeiden mukaan vuosimaksuina suoritettavan lai-

nan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennenaikaisesti.

4 §

Asuinkäyttö

Tässä laissa tarkoitettua asuinhuoneistoa on käytettävä vuokra-asuntona.

Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman huoneenvuokralain (653/87) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevista henkilöistä.

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

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa tarkempia määräyksiä hakumenettelystä. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaaajalta.

5 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta valtiokonttorille, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 tai 5 §:n vastaisesti, omistaja voidaan lääninoikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se laske-

taan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Vuokra

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan kiinteistön muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia 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 ja rakennukset sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia,

4) varautumisesta 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

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

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista.

Saman omistajan omistamien aravavuokratulojen ja aravavuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Ympäristöministeriö voi antaa tarkempia määräyksiä 1 ja 2 momentin soveltamisesta. Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaaajalta.

Aravavuokra-asunnon vuokraan sovelletaan muutoin, mitä huoneenvuokralaissa säädetään.

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle;

2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai
3) muulle kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaissa säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelyistä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista valtiokonttorille.

9 §

Luovutushinta

Aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 10 §:n mukaisesti laskettu luovutuskorvaus.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitettun vuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka vuokratalon tai vuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 11 §:n mukaisesti laskettu enimmäishinta. Jos tällainen perusparannuslaina on yhdistetty vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan kuitenkin 1 momenttia.

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

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle, jonka tulee tilittää varat viipymättä valtiokonttorille.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Kunta määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon:

1) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyyn lainan lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omalle pääomalle;

3) valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä
5) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

Jos luovuttaja on vuokrissa perinyt hyväksytyyn rahoitukseen kuuluvan mutta valtion asuntolainaa tai aravalainaa huonommalla etuoikeudella olevan lainan lyhennyksiä, ei tällaista lainaa oteta huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Sama koskee sellaista oman pääoman osuutta, jolle on vuokrissa peritty lyhen-
nys.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Kunta määrää enimmäishinnan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi

kokonaan tai osaksi siirtyvä perusparannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

12 §

Omaksilunastaminen

Vuokralainen voi lunastaa vuokraoikeuden nojalla hallitsemansa aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet sinä aikana, kun asunto on tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, jos asunto tai talo on lainoitettu 2 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen lakien mukaan. Vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona käytettäväksi lainoitettua asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita ei kuitenkaan voi lunastaa. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta. Osakkeiden omistaja saa 10 §:n mukaisen luovutuskorvauksen.

Vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan vuokra-asuntona käytettäväksi lainoitettua sekä aravalain vuokra-asuntolainalla ja vuokra-asunnon hankintalainalla lainoitettua asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastaminen voi tapahtua vain omistajan suostumuksella, jos osakkeet omistaa kunta, kuntayhtymä taikka kunnan tai kuntayhtymän tosiasiallisesti omistama yhtiö.

Osakkeiden lunastushinta on 11 §:n mukaisesti laskettu enimmäishinta lisätynä jäljellä olevalla valtion asuntolainalla tai aravalainalla taikka osakkeiden osuudella tästä lainasta. Jos velaton lunastushinta ylittää paikkakunnan käyvän hintatason, kunta voi hakemuksesta alentaa hintaa enintään käyväälle tasolle, ei kuitenkaan valtion asuntolainan tai aravalainan taikka osakkeiden vastaavan lainaosuuden sekä luovutuskorvauksen yhteismäärää pienemmäksi.

Omaksilunastamiseen voi saada lainaa aravalain 7 §:n 2 momentin mukaisesti.

Tässä pykälässä tarkoitettua asunto-osakeyhtiön omaksilunastamiskelpoiset osakkeet on säilytettävä kunnassa omistajan lukuun, kunnes osakkeet on lunastettu omaksi tai oikeus lunastamiseen on lakannut.

Omaksilunastamisesta säädetään tarkemmin asetuksella.

13 §

Vuokratalon muuttaminen asunto-osakeyhtiötaloksi

Vuokratalo, joka on lainoitettu 2 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettujen lakien mukaisesti, voidaan omistajan hakemuksesta muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi. Vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona käytettäväksi lainoitettua vuokrataloa ei kuitenkaan voida muuttaa asunto-osakeyhtiöksi.

Valtiokonttori hyväksyy muutoksen ja siirtää valtion asuntolainan tai aravalainan.

Kunnan tai kunnan pääosin omistaman osakeyhtiön omistama vuokratalo saadaan muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi, jos kunta erityisen painavista syistä ja vuokra-asuntojen kysynnän tyydyttämistä vaarantamatta hakee muutoksen hyväksymistä.

14 §

Mitättömyys

Luovutus, joka tapahtuu muulle kuin 8 tai 12 §:ssä tarkoitettulle luovutuksensaajalle, on mitätön.

15 §

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus

Asunto-osakeyhtiön taikka osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 8 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

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.

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

17 §

Purkaminen

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä

myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen talo tai asunto edellyttäen, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta lukuun ottamatta 16 §:n 2 momentissa tarkoitettua saatavaa.

Jos rajoitusten alainen talo tai asunto puretaan ilman lupaa, omistaja voidaan lääninoikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan 6 §:ssä tarkoitettu korvaus jäljellä olevalta rajoitusajalta, kuitenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

18 §

Rajoitusmerkintä

Lainoitusta koskevien lakien mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon tehtyä rajoitusmerkintää on täydennettävä tai muutettava taikka se on siirrettävä tai poistettava siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

19 §

Irtisanominen

Valtiokonttori voi irtisanoa valtion viranomaisen myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Valtion asuntorahasto voi painavista syistä irtisanoa kokonaan tai osaksi heti takaisin maksettavaksi kunnan lainan valtiolta, jos kunta on toiminut vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

20 §

Viranomaiset

Tässä laissa tarkoitettuina viranomaisina toimivat aravalain mukaan toimivaltaiset viranomaiset.

21 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan taikka kunnanhalli-

tuksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun kunnan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeuteen siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Asuntorahaston tai valtiokonttorin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

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 osoitteella 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.

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 tarpeelliset asiakirjat.

Asuntorahaston tai valtiokonttorin valtuutamilla henkilöillä sekä kunnan viranomaisilla on oikeus tarvittaessa suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia rajoitusten alaisissa taloissa ja asunnoissa sekä niiden omistajien ja omistajan edustajien luona sen toteamiseksi, 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 tarkastettavaksi.

Tarkastuksia, katselmuksia tai muita valvontatehtäviä suorittava henkilö ei saa ilmoittaa sivullisille tehtävässään saamiaan tietoja.

24 §

Virkavastuu

Henkilö, joka suorittaa hänelle tämän lain tai sen nojalla annetun asetuksen mukaan uskottuja tehtäviä, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies.

25 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

26 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tällä lailla kumotaan niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen:

1) asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista 31 päivänä joulukuuta 1975 annettu laki (1082/75); sekä

2) vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta 25 päivänä tammikuuta 1982 annettu laki (82/82).

Jos käyttöä tai luovutusta koskeva ehto velkakirjassa on lainansaajalle tätä lakia edullisempi, sovelletaan velkakirjassa olevaa ehtoa.

3.

Laki**asunto-olojen kehittämisestä annetun lain 6 ja 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan asunto-olojen kehittämisestä 29 päivänä marraskuuta 1985 annetun lain (919/85) 6 ja 8 § seuraavasti:

6 §

Kunnan asunto-ohjelma

Kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

8 §

Asunto-olojen kehittämisohjelma

Valtioneuvosto tarpeen mukaan vahvistaa

ympäristöministeriön esityksestä asunto-olojen kehittämisohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/90) 1 §:n 3 momentti, 2 §:n 2 momentti, 3—5 §, 6 §:n 1 momentti sekä 8 ja 9 § sekä *lisätään* 6 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

— — — — —
 Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen aravalakia (/) ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia (/) sekä näiden lakien nojalla annettuja säännöksiä.

2 §

Vuosimaksu

— — — — —
 Vuosimaksusta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa, lisätään asuntolainan pääomaan.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen ja lainojen yhdistäminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää valtiokonttori kullekin asuntolainakohteelle erikseen. Ensimmäinen vuosimaksu määrätään valtiokonttorin päätöksessä mainitun maaliskuun 1 päivästä lukien.

Asuntolainaan yhdistetään lainaehtojen muuttamisen yhteydessä vuokratalon perusparantamista varten asuntotuotantolain tai aravalain nojalla myönnetyn vuosimaksuina perittävän lainan jäljellä oleva pääoma.

4 §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään niin, että se vastaa valtion asuntolainasta

ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajan kohtana perittävässä vuokrassa hyväksyttävien menojen määrää.

5 §

Vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan viran puolesta niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso mahdollisuuksien mukaan saavutetaan.

Vuosimaksua voidaan 1 momentin mukaisesti perusteella hakemuksesta alentaa myöhemminkin, jos alentamiseen on erityisen painavat perusteet.

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä markkamääräisesti valtiokonttorin päätöksellä siten, että se vastaa aravalain mukaisten uudisrakentamiskohteiden vuosimaksun tarkistuksen keskimääräistä tasoa. Tarkistusten suuruus voidaan määrätä erilaiseksi maan eri osissa.

Tarkistettavaa vuosimaksua alennetaan tai korotetaan hyväksytyyn rahoitukseen kuuluvan asuntolainaa paremmalla oikeudella olevan lainan sellaisten kustannusten muutosten mukaisesti, jotka ovat valtiokonttorin tiedossa.

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

Lainansaajan on ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainansaajan on ilmoitettava myös näiden lainojen lainaeh-

tojen olennaisista muutoksista lukuun ottamatta yleisiä lainaehtojen muutoksia.

9 §

Valituskielto

Valtiokonttorin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Edellä 7 §:ssä tarkoitettujen aikaisempien lainaehtojen mukaan määräytyvien asuntolainan korko- ja lyhennyserien sekä näiden maksamisen laiminlyönnistä aiheutuvien viivästyskorkojen perimiseen sovelletaan aravalain 45 §:n säännöstä.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin lainaehtojen muutospäätöksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 2 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohta, sellaisina kuin ne ovat 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), seuraavasti:

2 §

Korkotukilainaa voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai kuntayhtymälle;
- 2) aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoitettavalle yhteisölle;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

6.

Laki**valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan valtion asuntorahastosta 15 päivänä joulukuuta 1989 annetun lain (1144/89) 2 §:n 1 momentin 4 kohta, 4 §:n 1 momentin 1 kohta ja 3 momentti, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta ja 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa laissa (351/93) ja 4 §:n 3 momentti sekä 7 §:n 2 momentti 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa (695/90), sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetulla lailla, uusi 3 ja 4 momentti seuraavasti:

2 §

Valtion asuntorahasto saa varansa:

- 4) aravavuokra-asuntojen ja aravavuokrata-

lojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/) nojalla omaksilunastettujen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen lunastushinnan ja luovutuskorvauk-

sen välisestä erotuksesta, mainitun lain 9 §:ssä tarkoitetuissa luovutustapauksissa myyntihinnan ja luovutuskorvauksen välisestä erotuksesta sekä korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan.

Asuntorahasto voi valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden nojalla myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta varten perustetulle erityiselle yhtiölle tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen (*aravalainojen arvopaperisointi*). Rahasto voi arvopaperisoinnin yhteydessä sitoutua maksamaan yhtiölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja yhtiön sijoitustoiminnalta edellytetyn koron välisen erotuksen. Rahastolla on myös oikeus vaihtaa erityiselle yhtiölle tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen arvopaperisointiin, joissa kunta on alkupe-
räinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (/) säädetään.

Asuntorahastolla on oikeus eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää ostaa takaisin liikkeelle laskemiaan tai erityisen yhtiön arvopaperisoinnin rahoittamiseksi liikkeelle laskemia arvopapereita. Asuntorahasto voi myös näiden valtuuksien rajoissa sitoutua lisävakuusjärjestelyyn arvopaperisointujen asunto- ja aravalainojen maksamisen vakuudeksi.

4 §

Asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on:

1) vastata siitä, että rahastolla on riittävä maksuvalmius ja tehdä 2 §:n 2—4 momentissa tarkoitettujen valtuuksien rajoissa päätökset rahaston toimintaa varten otettavista lainoista ja niiden ehdoista, arvopaperisoinnista ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta ja lisävakuusjärjestelyistä;

Valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin

tehtävänä on ottaa lainat ja päättää niiden tarkemmista ehdoista sekä huolehtia muista rahaston lainanottoon samoin kuin arvopaperisointiin ja siihen liittyvään lisäkoron maksamiseen ja saatavien vaihtamiseen sekä arvopapereiden ostamiseen ja lisävakuusjärjestelyihin kuuluvista toimenpiteistä.

6 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista maksetaan rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot sekä muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisin maksamisesta aiheutuvat menot samoin kuin arvopaperisoinnista ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta aiheutuvat menot. Näistä varoista maksetaan myös ne valtion takauksiin ja muihin vastuisiin liittyvät velvoitteet, jotka valtio on 2 §:n 4 momentin sekä aravalain 27 §:n ja 45 §:n 4 momentin nojalla velvollinen suorittamaan.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

2) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, arvopaperisointivien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät; sekä

Valtion talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja arvopaperisointivaltuuksien nojalla hankittavien varojen ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän 6 §:ssä tarkoitettuihin maksuihin sekä tämän pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun valtuuden nojalla myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksamiseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

7.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 24 §:n 4 momentti,

muutetaan 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 16 §:n 5 momentti, 45 ja 46 §, 47 §:n 1 momentti, 48 §:n 4 momentti, 49 §:n 2 momentti ja 57 § sekä

lisätään lakiin uusi 47 a § seuraavasti:

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa tai joka on lainoitettu aravalain (/) 21 §:n mukaan (*asumisoikeustalo*). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalain mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain tai aravalain nojalla lainoitettuna asumisoikeustalon asuinhuoneistoa on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asun-

toina.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta valtiokonttorille, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 1 ja 2 momentin säännöksiä, asumisoikeustalon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos mainittua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää kunnan vaatimukselta lääninoikeus. Valtiolle suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman valtiokonttorin lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon

omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

47 a §

Liiketilat ja niiden luovutus

Jos asumisoikeustalossa on muita huoneistoja kuin asuinhuoneistoja ja asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden tällaiseen huoneistoon, ei tällaiseen osakkeeseen sovelleta, mitä 47 ja 48—51 §:ssä säädetään.

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Jos yhtiölle on myönnetty aravalain mukaan myös muuta kuin lain 21 §:ssä tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrittäessä huomioon 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen erien lisäksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja

omaksilunastamisesta annetun lain (/) 9 §:n mukaisesti määrättävä luovutushinta.

49 §

Pakkohuutokauppahinta

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitettun luovutushinnan välinen erotus on tilitettävä valtion asuntorahastoon.

57 §

Virka-apu

Talon omistajalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos omistajalta kielletään 13 §:n mukainen pääsy huoneistoon.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos talon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää asumisoikeuden haltijaa käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

8.

Laki**yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/90) 2 §:n 1 momentti seuraavasti:

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omak-silunastamisesta annetussa laissa (/) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimi-
piteisiin.

9.

Laki**yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäis-
hinnoista 8 päivänä helmikuuta 1991 annetun lain (235/91) 2 §:n 3 momentti seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

laissa (/) tarkoitettujen käyttö- ja luovu-
tusrajoitusten alaisia.

Tätä lakia ei 14 §:ää lukuun ottamatta sovel-
leta yhtiöön tai sen osakkaisiin sinä aikana,
kun yhtiö tai sen osakkeet ovat aravavuokra-
asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luov-
utuksesta ja omak-silunastamisesta annetussa

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimi-
piteisiin.

10.

Laki**huoneenvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 23 ja 54 § sekä *muutetaan* 2 §:n 3 momentti, 25 §:n 2 momentti, 36 §:n otsikko ja 1 momentti ja 43 § seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Valtion asuntolainoittaman asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen sovelletaan tätä lakia 36 ja 43 §:ssä säädettyin rajoituksin.

25 §

Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 ja 32—36 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainitussa laissa säädetään tai sen nojalla määrätään.

36 §

Valtion asuntolainoittamaa vuokra-asuntoa koskevat erityissäännökset

Mitä 28 §:n 3 momentissa sekä 29 ja 30 §:ssä

säädetään, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettun vuokra-asuntona käytettävään asuinhuoneiston vuokralaiselta perittävään vuokraan sinä aikana, joksi laina on myönnetty, ellei mainitusta laista muuta johdu.

43 §

Arava-asuntoja koskeva erityissäännös

Mitä 41 tai 42 §:ssä säädetään, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainitussa laissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

11.

Laki**asumistukilain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 6 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1187/90), seuraavasti:

6 §

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut

taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimiseksi ja peruserantamiseksi otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuisista koroista valtioneuvoston vuosittain määräämä osuus, jossa on otettu huo-

mioon korkojen verovähennysoikeus. Asuntotuotantolain (247/66) tai aravalain (/) nojalla myönnettyjen lainojen vuosimaksusta tai ennen vuosimaksua määrätystä kiinteästä korosta luetaan asumismenoiksi valtioneuvoston vuosittain määräämä osuus. Asuntolainan on oltava valtion, kunnan, seurakunnan tai julkisen valvonnan alaisen luottotoimintaa harjoittavan laitoksen myöntämä. Korko laske-

taan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

12.

Laki

asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain 4 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa 8 päivänä toukokuuta 1992 annetun lain (412/92) 4 ja 5 § seuraavasti:

4 §

Kunta voi nimetä tämän lain mukaisesti lainoitettun asunnon luovutuksensaajaksi vain julkisyhteisön, aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun valtion asuntorahaston nimeämän yhteisön, edellä mainittujen yhteisöjen tai kunnan tosiasiallisesti omistaman osakeyhtiön tai muun asuntorahaston erikseen nimeämän, asuntojen vuokraamista harjoittavan yhteisön. Valtiokonttori voi siirtää lainan vain tällaiselle yhteisölle.

Jos asunto on luovutettu aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/) tai tämän lain vastaisesti taikka asuntoa on ryhdytty käyttämään tämän lain vastaisesti, laina voidaan irtisanoa heti takaisin maksettavaksi.

5 §

Tämän lain mukaiseen asuntoon ei sovelleta

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä luovutushinnasta, luovutuksen tai luovutushinnan mitättömyydestä, rajoituksia koskevien merkintöjen tekemisestä, asunnosta perittävästä vuokrasta, asukkaiden valinnasta eikä asuntojen käytöstä. Asuntoa on kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona.

Asuntolainan maksaminen kokonaisuudessaan takaisin vapauttaa asunnon aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain ja tämän lain mukaisista asunnon käyttöön ja luovutukseen kohdistuvista rajoituksista.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

13.

Laki**mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta 29 päivänä elokuuta 1975 annetun lain (713/75) 9 a, 9 b ja 9 d §,

sellaisina kuin ne ovat, 9 a § muutettuna 21 päivänä joulukuuta 1979 ja 15 päivänä maaliskuuta 1991 annetuilla laeilla (944/79 ja 531/91), 9 b § viimeksi mainitussa laissa sekä 9 d § mainitussa 21 päivänä joulukuuta 1979 annetussa laissa, sekä

muutetaan 9, 9 c, 9 e, 12, 13 ja 15 § ja 15 a §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 9 ja 9 e § sekä 15 a §:n 2 momentti mainitussa 15 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa ja 9 c § muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 21 päivänä joulukuuta 1979 annetulla lailla, seuraavasti:

9 §

Kunnan tulee käyttää erityisasuntolainoitettua asuntoa mustalaisväestöön kuuluvien henkilöiden asuntona. Jos asuntoa ei tarvita 3 ja 4 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asunnoksi, kunta voi käyttää kyseistä asuntoa aravalain (/) 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävän henkilön asuntona.

9 c §

Kun omistaja luovuttaa erityisasuntolainoitettua omaisuuden, voi kunta siirtää erityisasuntolainan luovutuksensaajan vastattavaksi, jos luovutuksensaaja on 3 ja 4 §:ssä tarkoitettu henkilö. Jos luovutuksensaaja on aravalain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävä henkilö, voi kunta siirtää erityisasuntolainan hänen vastattavakseen tarkistettuna määrältään ja ehdoiltaan asetuksella tarkemmin määrättävällä tavalla. Tämä koskee myös omaisuuden siirtymistä perintönä tai testamentilla taikka avioikeuden nojalla.

9 e §

Edellä 9 §:ssä säädetty kuntien erityisasuntolainoitettuja asuntoja koskevat rajoitukset ovat voimassa 30 vuotta erityisasuntolainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien siinäkin tapauksessa, että asuntolaina on ennen laina-ajan päättymistä maksettu takaisin taikka määrätty tai irtisanottu takaisin maksettavaksi.

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä, milloin erityisasuntolaina on kokonaan maksettu takaisin, hakemuksesta myöntää asetta-

millaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen siitä, mitä 1 momentissa säädetään.

12 §

Valtiokonttori voi määrätä erityisasuntolainan maksettavaksi heti takaisin joko osittain tai kokonaan, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirretty, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka lainaehtoja.

Määrätessään lainan tai sen osan takaisin maksettavaksi valtiokonttori voi samalla määrätä, että takaisin maksettavalle nostetulle lainamäärälle on suoritettava sen nostopäivästä lukien korkoa, joka ylittää neljällä prosenttiyksiköllä Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevan peruskoron.

13 §

Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvoo valtiokonttori ja lääninhallitus yhdessä kuntien kanssa.

15 §

Valtion asuntorahaston ja valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

15 a §

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeuteen siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) sääde-

tään. Valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä lääninoikeuteen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

14.

Laki

leimaverolain 57 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain (662/43) 57 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohta, sellaisina kuin ne ovat 8 päivänä helmikuuta 1991 annetussa laissa (236/91), seuraavasti:

57 §

Veroa ei ole myöskään suoritettava, milloin kunta:

- 2) käyttäen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omak-silunastamisesta annetun lain (/) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai
- 3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon

asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain tai aravalain (/) mukaista asuntolainaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 1 päivänä lokakuuta 1993

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Pirjo Rusanen

3.

Laki**asunto-olojen kehittämisestä annetun lain 6 ja 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asunto-olojen kehittämisestä 29 päivänä marraskuuta 1985 annetun lain (919/85) 6 ja 8 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Kunnan asunto-ohjelma

Kunnanvaltuuston on kunnallislain (953/76) 13 §:ssä tarkoitetun kuntasuunnitelman osana hyväksyttävä ja määrääjain tarkistettava asunto-ohjelma. Tarkemmat ohjeet asunto-ohjelman laatimisesta antaa asuntohallitus.

6 §

Kunnan asunto-ohjelma

Kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

8 §

Asunto-olojen kehittämisohjelma

Valtioneuvoston on joka toinen vuosi tulo- ja menoarvioesityksen valmistelun yhteydessä vahvistettava asunto-olojen kehittämisohjelma seuraaviksi viideksi vuodeksi. Asunto-olojen kehittämisohjelman valmistelee ympäristöministeriö.

8 §

Asunto-olojen kehittämisohjelma

Valtioneuvosto tarpeen mukaan vahvistaa ympäristöministeriön esityksestä asunto-olojen kehittämisohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

Asunto-olojen kehittämisohjelman tulee sisältää:

- 1) selvitys asunto-oloista ja niissä tapahtuneesta kehityksestä;
- 2) asuntokantaa ja sen kunnostamista, asuntokannan käyttöä ja asuntotuotantoa koskevat tavoitteet;
- 3) toimintaperiaatteet puutteellisen asumisen ja asunnottomuuden poistamiseksi;
- 4) tukitoimenpiteiden määräytymisperusteina käytettävät asumismeno-osuuksien tavoitteet;
- 5) tukitoimenpiteiden alueellisen suuntaamisen sekä keskinäisen painotuksen periaatteet;
- 6) asuntotutkimusta sekä kehittämistoimintaa ja koerakentamista koskevat tavoitteet; sekä
- 7) suunnitelma valtion tukitoimenpiteistä tässä momentissa tarkoitettujen tavoitteiden toteuttamiseksi ottaen huomioon näistä aiheutuva valtiontalouden kokonaisrasitus sekä valtiontalouden ja kansantalouden voimavarat.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**vuokratotalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratotalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/90) 1 §:n 3 momentti, 2 §:n 2 momentti, 3—5 §, 6 §:n 1 momentti sekä 8 ja 9 § sekä *lisätään* 6 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

Soveltamisala

Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen edelleen asuntotuotantolakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä.

Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen *aravalakia* (/) ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratilojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia* (/) sekä näiden lakien nojalla annettuja säännöksiä.

2 §

Vuosimaksu

Vuosimaksu on määrättävä ja tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa talon rakentamista varten myönnetyn valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset. Tämän jälkeen vuosimaksun jäljelle jäävästä osuudesta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa, lisätään asuntolainan pääomaan. Asuntolainan korkojen ja lyhennysten osuus peritään valtiolle erikseen määrättävinä lainamaksuina.

Vuosimaksusta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa, lisätään asuntolainan pääomaan.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää asuntohallitus kullekin asuntolainakohteelle erikseen. Ensimmäinen vuosimaksu määrätään asuntotohallituksen päätöksessä mainitun maaliskuun 1 päivästä lukien.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen ja lainojen yhdistäminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää *valtiokonttori* kullekin asuntolainakohteelle erikseen. Ensimmäinen vuosimaksu määrätään *valtiokonttorin* päätöksessä mainitun maaliskuun 1 päivästä lukien.

Asuntolainaan yhdistetään lainaehtojen muuttamisen yhteydessä vuokratalon perusparanta-

Voimassa oleva laki

4 §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään niin, että se vastaa valtion asuntolainasta, *asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevista lainoista ja valtion ensisijaisesta lainasta aiheutuvien ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana perittävässä vuokrassa hyväksyttävien pääomamenojen yhteismäärää.*

Määrättäessä ensimmäisen vuosimaksun suuruutta ei oteta huomioon lain nojalla lykättyjen asuntolainan korkojen tai lyhennysten vaikutusta pääomamenoihin. Lykätyt korkoerät lisätään asuntolainan pääomaan sinä päivänä, josta luki- en ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Jos asuntolaina on lykkäyksen johdosta koroton ensimmäisen vuosimaksun suuruutta määrättäessä otetaan vuosimaksun määräämisessä kuitenkin huomioon asuntolainan korko siltä osin kuin ei ole kyse lykätystä korkoerästä.

5 §

Ensimmäisen vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitettua enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan, *mikäli se 2 §:n 2 momentin säännös huomioon ottaen on mahdollista*, viran puolesta niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso saavutetaan.

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä siten kuin asuntotuotantolain 11 d §:n 2 momentissa (1185/90) on säädetty.

Ehdotus

mista varten asuntotuotantolain tai aravalain nojalla myönnetyn vuosimaksuina perittävän lainan jäljellä oleva pääoma.

4 §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään niin, että se vastaa valtion asuntolainasta ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana perittävässä vuokrassa hyväksyttävien menojen määrää.

5 §

Vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitettua enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan viran puolesta niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso *mahdollisuuksien mukaan* saavutetaan.

Vuosimaksua voidaan 1 momentin mukaisella perusteella hakemuksesta alentaa myöhemmin, jos alentamiseen on erityisen painavat perusteet.

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä markkamääräisesti *valtiokonttorin* päätöksellä siten, *että se vastaa aravalain mukaisten uudisrakentamiskoh- teiden vuosimaksun tarkistuksen keskimääräistä*

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

tasoa. Tarkistusten suuruus voidaan määrätä erilaiseksi maan eri osissa.

Tarkistettavaa vuosimaksua alennetaan tai korotetaan hyväksytyyn rahoitukseen kuuluvan asuntolainaa paremmalla oikeudella olevan lainan sellaisten kustannusten muutosten mukaisesti, jotka ovat valtiokonttorin tiedossa.

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

Lainan saajan on ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainan saajan on *viipymättä* ilmoitettava valtiokonttorille myös sellaisista lainaehtojen muutoksista, joilla on olennainen vaikutus talon vuokratasoon. Ilmoitusvelvollisuus ei koske sellaisia yleisiä lainahtojen muutoksia, jotka valtiokonttori voi perinnässä ottaa huomioon.

Lainaehdot ja lainahtojen muutokset ilmoitetaan asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määrää.

9 §

Valituskielto

Asuntohallituksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

Lainansaajan on ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla oikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainansaajan on ilmoitettava myös näiden lainojen lainahtojen *olennaisista* muutoksista lukuun ottamatta yleisiä lainahtojen muutoksia.

9 §

Valituskielto

Valtiokonttorin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Edellä 7 §:ssä tarkoitettujen aikaisempien lainahtojen mukaan määräytyvien asuntolainan korko- ja lyhennyserien sekä näiden maksamisen laiminlyönnistä aiheutuvien viivästyskorkojen perimiseen sovelletaan aravalain 45 §:n säännöstä.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin lainahtojen muutospäätöksiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 2 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohta, sellaisina kuin ne ovat 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Korkotukilainaa voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai kuntainliitolle;
- 2) valtioneuvoston asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle;

- 1) kunnalle tai *kuntayhtymälle*;
- 2) *aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulle* asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

6.

Laki**valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan valtion asuntorahastosta 15 päivänä joulukuuta 1989 annetun lain (1144/89) 2 §:n 1 momentin 4 kohta, 4 §:n 1 momentin 1 kohta ja 3 momentti, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta ja 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 6 § sekä 7 §:n 1 momentin 2 kohta 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa laissa (351/93) ja 4 §:n 3 momentti sekä 7 §:n 2 momentti 17 päivänä elokuuta 1990 annetussa laissa (695/90), sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetulla lailla, uusi 3 ja 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Valtion asuntorahasto saa varansa:

- 4) vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain nojalla omaksilunastettujen asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen lunastushinnan ja luovutuskorvauksen välisestä erotuksesta, asuntotuotantolain 15 §:ssä tarkoitetuissa luovutustapauksissa myyntihinnan ja *mainitun lain 15 a §:n mukaisen* luovutuskorvauksen vä-

- 4) *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta* annetun lain (/) nojalla omaksilunastettujen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen lunastushinnan ja luovutuskorvauksen välisestä erotuksesta, mainitun lain 9 §:ssä tarkoitetuissa luovutustapauksissa myyntihinnan ja luovutus-

Voimassa oleva laki

lisestä erotuksesta sekä korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan.

Ehdotus

korvauksen välisestä erotuksesta sekä korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan.

Asuntorahasto voi valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden nojalla myönnettujen lainojen rahoittamiseksi eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta varten perustetulle erityiselle yhtiölle tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen (aravalainojen arvopaperisointi). Rahasto voi arvopaperisoinnin yhteydessä sitoutua maksamaan yhtiölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja yhtiön sijoitustoiminnalta edellytetyn koron välisen erotuksen. Rahastolla on myös oikeus vaihtaa erityiselle yhtiölle tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen arvopaperisointiin, joissa kunta on alkuperäinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (/) säädetään.

Asuntorahastolla on oikeus eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää ostaa takaisin liikkeelle laskemiaan tai erityisen yhtiön arvopaperisoinnin rahoittamiseksi liikkeelle laskemia arvopapereita. Asuntorahasto voi myös näiden valtuuksien rajoissa sitoutua lisävakuusjärjestelyyn arvopaperisoitujen asunto- ja aravalainojen maksamisen vakuudeksi.

4 §

Asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on:

1) vastata siitä, että rahastolla on riittävä maksuvalmius ja tehdä 2 §:n 2 momentissa tarkoitettujen valtuuksien rajoissa päätökset rahaston toimintaa varten otettavista lainoista ja niiden ehdoista;

4 §

Asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on:

1) vastata siitä, että rahastolla on riittävä maksuvalmius ja tehdä 2 §:n 2—4 momentissa tarkoitettujen valtuuksien rajoissa päätökset rahaston toimintaa varten otettavista lainoista ja niiden ehdoista, arvopaperisoinnista ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta ja lisävakuusjärjestelyistä;

Valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin tehtävänä on ottaa lainat ja päättää niiden tarkemmista ehdoista sekä huolehtia rahaston lainanottoon kuuluvista muista toimenpiteistä.

Valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin tehtävänä on ottaa lainat ja päättää niiden tarkemmista ehdoista sekä huolehtia muista rahaston lainanottoon samoin kuin arvopaperisointiin ja siihen liittyvään lisäkoron maksamiseen ja saatavien vaihtamiseen sekä arvopaperei-

Voimassa oleva laki

6 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista maksetaan rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot ja muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisinmaksamisesta aiheutuvat menot. Näistä varoista maksetaan myös ne lainojen korot ja lyhennykset sekä mahdolliset viivästyskorot ja perimiskulut, jotka valtio on asuntotuotantolain 13 a §:n nojalla velvollinen suorittamaan.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

2) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen enimmäismäärä; sekä

Valtion tulo- ja menoarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 momentin mukaisten lainanottovaltuuksien nojalla otettavien lainojen vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän 6 §:ssä tarkoitettuihin maksuihin sekä tämän pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun valtuuden nojalla myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksamiseen.

Ehdotus

den ostamiseen ja lisävakuusjärjestelyihin kuuluvista toimenpiteistä.

6 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista maksetaan rahaston toimintaa varten otettujen lainojen lyhennykset, korot sekä muut lainojen ottamisesta, hoitamisesta ja takaisin maksamisesta aiheutuvat menot *samoin kuin arvopaperisoinnista ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopapereiden ostamisesta aiheutuvat menot*. Näistä varoista maksetaan myös *ne valtion takauksiin ja muihin vastuisiin liittyvät velvoitteet*, jotka valtio on 2 §:n 4 momentin sekä aravalain 27 §:n ja 45 §:n 4 momentin nojalla velvollinen suorittamaan.

2) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, *arvopaperisoitavien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät*; sekä

Valtion *talousarviossa* rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja *arvopaperisointivaltuuksien* nojalla *hankittavien varojen* ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän 6 §:ssä tarkoitettuihin maksuihin sekä tämän pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun valtuuden nojalla myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksamiseen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 _____.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

7.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 24 §:n 4 momentti,

muutetaan 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 16 §:n 5 momentti, 45 ja 46 §, 47 §:n 1 momentti, 48 §:n 4 momentti, 49 §:n 2 momentti ja 57 § sekä

lisätään lakiin uusi 47 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa luonnolliselle henkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa (*asumisoikeustalo*), jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa tai joka on lainoitettu aravalain (/) 21 §:n mukaan (*asumisoikeustalo*). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan asuntotuotantolain mukaisesti vahvistettavan, asuntolainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalain mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

16 §

Käyttövastikkeen määräytyminen

Asuntohallitus voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet.

Ympäristöministeriö voi vahvistaa käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavat yleiset perusteet.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

24 §

Luovutushinta

Asuntohallitus voi antaa tarkempia ohjeita 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen parannusten arvon huomioon ottamisesta enimmäishintaa määrättäessä.

(4 mom. kumotaan)

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain nojalla lainoitettu asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

Asuntohallitus voi myöntää luvan käyttää 1 momentissa tarkoitettua huoneistoa pysyvästi muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Asuntohallitus voi asettaa luvan ehdoksi, että asuntolainasta maksetaan takaisin se osa, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuintilaa. Myös kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen tai pysyvästi muina kuin tässä laissa tarkoitettuina asuntoina.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 1 ja 2 momentin säännöksiä, asumisoikeustalon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalta laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos mainittua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää asuntohallituksen vaatimuksesta lääninoikeus. Valtiolla suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman asuntohallituksen lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain tai aravalain nojalla lainoitettu asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta valtiokonttorille, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 1 ja 2 momentin säännöksiä, asumisoikeustalon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle huoneistoalojen suhteessa laskettavasta talon tai taloryhmän hankinta-arvosta. Jos mainittua määrää ei vapaaehtoisesti suoriteta, asiasta päättää kunnan vaatimuksesta lääninoikeus. Valtiolla suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muuten muodostuisi kohtuuttomaksi.

46 §

Yhteisön sulautuminen, muuttaminen ja purkaminen

Asumisoikeustalon omistava yhteisö ei saa sulautua toiseen yhteisöön eikä sen yhteisömuotoa saa muuttaa ilman valtiokonttorin lupaa. Ilman tällaista lupaa yhteisöä ei myöskään saa purkaa, ellei purkaminen johdu tuomioistuimen määräyksestä tai laissa säädetystä velvollisuudesta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhteisön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle, asuntohallituksen vahvistamat perusteet täyttävälle luovutuksen saajalle. Muu luovutus on mitätön.

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

47 a §

Liiketilat ja niiden luovutus

Jos asumisoikeustalossa on muita huoneistoja kuin asuinhuoneistoja ja asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake tuottaa hallintaoikeuden tällaiseen huoneistoon, ei tällaiseen osakkeeseen sovelleta, mitä 47 ja 48—51 §:ssä säädetään.

48 §

Asumisoikeustalon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta

Jos yhtiölle on myönnetty asuntotuotantolain mukaan myös muuta kuin lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrättäessä huomioon 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen erien lisäksi asuntotuotantolain mukaisesti määrättävä luovutushinta.

Jos yhtiölle on myönnetty aravalain mukaan myös muuta kuin lain 21 §:ssä tarkoitettua lainaa, otetaan osakkeen luovutushintaa määrättäessä huomioon 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen erien lisäksi aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/) 9 §:n mukaisesti määrättävä luovutushinta.

49 §

Pakkohuutokauppahinta

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on tilitettävä asunto-olojen kehittämisrahastoon.

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on tilitettävä valtion asuntorahastoon.

57 §

Virka-apu

Talon omistajalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta tai ulosoton haltijalta, jos omistajalta kielletään 13 §:n mukainen

57 §

Virka-apu

Talon omistajalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos omistajalta kielletään 13 §:n mukainen pääsy huoneistoon.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

pääsy huoneistoon tai jos virka-apu on tarpeen 43 §:ssä tarkoitetun pidätysoikeuden turvaamiseksi.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada virka-apua poliisiviranomaiselta tai ulosoton haltijalta, jos talon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää asumisoikeuden haltijaa käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus saada virka-apua poliisilta, jos talon omistaja ilmeisen oikeudettomasti estää asumisoikeuden haltijaa käyttämästä hänelle asumisoikeussopimuksen tai tämän lain mukaan kuuluvaa oikeutta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

8.

Laki

yhteishallinnosta vuokratiloissa annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan yhteishallinnosta vuokratiloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/90) 2 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Sovelletamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokratiloihin, jotka ovat asuntotuotantolain 15 f§:ssä tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajotusten alaisia.

2 §

Sovelletamisala

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokratiloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratilojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (/) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajotusten alaisia.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

9.

Laki

yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista 8 päivänä helmikuuta 1991 annetun lain (235/91) 2 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei 14 §:ää lukuun ottamatta sovelleta yhtiöön tai sen osakkaisiin sinä aikana, kun yhtiö tai sen osakkeet ovat asuntotuotantolain 15 f §:ssä, asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:ssä tai vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 20 §:ssä tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia taikka kun yhtiöön tai sen osakkeisiin on sovellettava, mitä on säädetty 4 päivänä joulukuuta 1953 annetun asuntotuotantolain (488/53) 16 §:ssä taikka 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain 15 §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna 19 päivänä tammikuuta 1968 ja 20 päivänä maaliskuuta 1970 annetuilla laeilla (33/68 ja 219/70), 15 a, 15 b, 15 c, 15 e tai 15 f §:ssä, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 19 päivänä tammikuuta 1968 annetussa laissa, 15 d, 15 h tai 15 i §:ssä, sellaisina kuin ne ovat 12 päivänä tammikuuta 1973 annetussa laissa (5/73), tai 15 g §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 19 päivänä tammikuuta 1968 annetulla lailla.

Tätä lakia ei 14 §:ää lukuun ottamatta sovelleta yhtiöön tai sen osakkaisiin sinä aikana, kun yhtiö tai sen osakkeet ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (/) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

10.

Laki**huoneenvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 10 päivänä heinäkuuta 1987 annetun huoneenvuokralain (653/87) 23 ja 54 § sekä muutetaan 2 §:n 3 momentti, 25 §:n 2 momentti, 36 §:n otsikko ja 1 momentti ja 43 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Valtion asuntolainoittamassa vuokralalassa sijaitsevan asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen sovelletaan tätä lakia 23, 36, 43 ja 54 §:ssä säädettyin rajoituksin.

Valtion asuntolainoittaman asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen sovelletaan tätä lakia 36 ja 43 §:ssä säädettyin rajoituksin.

23 §

Asuntolainoitettun vuokra-asunnon hallinnan luovutus

Jos huoneisto on asuntotuotantolain 15 §:n tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:n taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain (82/82) 20 §:n mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, on 21 tai 22 §:n nojalla tapahtuvaan huoneiston tai sen osan hallinnan luovuttamiseen sovellettava myös, mitä asuntotuotantolain 15 e §:n 1 tai 2 momentissa taikka asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 1 tai 2 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain 18 tai 19 §:ssä on säädetty.

(kumotaan)

25 §

Perussäännös asuinhuoneiston vuokran suuruudesta

Asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävän huoneiston vuokraan on lisäksi sovellettava, mitä siitä on erikseen säädetty.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 ja 32—36 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainitussa laissa säädetään tai sen nojalla määrätään.

Voimassa oleva laki

36 §

Valtion asuntolainoittamaa vuokratuloa koskevat erityissäännökset

Mitä 28 §:n 3 momentissa, 29 ja 30 §:ssä on säädetty, ei sovelleta asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävään asuinhuoneiston vuokralaiselta perittävään vuokraan sinä aikana, joksi laina on myönnetty, ellei asuntotuotantolain 15 j §:stä, asuntolainoitettuun vuokratuloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetusta laista (1082/75) taikka asuntojen perusparantamisesta annetusta laista (34/79) taikka niiden nojalla annetuista säännöksistä tai määräyksistä muuta johdu.

43 §

Asuntotuotantolain mukaisista rajoituksista johdettu erityissäännös

Mitä 41 tai 42 §:ssä on säädetty, ei sovelleta asuntotuotantolain 15 e §:n 1 momentin tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on asuntotuotantolain 15 f §:n tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:n mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen.

54 §

Asuntolainoitettun vuokra-asunnon vuokralaisen irtisanomissuoja

Sinä aikana, jona huoneisto on asuntotuotantolain 15 f §:n tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 22 §:n 1 momentin mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen, oikeuteen irtisanoa vuokralainen on sovellettava, mitä asuntotuotantolain 15 e §:n 4 momentissa tai asuntojen perusparantamisesta annetun lain 20 §:n 3 momentissa on säädetty.

Ehdotus

36 §

Valtion asuntolainoittamaa vuokra-asuntoa koskevat erityissäännökset

Mitä 28 §:n 3 momentissa sekä 29 ja 30 §:ssä säädetään, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettun vuokra-asuntona käytettävään asuinhuoneiston vuokralaiselta perittävään vuokraan sinä aikana, joksi laina on myönnetty, ellei mainitusta laista muuta johdu.

43 §

Arava-asuntoja koskeva erityissäännös

Mitä 41 tai 42 §:ssä säädetään, ei sovelleta aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 2 §:ssä tarkoitettuun vuokra-asuntona käytettävään huoneistoon sinä aikana, jonka huoneisto on mainitussa laissa tarkoitettujen rajoitusten alainen.

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

11.

Laki**asumistukilain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 6 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1187/90), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan *asunto-osakeyhtiölle tai vastaavalle yhteisölle* maksettava vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimista ja perusparantamista varten otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuiset korot, jos lainan on myöntänyt julkisen valvonnan alainen luottotoimintaa harjoittava laitos taikka valtio, kunta tai seurakunta sekä asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnettyjen lainojen vuosimaksut ja ennen vuosimaksua määrätyn kiinteän koron osuus valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa. Lainojen vuotuisista koroista, jotka lasketaan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan valtioneuvoston määräämänä ajankohtana jäljellä olleesta lainapääomasta, otetaan asumismenoina huomioon osuus, jonka valtioneuvosto määrää ottaen huomioon korkojen verovähennysoikeuden.

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimiseksi ja perusparantamiseksi otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuisista koroista valtioneuvoston vuosittain määräämä osuus, jossa on otettu huomioon korkojen verovähennysoikeus. Asuntotuotantolain (247/66) tai aravalain (/) nojalla myönnettyjen lainojen vuosimaksusta tai ennen vuosimaksua määrätystä kiinteästä korosta luetaan asumismenoiksi valtioneuvoston vuosittain määräämä osuus. Asuntolainan on oltava valtion, kunnan, seurakunnan tai julkisen valvonnan alaisen luottotoimintaa harjoittavan laitoksen myöntämä. Korke lasketaan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

12.

Laki

asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa annetun lain 4 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntotuotantolain mukaisten hankintalainojen myöntämisestä eräissä tapauksissa 8 päivänä toukokuuta 1992 annetun lain (412/92) 4 ja 5 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

Kunta voi nimetä tämän lain mukaisesti lainoitettun asunnon luovutuksensaajaksi vain 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun yhteisön. Valtiokonttori voi siirtää lainan vain tällaiselle yhteisölle.

Jos asunto on luovutettu asuntotuotantolain tai tämän lain vastaisesti taikka asuntoa on ryhdytty käyttämään tämän lain vastaisesti, laina voidaan irtisanoa heti takaisin maksettavaksi.

5 §

Tämän lain mukaiseen asuntoon ei sovelleta asuntotuotantolain säännöksiä luovutushinnasta, luovutuksen tai luovutushinnan mitättömyydestä, rajoituksia koskevien merkintöjen tekemisestä, asunnosta perittävästä vuokrasta, asukkaiden valinnasta eikä asuntojen käytöstä. Asuntoa on kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona.

Asuntolainan maksaminen kokonaisuudessaan takaisin vapauttaa asunnon asuntotuotantolain ja tämän lain mukaisista asunnon käyttöön ja luovutukseen kohdistuvista rajoituksista.

4 §

Kunta voi nimetä tämän lain mukaisesti lainoitettun asunnon luovutuksensaajaksi vain *julkisyhteisön, aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun valtion asuntorahaston nimeämän yhteisön, edellä mainittujen yhteisöjen tai kunnan tosiasiallisesti omistaman osakeyhtiön tai muun asuntorahaston erikseen nimeämän, asuntojen vuokraamista harjoittavan yhteisön*. Valtiokonttori voi siirtää lainan vain tällaiselle yhteisölle.

Jos asunto on luovutettu *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (/)* tai tämän lain vastaisesti taikka asuntoa on ryhdytty käyttämään tämän lain vastaisesti, laina voidaan irtisanoa heti takaisin maksettavaksi.

5 §

Tämän lain mukaiseen asuntoon ei sovelleta *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä* luovutushinnasta, luovutuksen tai luovutushinnan mitättömyydestä, rajoituksia koskevien merkintöjen tekemisestä, asunnosta perittävästä vuokrasta, asukkaiden valinnasta eikä asuntojen käytöstä. Asuntoa on kuitenkin käytettävä vuokra-asuntona.

Asuntolainan maksaminen kokonaisuudessaan takaisin vapauttaa asunnon *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain ja tämän lain mukaisista* asunnon käyttöön ja luovutukseen kohdistuvista rajoituksista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

13.

Laki

mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta 29 päivänä elokuuta 1975 annetun lain (713/75) 9 a, 9 b ja 9 d §, sellaisina kuin ne ovat, 9 a § muutettuna 21 päivänä joulukuuta 1979 ja 15 päivänä maaliskuuta 1991 annetuilla laeilla (944/79 ja 531/91), 9 b § viimeksi mainitussa laissa sekä 9 d § mainitussa 21 päivänä joulukuuta 1979 annetussa laissa, sekä
muutetaan 9, 9 c, 9 e, 12, 13 ja 15 § ja 15 a §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 9 ja 9 e § sekä 15 a §:n 2 momentti mainitussa 15 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa ja 9 c § muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 21 päivänä joulukuuta 1979 annetulla lailla, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

9 §

Kunnan tulee käyttää erityisasuntolainoitettua asuntoa mustalaisväestöön kuuluvien henkilöiden asuntona. Jos asuntoa ei tarvita 3 ja 4 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asunnoksi, kunta voi käyttää kyseistä asuntoa asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävän henkilön asuntona.

Erityisasuntolainaa saaneen henkilön ja sen, jolle erityisasuntolain on siirretty, on käytettävä asuntoa omana ja perheensä asuntona, jollei kunnan viranomaisen erityisestä syystä anna lupaa vuokrata asuntoa muun henkilön asunnoksi. Jos kunta on lunastanut tässä momentissa tarkoitettun asunnon, on siihen kuitenkin sovellettava, mitä 1 momentissa säädetään.

9 a §

Jos erityisasuntolainan saanut henkilö tai se, jolle erityisasuntolain on siirretty, tahtoo ryhtyä käyttämään erityisasuntolainoitettua asuntoa pysyvästi muuhun tarkoitukseen kuin asunnokseen tai luovuttaa asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeuden jollekulle muulle kuin aviopuolisolleen, suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen, veljelleen tai sisarelleen tai kunnan nimeämälle 3 ja 4 §:ssä tarkoitettulle henkilölle, on hänen tarjottava asunto kunnan lunastettavaksi. Kunnalla on oikeus kolmen kuukauden kuluessa tarjouksen saatuaan päättää lunastaa asunto.

Osakkeiden lunastushinta on osakkeiden hankintahinta tarkistettuna rakennuskustannuksidexin muutosta vastaavasti ja vähennettynä

Ehdotus

9 §

Kunnan tulee käyttää erityisasuntolainoitettua asuntoa mustalaisväestöön kuuluvien henkilöiden asuntona. Jos asuntoa ei tarvita 3 ja 4 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asunnoksi, kunta voi käyttää kyseistä asuntoa *aravalain* (/) 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävän henkilön asuntona.

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kohtuullisin arvonvähennyksin. Lunastushinnassa otetaan huomioon lisäyksenä yhtiöosuuden mukainen osuus osakkeiden hankinnan jälkeen kiinteistöissä suoritetuista parannuksista tai muista varallisuuden lisäyksistä sekä vähennyksenä vastaava osuus yhtiön veloista. Lunastushintaan lisätään kohtuullinen korvaus osakkeenomistajan kustannuksella huoneistoon ehkä tehdyistä parannuksista ja siitä vähennetään niiden kustannusten osuus, jotka ovat tarpeen huoneiston saattamiseksi siihen kuntoon, jossa se oli omistajan siihen muuttaessa, ottamatta kuitenkaan lukuun huoneiston luonnollista kulumista. Yhtiön hallituksen tulee antaa kunnalle lunastushinnan määräämistä varten tarpeelliset tiedot. Omakotitalon lunastushinta määrätään noudattaen soveltuvin osin mitä edellä on säädetty osakkeiden lunastushinnan määräämisestä. Rakennuskustannusindeksin muutosta ja arvonvähennystä laskettaessa otetaan kuitenkin huomioon myös ne korjauskustannukset, joihin on myönnetty lainaa tämän lain mukaan. Tarkemmat säännökset lunastushinnan määräämisestä annetaan asetuksella.

Kunnan katsotaan käyttäneen lunastusoikeutensa, kun päätös lunastamisesta on annettu omistajalle tiedoksi. Lunastushinta on heti maksettava.

9 b §

Kunta voi luovuttaa lunastusoikeuden nojalla saamansa omaisuuden 4 §:n mukaiset edellytykset täyttävälle henkilölle tai, milloin tämä ei ole mahdollista, asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävälle henkilölle. Luovutushintaan saadaan tällöin lukea lunastushinnan lisäksi sille kuuden prosentin vuotuinen korko sekä lunastamisesta ja ennen luovuttamista edellä mainitun kuuden kuukauden aikana omaisuudesta kunnalle aiheutuneet suoranaiset kustannukset vähennettyinä omaisuudesta saaduilla tuloilla.

(kumotaan)

9 c §

Edellä 9 a §:ssä mainitun omaisuuden tullessa lunastusoikeuden nojalla kunnalle siirtyy asunnon hankkimista, rakentamista, laajentamista tai korjausta varten myönnetty erityisasuntolain kunnan vastattavaksi.

Kunnan luovuttaessa 9 a §:n 1 momentissa tarkoitetun omaisuuden samoin kuin silloin, kun omistaja luovuttaa erityisasuntolainoitettua omaisuuden, voi kunta siirtää erityisasuntolai-

9 c §

Kun omistaja luovuttaa erityisasuntolainoitettua omaisuuden, voi kunta siirtää erityisasuntolain luovutuksensaajan vastattavaksi, jos luovutuksensaaja on 3 ja 4 §:ssä tarkoitettu henkilö. Jos luovutuksensaaja on aravalain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävä henkilö, voi kunta siirtää erityisasuntolainan hänen vastattavakseen tarkistettuna määrältään ja ehdoiltaan asetuksella tarkemmin määrättävällä taval-

Voimassa oleva laki

nan luovutuksensaajan vastattavaksi, jos luovutuksensaaja on 3 ja 4 §:ssä tarkoitettu henkilö. Milloin luovutuksensaaja on asuntotuotantolain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävä henkilö, voi kunta siirtää erityisasuntolainan hänen vastattavakseen tarkistettuna määrältään ja ehdoiltaan sellaiseksi, että se tulee vastaamaan asuntotuotantolain mukaista lainaa. Mitä tässä momentissa on säädetty, on noudatettava myös, milloin omaisuus siirtyy perintönä tai testamentilla taikka avio-oikeuden nojalla.

9 d §

Jos 9 a §:ssä tarkoitettu osakkeiden tai omakotitalon omistaja noudattamatta, mitä omaisuuden tarjoamisesta kunnan lunastettavaksi on säädetty, tai tarjouksen tehtyään ennen kunnan lunastusoikeuden käyttämiseksi säädetyn määräajan päättymistä luovuttaa sanotun omaisuuden muulle kuin kunnan nimeämälle ostajalle taikka ryhtyy pysyvästi käyttämään asuinhuoneistoa muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi tai, siinä tapauksessa, että kunta sanotun määräajan kuluessa on 9 a §:n 3 momentin mukaisesti käyttänyt lunastusoikeuttaan, ei 14 §:n 1 momentissa tarkoitettun kunnan viranomaisen määräämässä ajassa sen jälkeen, kun lunastamispäätös on saanut lainvoiman, luovuta asuntoa kunnan nimeämälle ostajalle, voidaan asunnon hankkimista, rakentamista, laajentamista tai korjausta varten myönnetty erityisasuntolain irtisanoa osaksi tai kokonaan heti takaisin maksettavaksi. Lisäksi voidaan luovuttaja tai, milloin kysymyksessä on asuinhuoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen kuin asunnoksi, omistaja velvoittaa valtiolle kokonaan tai osaksi suorittamaan omaisuuden käyvän hinnan ja 9 a §:ssä tarkoitettun lunastushinnan välinen erotus.

9 e §

Edellä 9 §:ssä säädetty kuntien erityisasuntolainoitettuja asuntoja koskevat rajoitukset ovat voimassa 30 vuotta erityisasuntolainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien siinäkin tapauksessa, että asuntolain on ennen laina-ajan päättymistä maksettu takaisin tai määrätty tai irtisanottu takaisin maksettavaksi. Mitä tässä momentissa on säädetty, sovelletaan kunnalle lunastusoikeuden nojalla tulleeseen omaisuuteen jäljellä olevan laina-ajan.

Ehdotus

la. Tämä koskee myös omaisuuden siirtymistä perintönä tai testamentilla taikka avio-oikeuden nojalla.

(kumotaan)

9 e §

Edellä 9 §:ssä säädetty kuntien erityisasuntolainoitettuja asuntoja koskevat rajoitukset ovat voimassa 30 vuotta erityisasuntolainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien siinäkin tapauksessa, että asuntolain on ennen laina-ajan päättymistä maksettu takaisin taikka määrätty tai irtisanottu takaisin maksettavaksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Edellä 3 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen lainojen osalta velvollisuus tarjota omaisuus lunastettavaksi ja kunnan lunastusoikeus ovat voimassa kunnes lainat on maksettu kokonaan takaisin.

Edellä 3 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua lainan myöntämisestä ja siitä johtuvasta velvollisuudesta tarjota asunto kunnan lunastettavaksi sekä kunnan lunastusoikeudesta ja lunastusoikeuden sivuuttamisen seuraamuksista on tehtävä merkintä, milloin kysymyksessä on omakotitalo, kiinnitysrekisteriin, ja milloin kysymyksessä on asunto-osakeyhtiön omistamassa talossa oleva asuinhuoneisto, huoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Merkintä on poistettava rajoitusten lakattua olemasta voimassa.

Asuntohallitus voi erityisestä syystä, milloin erityisasuntolaina on kokonaan maksettu takaisin, hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen siitä, mitä 1 momentissa säädetään.

12 §

Asuntohallitus voi määrätä erityisasuntolainan maksettavaksi heti takaisin joko osittain tai kokonaan, jos lainan saaja tai se, jolle laina on siirretty, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka lainaehjoja.

Määrätessään lainan tai sen osan takaisin maksettavaksi asuntohallitus voi samalla määrätä, että takaisin maksettavalle nostetulle lainamäärälle on suoritettava vuotuista korkoa sen nostopäivästä lukien enintään 7 prosenttiyksikköä yli sen korkeimman koron, jonka kaksi suurinta liikepankkia kulloinkin hyvittää kuuden kuukauden määräajaksi tehdyille yleisön talletuksille.

13 §

Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvoo asuntohallitus ja lääninhallitus yhdessä kuntien kanssa.

15 §

Asuntohallituksen tämän lain nojalla tekemään päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä, milloin erityisasuntolaina on kokonaan maksettu takaisin, hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen siitä, mitä 1 momentissa säädetään.

12 §

Valtiokonttori voi määrätä erityisasuntolainan maksettavaksi heti takaisin joko osittain tai kokonaan, jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirretty, ei noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka lainaehjoja.

Määrätessään lainan tai sen osan takaisin maksettavaksi valtiokonttori voi samalla määrätä, että takaisin maksettavalle nostetulle lainamäärälle on suoritettava sen nostopäivästä lukien korkoa, joka ylittää neljällä prosenttiyksiköllä Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevan peruskoron.

13 §

Tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvoo valtiokonttori ja lääninhallitus yhdessä kuntien kanssa.

15 §

Valtion asuntorahaston ja valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 a §

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla asuntohallitukselle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä asuntohallitukselle.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla *lääninoikeuteen* siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään. Valitus voidaan toimittaa myös päätöksen tehneelle kunnan viranomaiselle, jonka tulee lausuntonsa ohella toimittaa se viipymättä *lääninoikeuteen*.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

14.

Laki

leimaverolain 57 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti *muutetaan* 6 päivänä elokuuta 1943 annetun leimaverolain (662/43) 57 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohta, sellaisina kuin ne ovat 8 päivänä helmikuuta 1991 annetussa laissa (236/91), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

57 §

Veroa ei ole myöskään suoritettava, milloin kunta:

2) käyttäen asuntotuotantolain mukaista *etusto-oikeuttaan tai* lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain mukaista asuntolainaa.

Veroa ei ole myöskään suoritettava, milloin kunta:

2) käyttäen *aravavuokra-asuntojen ja aravuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omak-silunastamisesta* annetun lain (/) mukaista lunastusoikeuttaan hankkii osakkeita asuntolainan saaneessa asunto-osakeyhtiössä; tai

3) hankkii sellaisia asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita, joiden hankkimista varten on myönnetty asuntotuotantolain *tai aravalain* (/) mukaista asuntolainaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.