

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 2015

1714/2015

Laki aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 3, 6, 7, 17, 19 ja 21 §,
sellaisina kuin niistä ovat 3 § laeissa 735/2004 ja 20/2007, 7 § laeissa 83/2003,
735/2004 ja 992/2013, 17 § laeissa 1104/2002 ja 869/2008, 19 § osaksi laissa 83/2003
sekä 21 § laissa 270/1999, ja
lisätään lakiin uusi 7 a—7 d § seuraavasti:

3 §

Rajoitusaika

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan muut tässä laissa tarkoitetut rajoitukset paitsi ne, joista säädetään 7 ja 7 a §:ssä, 7 b §:n 1 momentissa sekä 7 c ja 9—12 §:ssä. Edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana saadaan 13 §:n 1 momentissa tarkoitettu muu kuin erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona lainoitettu vuokratalo muuttaa asunto-osakeyhtiötaloksi ilmoittamalla siitä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, jos 13 §:ssä tarkoitetut lainat on kokonaan maksettu takaisin. Kunnan lunastusoikeutta koskevaa 8 §:n 3 momentin säännöstä sovelletaan edellä tarkoitetun kymmenen vuoden aikana kuitenkin vain, jos omaisuus on siirtynyt oikeushenkilön lakkaamisen johdosta.

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

- 1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeutavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen;
- 2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai
- 3) aravalain mukaan.

Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin 2 momentista poiketen voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä.

Asunto- tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin normaalien lyhennysehtojen mukaisesti 7 ja 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin sekä 7 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Alkuperäisten lainaehtojen mukaan vuosimaksuina suoritettavan lainan laina-ajaksi katsotaan kuitenkin 30 vuotta, jos laina on maksettu takaisin ennaikaisesti.

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

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

Omakustannusvuokralla katettavat menot

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

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalle yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

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

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädetävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

7 a §

Vuokrien tasaus

Saman omistajan omistamien aravavuokratulojen ja aravavuokra-asuntojen sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Vuokria ei kuitenkaan saa tasata.

1) sellaisten asuntojen, joihin sovelletaan omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä, ja muiden tämän lain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi vuokria ensin mainituissa asunnoissa;

2) avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkoitettujen asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen kesken;

3) sellaisten asuntojen kesken, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukaista avustusta, jollei kohteiden, joissa asunnot sijaitsevat, enimmäisavustusprosentti ole mainitun lain 8 §:n 1 momentin perusteella samansuuruinen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vuokrien tasauksen rajoittamisesta sekä muista vuokrien tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan tasata vuokria 2 momentin 2 tai 3 kohdassa säädetystä poiketen, jos siihen on erityinen syy.

7 b §

Kilpailuttaminen

Aravavuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos hankinnan arvo ilman arvonnlisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän momentin soveltamisen välttämiseksi.

Jos vuokratalon omistaja on julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettu hankintayksikkö, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

7 c §

Jälkilaskelman laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Aravavuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla;
- 3) paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty;
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

7 d §

Omakustannusvuokrien valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien valvonnasta.

17 §

Purkaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

1) jos asunto tai talo on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista;

2) jos asunto tai suurin osa sellaisen talon asunnoista, joka sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään ja tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen; tai

3) muusta erityisen painavasta syystä.

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon osalta, jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitetusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

Jos rajoitusten alainen asunto tai talo puretaan ilman lupaa, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan 6 §:ssä tarkoitettu korvaus jäljellä olevalta rajoitusajalta, kuitenkin enintään 20 vuodelta. Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrätessä alentaa.

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. Jos lainansaaja tai se, jolle laina on siirtynyt, on käyttänyt asuntoa vastoin 4 §:n säännöksiä taikka toiminut vastoin 7 tai 7 a §:n, 7 b §:n 1 momentin tai 7 c §:n säännöksiä eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kuitenkin irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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.

21 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 6 ja 17 §:ssä tarkoitettussa säännösten vastaisesta käytöstä suoritettavaa korvausta koskevassa asiassa sekä 7 d §:n 2 momentissa ja 19 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2016.

Asuntojen vuokranmääritykseen sovelletaan 7 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa 31 päivään joulukuuta 2016 saakka. Asuntojen vuokrien tasaukseen sovelletaan mainittuna aikana 7 a §:n asemasta 7 §:n 2 momenttia sellaisena kuin se oli tämän lain voimaan tullessa. Ensimmäinen 7 c §:n mukainen jälkilaskelma on laadittava vuonna 2017 alkavalta tilikaudelta. Muutoksenhaussa ennen tämän lain voimaantuloa annettuun hallintopäätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 30 päivänä joulukuuta 2015

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Liikenne- ja viestintäministeri Anne Berner