

Hallituksen esitys Eduskunnalle lainsäädännöksi valtion tukeman asuntotuotannon toimintaperiaatteiden ulottamisesta kuntien ja eräiden muiden yhteisöjen omistamiin asuntoyhteisöihin

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan ulotettaviksi yleishyödyllisen, valtion tukeman asuntotuotannon toimintaperiaatteet, jotka ovat vuoden 2000 alusta lukien koskeneet yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, koskemaan myös kuntien ja muiden julkisoikeudellisten yhteisöjen omistamia yhteisöjä. Myös vakuutusyhtiöiden omistamien yhteisöjen olisi jatkossa täytettävä samat edellytykset kuin muidenkin yhteisöjen voidakseen saada arava- ja korkotukilainoja vuokra-asuntotuotantoon.

Viranomaisten oikeus tehdä tarkastuksia aravalainoitetuissa asunnoissa ehdotetaan

poistettavaksi.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi aravalakia, aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksumistamisesta annettua lakia sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia.

Ehdotetut lait ovat osittain tarkoitettuja tulemaan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003 ja siltä osin kuin ne koskevat asuntoyhteisöiltä edellytettyä yleishyödyllisyyttä vuoden 2004 alusta.

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Valtion lainoittamia ja korkotukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja voivat aravalain (1189/1993) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla tuottaa ja omistaa kunnat ja muut julkisyhteisöt sekä Valtion asuntorahaston nimeämät yksityisoikeudelliset yhteisöt. Vuokra-asuntoja voivat lisäksi tuottaa ja omistaa vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt, vaikkei niitä olisikaan nimetty. Vielä asuntoja voivat tuottaa ja omistaa osakeyhtiöt, joissa edellä mainituilla yhteisöillä on määräysvalta.

Jotta yhteisö voidaan nimetä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, sen on täytettävä aravalaisissa ja korkotukilaisissa säädetty edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti.

Edellytyksistä, jotka yksityisoikeudellisten yhteisöjen on täytettävä ja joiden mukaan

niiden on toimittava, jotta Valtion asuntorahasto voisi ne nimetä, säädetään vuoden 2000 alusta voimaan tulleilla säännöksillä. Säännösten tavoitteena on valtion tuen kanavoiminen sitä eniten tarvitseville sosiaalisiin perustein valituille vuokralaisille turvallisten ja kohtuuvuokraisten, vuokrakäytössä säilyvien asuntojen muodossa. Jotta tähän tavoitteeseen päästäisiin, yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimialaa, tuoton tulouttamista ja erilaisten riskien ottamista on rajoitettu.

Yleishyödyllisiin asuntoyhteisöihin sovelletut kriteerit eivät tällä hetkellä koske kuntia eivätkä myöskään kuntien omistamia yhtiöitä. Säännöksiä valmisteltaessa päätettiin myöhemmin selvittää, olisiko vastaavanlaiset kriteerit ulotettava koskemaan myös kuntia ja muita julkisyhteisöjä. Myös hallitusohjelmassa edellytetään yleishyödyllisyys-säännöksiä kehitettävän kattavammiksi ja toimivammiksi koskemaan myös kuntia ja

niiden vuokrataloyhtiöitä.

Vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt voivat tuottaa ja omistaa sosiaalisia vuokra-asuntoja suoraan lain nojalla. Niitä ei nykyisin erikseen nimetä lainansaajakelpoisiksi eikä niiltä ole koskaan edellytetty yleishyödyllisyyttä. Hyväksyessään yleishyödyllisyyslainsäädäntöä koskevan hallituksen esityksen eduskunta edellytti, että hyväksytyä lainsäädäntöä vastaava sääntely valtion tuella rahoitetun asuntokannan säilyttämiseksi vuokra käytössä ulotetaan koskemaan kaikkia yksityisoikeudellisia yhteisöjä.

2. Nykytila

2.1. Kuntien asuntokanta

Kunnat ja kuntien kokonaan tai osittain omistamat yhteisöt ovat olleet ja ovat edelleen merkittävin toimija valtion tukemassa asuntotuotannossa. Tämä koskee sekä arava-että korkotukilainoitusta. Huolimatta kuntien omistamien korkotukiasuntojen merkittävästä määrästä pääpaino on kuitenkin ollut aravalainoitettussa tuotannossa.

Pääasiallisesti kunnat ovat järjestäneet asuntojensa omistuksen omistamiinsa kiinteistöosakeyhtiöihin. Nämä yhtiöt omistavat tällä hetkellä noin 160 000 aravavuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Vuosina 1997—2001 kuntien omistamille kiinteistöosakeyhtiöille on lainoitettu yhteensä noin 5 500 korkotuetta vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

Jonkin verran asuntoja on myös yhteisöillä, joissa kuntien omistusosuus on alle sata prosenttia. Toisena omistajana tällaisessa yhteisössä on yleensä yleishyödyllinen asuntoyhteisö tai se voi olla toinen kunta tai mahdollisesti myös pienellä osuudella kunnassa toimiva teollisuusyrittäjä. Tällaisilla yhteisöillä on yhteensä noin 24 000 arava-asuntoa. Voidaan olettaa, että pääasiallisesti teollisuusyrittäjät ovat mukana sellaisissa yhteisöissä, jotka omistavat vanhoja arava-asuntoja.

Jonkin verran (vajaa 14 000 asuntoa) kunnilla on edelleen välittömässä omistuksessaan olevia asuntoja.

2.2. Vakuutusyhtiöiden asuntokanta

Vakuutusyhtiöiden kiinteistösijoitukset ja

kautuvat asuin-, teollisuus- ja liikerakennuksiin. Valtion tukemia vuokra-asuntoja oli vakuutusyhtiöiden omistuksessa vuonna 2000 yhteensä noin 10 000 kappaletta, joista korkotuetta asuntoja oli hiukan yli 6 000 ja aravalainotettuja vajaa 4 000.

Näyttää siltä, että vakuutusyhtiöiden uusien valtion tukemien vuokra-asuntojen tuottaminen on ainakin toistaiseksi vähenemässä tai jopa loppumassa. Vakuutusyhtiöt eivät enää itse tarvitse vuokra-asuntoja ja sijoituskohteina asunnot, joiden asukasvalinta ja vuokranmääritys ovat vapaita, ovat houkuttelevampia.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Yhtenä syynä siihen, miksi yleishyödyllisyyssäännökset katsottiin tarpeellisiksi säätää, oli asuntoyhteisöjen toiminnan luonteen muuttuminen. Yhteisöjen koko oli kasvanut ja niiden toiminta oli laajentunut kattamaan muutakin kuin sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa. Haluttiin varmistaa valtion tuen kanavoituminen asukkaille ja asuntojen säilyminen vuokra-asuntokäytössä niin kauan kuin niillä on paikkakunnalla kysyntää.

Myös kuntien toiminta on jossain määrin muuttunut viime vuosina. Toimille on asetettu enenevässä määrin taloudellisia tavoitteita. Vuokra-asuntokantaa on esimerkiksi saatettu myydä, jos sen omistaminen on muodostunut taloudelliseksi rasitteeksi. Kunnat ja kuntien vuokrataloyhtiöt voivat periä omille varoilleen korkoa ja tulouttaa syntyvää tuottoa. Omien varojen koron sisällyttäminen vuokriin on sallittua ja sen enimmäismäärästä säädetään asetuksella. Omistajalle tuloutettavan tuoton määrää ei sen sijaan ole kuntayhtiöiden osalta säädöstasolla rajoitettu.

Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat kriteerit on säädetty koskemaan vain yksityisoikeudellisia yhteisöjä. Niitä ei sellaisinaan voida ulottaa koskemaan kuntia ja muita julkisoikeudellisia yhteisöjä.

Kunnat ovat julkisia ja yleishyödyllisiä yhteisöjä jo niitä koskevan kunnallislainsäädännön perusteella. Kuntien asema eroaa yksityisoikeudellisten yhteisöjen asemasta asuntosektorilla myös siksi, että kunnilla on sellaisia lakisääteisiä velvollisuuksia, joita

muille asuntoyhteisöille ei voida antaa. Kunnat ovat osa julkista valtaa, jonka tehtävänä Suomen perustuslain mukaan on mm. edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämisestä. Asunto-olojen kehittämistä annetun lain (919/1985) mukaan kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Kunnan on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan erityisesti asunottomien ja puutteellisissa oloissa asuvien asumisen parantamiseen. Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiselle asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot. Erällä erityisryhmillä on subjektiivinen oikeus kunnan järjestämään asuntoon.

Kun valtio tukee asumista, tavoitteena on riippumatta siitä, kuka asunnot omistaa, että tuki kanavoituu sosiaalisiin perustein valittaville asukkaille ja asunnot säilyvät vuokra-asuntokäytössä niin kauan kuin niille on paikkakunnalla kysyntää. Asukkaiden aseman ja turvan on oltava kunnan ja sen omistamien yhtiöiden asunnoissa vähintään yhtä hyvä kuin yleishyödyllisten asuntoyhteisöjenkin omistamissa taloissa. Kuntien asunotoimessa noudatettavien periaatteiden toteutuminen on siksi myös syytä varmistaa säädöstasolla eikä jättää sitä käytännön varaan. Esityksessä ehdotetaan, että yleishyödyllisyyskriteerit koskisivat myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen nykyisin omistamia asuntoyhteisöjä.

Vuokrien omakustannusperiaatteen noudattamisen selvittäminen voi olla hankalaa, jos asunnot ovat kunnan välittömässä omistuksessa. Asukkaiden yhteishallinto ei aina välttämättä toimi tarkoitettulla tavalla.

Kuntien ja kuntayhtymien ohella myös ylioppilaskunnat, osakunnat, seurakunnat ja seurakuntayhtymät ovat julkisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on omistuksessaan arava- ja korkotukivuokra-asuntoja. Monilla näistä yhteisöistä on myös sellaista liiketoimintaa, johon liittyy riskejä, joita yleishyödyllinen asuntoyhteisö ei voi ottaa.

Esityksessä ehdotetaan, että jatkossa vuokra-aravalainaa ja -korkotukilainaa voi-

taisiin myöntää kunnan tai muun julkisyhteisön omistamalle yhteisölle, ei enää suoraan kunnalle tai muulle julkisyhteisölle. Kuntien ja muiden julkisyhteisöiden välittömään omistukseen ei siten enää tulisi uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Nykyisten asuntojenkin siirtäminen tytäryhtiöön olisi käytännössä tarpeen ainakin silloin, jos niiden perusrantamiseen tarvittaisiin arava- tai korkotukilainaa.

Vakuutusyhtiöt ovat tähän asti voineet saada arava- ja korkotukilainoja suoraan lainnojalla. Niitä ei ole nimetty eikä niiltä ole edellytetty yleishyödyllisyyttä. Yhden lainansääjaryhmän asettaminen eri asemaan kuin muut ei ole perusteltua. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yleishyödyllisyyskriteereitä sovellettaisiin myös vakuutusyhtiöiden asuntoyhteisöihin, jotka omistaisivat nyt ehdotetun lain voimaantulon jälkeen valtion lainoittamia vuokra-asuntoja. Sen sijaan niihin vakuutusyhtiöihin ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluviin yhteisöihin, joilla olisi vain ennen tämän lain voimaantuloa lainoitettuja asuntoja, säännöksiä ei sovellettaisi. Niitä ei sovellettaisi siinäkään tapauksessa, että samaan konserniin kuuluu myös sellaisia yhteisöjä, joihin yleishyödyllisyyskriteereitä sovellettaisiin sen vuoksi, että niille olisi myönnetty arava- tai korkotukilainaa ehdotetun lain voimaantulon jälkeen.

Kuntien eläkevakuutus on sen lisäksi, että se on vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö myös julkisyhteisö. Nyt ehdotettuja säännöksiä on tarkoitus soveltaa siihen ja sen määräysvallassa oleviin yhteisöihin samalla tavoin kuin vakuutusyhtiöihin.

Yleishyödyllinen asuntoyhteisö ei nykyisin saa olla riippuvainen rakennusliikkeistä. Tämä rajoitus ehdotetaan poistettavaksi. Rajauksen poisto mahdollisesti tuo sosiaaliseen asuntotuotantoon lisää toimijoita ja sen myötä myös asuntojen tarjonta saattaa kasvaa, sillä rakennusliikkeet nykyisin myös tuottavat ja omistavat asuntoja. Rajauksen poistaminen ei vähentäisi kilpailua alalla, sillä sekä arava- että korkotukilainsäädännön mukaan rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn. Silloinkaan, kun Valtion asuntorahasto myöntää poikkeuksen kilpailumenettelystä, sen ei pidä hyväksyä kilpailujen hintojen tasoa ylittäviä hintoja.

Ehdotuksella pyritään siihen, että arava- ja korkotukilainaa voitaisiin myöntää kaikille niille yhteisöille, jotka täyttävät yleishyödyllisyydelle asetetut kriteerit ja toimivat asetettujen ehtojen mukaisesti. Merkitystä ei enää olisi sillä, kuka asuntoyhteisön omistaa. Kaikkia asuntoyhteisöjä koskisivat samat edellytykset ja kriteerit. Tavoitteena on, että asukkaiden asema olisi yhtä turvattu kaikkien omistajien asunnoissa.

Sen lisäksi, että kunnat omistavat vuokrasuntoja, ne valvovat, että esimerkiksi vuokranmääritys- ja asukasvalintasäännöksiä noudatetaan. Tällaisiin tilanteisiin mahdollisesti liittyvät epäkohdat ovat erikseen selvitettävänä ympäristöministeriössä.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksellä pyritään siihen, että valtion asumisen tuen kohdentuminen sitä eniten tarvitseville sosiaalisin perustein valituille asukkaille olisi mahdollisimman tehokasta ja että valtion tukemat asunnot säilyisivät vuokra-asuntokäytössä niin kauan kuin niille on paikkakunnalla kysyntää.

Vuokrien tasauksen tehostuminen vähentäisi asumistuki- ja toimeentulotukimenoja. Kun jatkossa mikään asuntoyhteisö ei saisi järjestellä rakennettaan siten, että vastuunkanto taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrataloista vaarantuisi, tarve maksaa valtion varoista avustuksia vähenisi ja valtion luotto- ja takausriski pienenesi.

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Esityksen tarkoituksena on varmistaa, että asukkaiden asema ja turva on sama kaikissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa riippumatta siitä, kuka asunnot omistaa.

Vaikutukset omistajayhteisöjen talouteen

Esityksellä ei ole olennaista vaikutusta omistajayhteisöjen asemaan. Jos yhteisöt järjestelivät yhtiörakennettaan, aiheutuu tästä niille jonkin verran kustannuksia.

4.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Valtion asuntorahasto valvoo, että yleishyödylliset asuntoyhteisöt noudattavat niille asetettuja kriteereitä. Valvottavia yhteisöjä on hiukan yli 400. Lisäksi rahasto nimeää uudet yhteisöt lainansaajakelpoisiksi. Näihin tehtäviin käytetään nykyisin 4—5 henkilötyövuotta.

Kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamien asuntoyhteisöiden valvonta siltä osin, että ne noudattavat yleishyödyllisyssäännöksiä, kuuluisi esityksen mukaan Valtion asuntorahastolle. Valvottavien yhteisöjen määrä arviolta kaksinkertaistuisi nykyiseen verrattuna. Tämä merkitsisi työmäärän lisääntymistä rahastossa arviolta 3—4 henkilötyövuodella. Osittain uudet tehtävät voitaisiin hoitaa asuntorahaston sisäisin järjestelyin.

5. Asian valmistelu

5.1. Valmisteluvaiheet

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtion asuntorahaston kanssa.

5.2. Lausunnot

Valmisteluvaiheessa laadittua muistiota ovat kommentoineet valtiovarainministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, Valtiokonttori, asuntoneuvosto, Espoo, Vaasa, Vantaa, Jyväskylä, Nurmijärvi, Tampere, Vakuutusyhtiöiden keskusliitto, Vakuutusvalvontavirasto, Kuntien eläkevakuutus, Suomen kuntaliitto, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry sekä Rakennusteollisuus RT ry.

Muistiossa esitettyjä periaatteita ja kannanottoja pidettiin yleensä hyvinä ja kannatettavina. Kuntaliitto, Nurmijärvi, Tampere, Vantaa, valtiovarainministeriö ja ASRA ry. eivät pitäneet tarpeellisena säätää asiasta lain ta-solla. Sosiaali- ja terveysministeriö, Vakuutusyhtiöiden keskusliitto, Vakuutusvalvontavirasto sekä Kuntien eläkevakuutus epäilevät ehdotettujen muutosten heikentävän vakuutusyhtiöiden kiinnostusta sosiaaliseen asuntotuotantoon. Muut lausunnonantajat suhtautuvat ehdotettuihin muutoksiin myönteisesti.

Esityksestä on pyydetty lausunto niiltä tahoilta, jotka lausuiivat muistiosta sekä lisäksi Suomen ylioppilaskuntien liitolta, Helsingin yliopiston ylioppilaskunnalta, Teknillisen korkeakoulun ylioppilaskunnalta, Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnalta ja Helsingin seurakuntayhtymältä. Lausunnon antoivat myös Kauppakorkeakoulun ylioppilaskunta ja UPM-Asunnot Oy sekä Kansallisasunnot-Yhtiöt yhdessä.

Lausunnoissa esitettiin samansuuntaisia kannanottoja kuin muistiosta annetuissa lausunnoissakin. Sekä muistiosta että esityksestä annetut lausunnot on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon.

Kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunta on käsitellyt esityksen.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

6.1. Riippuvuus muista esityksistä

Eduskunnalle on 16 päivänä elokuuta 2002 annettu esitys vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi (100/2002 vp.). Esityksessä ehdotetaan aravalain 15 b §:n 4 kohta sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 25 §:n 4 kohta muutettaviksi. Tässä esityksessä ehdotetaan samoja pykäläiä muutettaviksi, joten tätä ehdotusta käsiteltäessä tulisi

myös kyseinen esitys ottaa huomioon.

Lisäksi eduskunnalle on 17 päivänä syyskuuta 2002 annettu esitys aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (154/2002 vp.) Esityksessä ehdotetaan lain nimike muutettavaksi aravarajoituslaiksi. Jos kyseinen lakiesitys hyväksytään, on nimikkeen muutos otettava huomioon tähän esitykseen sisältyvässä kyseisen lain muutosehdotuksessa ja lisäksi muissa ehdotetuissa laeissa olevissa viittauksissa kyseiseen lakiin.

Vielä eduskunnalle on samaan aikaan tämän esityksen kanssa annettu esitys eräiden tehtävien siirtämiseksi Valtion asuntorahastolle. Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 37 §:ään lisättäväksi uusi 2 momentti ja nykyiset 2 ja 3 momentti siirrettäviksi 3 ja 4 momentiksi. Tässä esityksessä ehdotetaan 37 §:n 3 momentin sekä viranomaisten valvontaan ja tietojen saamiseen liittyvien pykäläien muuttamista, joten tätä esitystä käsiteltäessä tulisi kyseinen esitys ottaa huomioon. Tämän esityksen valvontaa koskevien säännösten tulisi tulla voimaan yhtä aikaa tehtävien siirtoa koskevien säännösten kanssa, jotta Valtion asuntorahastolla olisi oikeus saada tehtävien hoitoa varten tarvitsemansa tiedot.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Aravalaki

5 §. *Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset.* Pykälän 2 momentissa on käytetty ilmaisua "asianomainen ministeriö". Ilmaisua ehdotetaan muutettavaksi ympäristöministeriöksi.

13 §. *Vuokra-aravalainojen lainalajit.* Pykälän 2 momentin 1 kohdasta ehdotetaan poistettavaksi maininta kunnasta lainansaajana.

15 §. *Vuokra-aravalainan saajat.* Pykälää muutettaisiin siten, että vuokra-aravalainaa voitaisiin jatkossa myöntää kunnan tai muun julkisyhteisön omistamalle yhteisölle, mutta ei suoraan kunnalle tai julkisyhteisölle itselleen, kuten nykyisin voidaan. Vuokra-asuntoja omistavia muita julkisyhteisöjä ovat ylioppilaskunnat ja osakunnat sekä seurakunnat ja seurakuntayhtymät.

Lisäksi lainaa voitaisiin edelleen myöntää yleishyödyllisyyskriteerit täyttävälle yhteisölle, jonka Valtion asuntorahasto olisi nimenyt.

Edelleen lainaa voitaisiin myöntää myös edellä mainittujen, lainansaajakelpoisten yhteisöjen omistamille yhtiöille, kuten nykyisinkin. Pykälän 3 kohdassa viitataan tältä osin nykyisin osakeyhtiölakiin. Kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä viitattaisiin kirjanpitolakiin, sillä kaikki 1 ja 2 kohdan tarkoittamat yhteisöt eivät ole osakeyhtiöitä.

Vakuutusyhtiöitä ei enää mainittaisi erillisenä lainansaajaryhmänä. Tämä merkitsisi sitä, että myös vakuutusyhtiön omistaman asuntoyhteisön tulisi täyttää yleishyödyllisyydelle asetetut kriteerit voidakseen saada uusia vuokra-aravalainoja.

15 a §. *Yleishyödyllisyys.* Pykälässä olevat säädösviittaukset muutettaisiin siten, että yleishyödyllisyyskriteerit koskisivat kaikkia yhteisöjä, joille vuokra-aravalainaa voidaan myöntää. Tällöin ne koskisivat siis myös kuntien ja muiden julkisyhteisöjen sekä va-

kuutusyhtiöiden omistamia asuntoyhteisöjä.

Koska vakuutusyhtiöiltä ei aikaisemmin ole edellytetty yleishyödyllisyyttä, siirtymäsäännöksellä ehdotetaan säädettäväksi, että niihin vakuutusyhtiöihin ja niiden omistamiin yhtiöihin, joilla ei ole omistuksessaan muita aravavuokra-asuntoja kuin sellaisia, jotka on lainoitettu ennen ehdotetun lain voimaan tuloa, ei yleishyödyllisyysäännöksiä sovellettaisi.

Yleishyödyllisyyskriteerit ehdotetaan säilytettäväksi ennallaan. Vain nykyinen kielto olla riippuvainen rakennusliikkeistä ehdotetaan kumottavaksi. Jos asuntoyhteisö noudattaa laissa säädettyjä kriteereitä ja toimii niiden mukaisesti, ei sillä, minkä alan yhtiö yhteisön omistaa, ole merkitystä.

Pykälän 1 momentin 4 kohdan ja 2 momentin sanamuotoja ehdotetaan muutettavaksi nykyistä selkeämmiksi. Asiamuutoksia niihin ei ehdoteta.

15 b §. *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälän 2—5 kohta muutettaisiin siten, että yhdeksi kokonaisuudeksi katsottaisiin samaan konserniin kuuluvat 15 §:ssä tarkoitetut yhteisöt ja rajoitusten alaisia asuntoja omistavat yksityisoikeudelliset yhteisöt. Rajaus yksityisoikeudellisiin yhteisöihin on tarpeen, sillä 15 a §:n edellytyksiä ei ole perusteltua ulottaa koskemaan kuntia ja muita julkisoikeudellisia yhteisöjä, vaikka niiden välittömässä omistuksessa rajoitusten alaisia asuntoja olisikin.

15 c ja 15 d §. Pykälissä olevat säädösviittaukset ehdotetaan muutettaviksi siten, että säännökset koskevat kaikkia lainansaajakelpoisia yhteisöjä ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluvia asuntoyhteisöjä.

Koska kaikkia niitä yhteisöjä, joita nämä pykälät koskevat, ei jatkossa nimettäisi lainansaajakelpoisiksi, Valtion asuntorahasto peruuttaisi yhteisön lainansaajakelpoisuuden, ei enää nimeämistä, jos yhteisö toimisi moitittavasti.

Asiamuutoksia pykäliin ei ehdoteta.

20 §. *Vuokra-aravalainan siirto.* Pykälässä säädetään vuokra-aravalainan siirrosta niissä

tapauksissa, joissa aravalainoitettu kohde siirrytään uudelle omistajalle. Koska aravavuokrataloa tai -asuntoa ei enää voisi luovuttaa kunnalle, ei enää tarvitsisi myöskään säätää, että aravalaina siirtyy kunnan vastattavaksi.

22 §. *Asumisoikeustalon aravalainan saajat.* Asumisoikeustalon aravalainat myönnetään 21 §:n mukaan vuokra-aravalainoina. Lain 15 §:ään ehdotettujen muutosten jälkeen vuokrataloja ja -asuntoja sekä asumisoikeustaloja voisivat tuottaa samat lainansaajat. Pykälä ehdotetaan tämän vuoksi kumottavaksi tarpeettomana.

25 §. *Lainavakuudet.* Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Kun kunta tai kuntayhtymä ei enää voisi saada aravalainoja, ei ole myöskään tarpeen säätää niille myönnettävien lainojen vakuudettomuudesta.

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

37 §. *Aravalainan irtisanominen.* Pykälän 2 momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaukset vastaavat voimassa olevaa ja nyt ehdotettua säännöstöä.

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

8 §. *Luovutus.* Pykälän 1 momentin mukaan omistaja voi nykyisin luovuttaa aravavuokra-asunnon tai -talon kunnalle, kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää aravalaina tai muullekin luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaan luovuttajaa. Momentti ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kohdetta enää voisi luovuttaa kunnan välittömään omistukseen.

Pykälän 2 momentti on pitkä ja käsittelee kahta asiaa. Se ehdotetaan selvyiden vuoksi jaettavaksi kahdeksi momentiksi. Nykyisen 2 momentin mukaan kunnalla on tietyissä tilanteissa oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtynyt kohde. Ehdotuksen mukaan lunastajana voi toimia kunnan omistama asuntoyhteisö, jos kunta niin päättää, ei sen sijaan kunta itse.

23 §. *Valvonta.* Pykälään ehdotetaan tehtäväksi vastaavat muutokset kuin aravalain valvontaa koskevaan pykälään. Samalla pykälän sanamuodot yhdenmukaistetaan.

1.3. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

5, 9, 14, 24—27 ja 37 §. Säännöksiin ehdotetaan tehtäviksi samat muutokset kuin aravalain vastaaviin säännöksiin.

30 §. *Korkotukilainan vakuus.* Korkotukilainalla on nykyisäännöksen mukaan oltava muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai valtion asuntorahaston hyväksymä muu vähintään yhtä turvaava vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Yleensä siinä vaiheessa, kun kohde tarvitsee perusparannusta, lainansaajalla on rakentamislainaa vielä jäljellä ja ensisijainen kiinnitys on sen vakuutena. Tulkintaongelmia on syntynyt siitä, mikä muu vakuus on vähintään yhtä turvaava kuin ensisijainen kiinnitys. Käytännössä perusparannuslainojen vakuudeksi on hyväksytty esimerkiksi toissijaisia kiinnityksiä silloin, kun rakentamislainaa ei enää ole paljoa jäljellä ja vakuutta on siten voitua pitää riittävänä.

Säännöksen sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi siten, että se vastaa vallitsevaa käytäntöä. Valtion asuntorahasto voisi tapauskohtaisesti harkita, minkälaista vakuutta voidaan pitää riittävänä.

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

43 §. *Siirtymäsäännökset.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että myös ennen lain voimaan tuloa myönnettyjen korkotukilainojen korkotuki voidaan lakkauttaa 37 §:n mukaisesti. Korkotuen lakkauttamismahdollisuus koskisi tällöin myös lainansaajan kanssa samaan kuntakonserniin kuuluvien 25 §:ssä tarkoitettujen yhteisöjen lainoja.

2. Voimaantulo

Lait, niiltä osin kuin ne koskevat asuntoyhteisöjen yleishyödyllisyyttä, ehdotetaan tule-

viksi voimaan vuoden 2004 alusta. Tällöin yhteisöille jää riittävästi aikaa haluamiinsa yritys- ja muihin järjestelyihin. Välttämättömiä tällaiset järjestelyt ovat vain silloin, jos kunnan tai muun julkisyhteisön välittömässä omistuksessa olevia asuntoja halutaan perusparantaa arava- tai korkotukilainalla. Muutoin tarkoituksenmukaisiin järjestelyihin Valtion asuntorahasto ohjaa myöntäessään uusia lainoja.

Muut säännökset ehdotetaan tuleviksi voimaan samaan aikaan kuin hallituksen esityksessä eräiden tehtävien siirtämiseksi Valtion asuntorahastolle ehdotetut lait tulisivat voimaan eli 1 päivänä maaliskuuta 2003. Tällöin asuntorahastolla on oikeus saada siirrettävien tehtävien hoitamisessa tarvitsemansa tiedot.

3. Säättämisjärjestys

Esitykseen sisältyvät lakiehdotukset ehdotetaan säädettäväksi tavallisina lakeina. Myös nyt voimassa jo olevat yleishyödyllistä asuntotuotantoa säätelevät lait on säädetty tavallisina lakeina.

Esitys ei tuo mitään uutta siihen, mitä kunnilta ja muilta julkisyhteisöiltä sekä niiden omistamilta yhteisöiltä on edellytetty, kun

niille on myönnetty aravalainoja ja korkotukilainoja sosiaaliseen asuntotuotantoon. Esitys ei sisällä sellaisia ehtoja tai rajoituksia, jotka loukkaisivat näiden omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön.

Vakuutusyhtiöiltä ei ole aikaisemmin edellytetty, että ne toimisivat yleishyödyllisyysperiaatteita noudattaen. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että säännökset eivät koskisi niitä vakuutusyhtiöitä, joilla ei ole omistuksessaan kuin ennen ehdotettujen säännösten voimaantuloa lainoitettuja arava- ja korkotukivuokra-taloja. Jos vakuutusyhtiöt jatkossa haluaisivat tuottaa uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja, niitä omistavat yhtiöt tulisivat nyt ehdotetun säätelyn piiriin. Näissäkin tilanteissa yleishyödyllisyysäännökset eivät voimaantulosäännöksessä olevan vakuutustoimintaa harjoittavia yhteisöjä koskevan konsernirajauksen vuoksi koskisi niitä yhteisöjä, jotka omistavat vain vanhaa asuntokantaa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 22 § ja 25 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä 22 § on laissa 571/1999, sekä

muutetaan 5 §:n 2 momentti, 13 §:n 2 momentin 1 kohta, 15 — 15 c §, 15 d §:n otsikko, 15 d §, 20 §, 36 §:n 2 momentti ja 37 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 5 §:n 2 momentti laissa 728/1998, sekä 15 — 15 d § ja 37 §:n 2 momentti mainitussa laissa 571/1999, seuraavasti:

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellä tässä momentissa mainituista asioista.

13 §

Vuokra-aravalainojen lainalajit

Vuokratalon hankintalainalla tai vuokra-asunnon hankintalainalla voidaan hankkia sellainen vuokratalo tai asuinhuoneisto, jonka rakentamista tai hankintaa varten ei aikai-

semmin ole myönnetty aravalainaa, taikka jos aravalainaa on myönnetty, se on maksettu takaisin. Jos hankintalainalla hankitaan asunto muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön, laina voidaan myöntää vain edellyttäen:

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunnan tosiasiansa omistama yhtiö; ja

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan, jollei 15 d §:stä muuta johdu, myöntää 15 a §:ssä tarkoitettut edellytykset täyttävälle:

1) yhteisölle, jonka omistaa kunta tai muu julkisyhteisö;

2) yhteisölle, jonka Valtion asuntorahasto on nimennyt; sekä

3) yhteisölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:ssä tarkoitetun yhteisön on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain toiselle 15 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, ja vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä, muulle luovutuksensaajalle;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tassa on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

7) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteina.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka 15 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun yhteisön omistaja on sijoittanut ennen tammiukuun 1 päivää 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä niitä myöskään laskea kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:ssä tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 15 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntoja ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 15 ja 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 15 ja 15 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilitarkastajilta.

Yhteisön, jota 15 ja 15 b §:ssä tarkoitetaan, tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

15 d §

Lainansaajakelpoisuuden peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi päättää, että 15 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää kelpoisuutensa saada vuokra-aravalainoja, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:ssä, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:ssä taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle edellä 1 kohdassa mainituissa säännöksissä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

20 §

Vuokra-aravalainan siirto

Jos vuokra-aravalainoituksen kohde siirtyy

uudelle omistajalle, vuokra-aravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen vuokra-aravalainan saajaa koskevat lakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainaa siirretä, Valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

36 §

Valvonta

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

37 §

Aravalainan irtisanominen

Jos 15 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää 15 d §:n perusteella kelpoisuutensa saada vuokra-aravalainaa, voidaan yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat irtisanoa kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy vuokra-aravalainan saajakelpoisuuden peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2004. Sen 5 ja 36 § tulevat voimaan kuitenkin jo 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Vakuustustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita aravavuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentami-

seen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty vuokra-aravalaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 15 a §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 15 b §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Sellaisiin yhteisöihin, joille voitaisiin tämän lain 15 §:n nojalla myöntää vuokra-aravalaina, mutta jotka eivät omista

muuta kuin edellä mainittuja aravavuokra-asuntoja, tätä lakia kuitenkin sovelletaan kokonaisuudessaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 8 ja 23 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 8 ja 23 § seuraavasti:

8 §

Luovutus

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

- 1) jolle voitaisiin myöntää aravalaina; tai
- 2) jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa.

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

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy naimaan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnan omistamalla yhteisöllä, joka täyttää aravalain 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytykset, on kunnan niin päättäessä oi-

keus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta.

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista Valtiokonttorille.

23 §

Valvonta

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

3.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 5 §, 9 §:n 2 momentin 1 kohta, 14 §:n 1 ja 4 momentti, 24 — 27 § ja 30 §, 37 §:n 3 momentti, 39 § ja 43 §:n 5 momentti seuraavasti:

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jollei 27 §:stä muuta johdu, kun sen saajana on 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttävä:

- 1) yhteisö, jonka omistaa kunta tai muu julkisyhteisö;
- 2) yhteisö, jonka Valtion asuntorahasto on nimennyt; tai
- 3) yhteisö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

—————
 Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, hankintalainan

korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on,

- 1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunnan tosiasiansa omistama yhtiö; ja
-

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet taikka osuudet saadaan luovuttaa kunnan nimeämälle luovutuksen-saajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

—————

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle. Kunnan omistamal-

la yhteisöllä, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset, on kunnan niin päättäessä oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:ssä tarkoitetun yhteisön on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle 5 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, ja vain, jos kyseisentyypeillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä, muulle luovutuksensaajalle;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tassa on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrat- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tar-

koitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

7) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:ssä tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Yhteisön, jota 5 ja 25 §:ssä tarkoitetaan, tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta

24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Lainansaajakelpoisuuden peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi päättää, että 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää kelpoisuutensa saada korkotukilainoja, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä, aravalain 15 a §:ssä, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:ssä taikka asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle edellä 1 kohdassa mainituissa säännöksissä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtion asuntorahaston hyväksymä vakuus.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää 27 §:n nojalla kelpoisuutensa saada korkotukilainaa, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden

kuluttua lainansaajakelpoisuuden menettämisestä, jollei syy lainansaajakelpoisuuden menettämiseen poistu tänä aikana.

39 §

Valvonta

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

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

43 §

Siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa vuokra-asunnon tai asumisoikeustalon korkotukilainaksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Kuitenkin myös näille lainoille maksettava korkotuki voidaan lakkauttaa samalla tavoin kuin 37 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-kuuta 2004. Sen 11, 30 ja 39 § tulevat kuitenkin voimaan jo 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita korkotukivuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty korkotukilaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 24 §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 25 §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Sellaisiin yhteisöihin, joille voitaisiin tämän lain 5 §:n nojalla myöntää vuokra-asunnon korkotukilaina, mutta jotka

eivät omista muita kuin edellä mainittuja ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin
korkotukivuokra-asuntoja, tätä lakia kuiten- toimenpiteisiin.
kin sovelletaan kokonaisuudessaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2002

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri Suvi-Anne Siimes

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 22 § ja 25 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä 22 § on laissa 571/1999, sekä
muutetaan 5 §:n 2 momentti, 13 §:n 2 momentin 1 kohta, 15 — 15 c §, 15 d §:n otsikko, 15 d §, 20 §, 36 §:n 2 momentti ja 37 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 5 §:n 2 momentti laissa 728/1998, sekä 15 — 15 d § ja 37 §:n 2 momentti mainitussa laissa 571/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asuuskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellä tässä momentissa mainituista asioista.

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asuuskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. *Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellä tässä momentissa mainituista asioista.*

13 §

Vuokra-aravalainojen lainalajit

Vuokratalon hankintalainalla tai vuokra-

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. Jos hankintalainalla hankitaan asunto muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön, laina voidaan myöntää vain edellyttäen:

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole *kunta tai* kunnan tosiasiassa omistama yhtiö; ja

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;
- 3) yhteisölle, joka täyttää 15 a §:ssä tarkoitettua edellytyksiä ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä
- 4) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön *sekä sellaisen yhteisön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta* on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustan-

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. Jos hankintalainalla hankitaan asunto muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön, laina voidaan myöntää vain edellyttäen:

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunnan tosiasiassa omistama yhtiö; ja

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan, *jollei 15 d §:stä muuta johdu*, myöntää 15 a §:ssä tarkoitettua edellytyksiä täyttävälle:

- 1) yhteisölle, jonka omistaa *kunta tai muu julkisyhteisö*;
- 2) yhteisölle, jonka *Valtion asuntorahasto on nimennyt; sekä*
- 3) yhteisölle, jossa *jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta*.

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:ssä tarkoitettua yhteisön on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimitettava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustan-

nuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetyille taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteina.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua tuloutettavaa tuottoa laskettaessa tuoton laskentaperusteeseen ei lueta niitä varoja, jotka omistaja on sijoittanut ennen tammikuun 1 päivää 1980 lainoitettuihin arava-

nuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita *taikka osuuksia vain toiselle 15 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, ja vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä, muulle luovutuksensaajalle;*

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

7) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteina.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa *tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka 15 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun yhteisön omistaja on sijoittanut ennen tammikuun 1 päivää 1980 lainoitettuihin*

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

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntoja ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; *sekä*

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; *sekä*

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

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:ssä tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 15 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä;

2) *yksityisoikeudellisia* yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntoja ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) *yksityisoikeudellisia* yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) *yksityisoikeudellisia* yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; *sekä*

5) *yksityisoikeudellisia* yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa ja 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 15 §:n 3 kohdassa ja 15 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

15 §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 15 ja 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 15 ja 15 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Yhteisön, jota 15 ja 15 b §:ssä tarkoitetaan, tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

15 d §

Lainansaajakelpoisuuden peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi päättää, että 15 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää kelpoisuutensa saada vuokra-aravalainoja, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:ssä, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:ssä taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle edellä 1 kohdassa mainituissa säännöksissä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

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.

20 §

Vuokra-aravalainan siirto

Jos vuokra-aravalainoituksen kohde siirtyy uudelle omistajalle, vuokra-aravalainan tai sen osan siirto edellyttää, että lainoituksen kohteen uusi omistaja täyttää kyseisen vuokra-aravalainan saajaa koskevat lakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin perustuvat edellytykset. Valtiokonttori päättää asuntorahaston myöntämän ja kunta kunnan myöntämän lainan siirrosta. Jollei lainaa siirretä, Valtiokonttorin tai kunnan on irtisanottava laina heti maksettavaksi.

22 §

Asumisoikeustalo aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) yhteisölle, joka täyttää 15 a §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä
- 3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuihin lainansaajiin sekä yhtiöihin, joissa näillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sovelletaan 15 a—15 d §:ää.

(kumotaan)

25 §

Lainavakuudet

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

(3 mom. kumotaan)

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

36 §

Valvonta

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

37 §

Aravalainan irtisanominen

Jos 15 §:n 3 kohdassa tai 15 b §:ssä tarkoitettun yhteisön nimeäminen peruutetaan 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, voidaan yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat irtisanoa kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy vuokra-aravalainan saajakelpoisuuden peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.

Jos 15 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää 15 d §:n perusteella kelpoisuutensa saada vuokra-aravalainaa, voidaan yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat irtisanoa kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy vuokra-aravalainan saajakelpoisuuden peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.

*Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
mikuuta 2004. Sen 5 ja 36 § tulevat voi-*

maan kuitenkin jo 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, joka ei omista muita aravavuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty vuokra-aravalaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 15 a §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 15 b §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Sellaisiin yhteisöihin, jolle voitaisiin tämän lain 15 §:n nojalla myöntää vuokra-aravalaina, mutta jotka eivät omista muita kuin edellä mainittuja aravavuokra-asuntoja, tätä lakia kuitenkin sovelletaan kokonaisuudessaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain 8 ja 23 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1190/1993) 8 ja 23 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

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 aravalaina; tai

Ehdotus

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa *kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle:*

- 1) jolle voitaisiin myöntää aravalaina; tai
- 2) jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa.

3) muulle kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaan 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, perintö-oikeuden 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 luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista Valtiokonttorille.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus tarvittaessa suorittaa tarkastuksia ja katselmuksia rajoitusten alaisissa taloissa ja asunnoissa sekä niiden omistajien ja omistajien 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.

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, perintö-oikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. *Kunnan omistamalla yhteisöllä, joka täyttää aravalain 15 a §:ssä tarkoitettut edellytykset, on kunnan niin päättäessä oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta.*

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista Valtiokonttorille.

23 §

Valvonta

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2003.

3.

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

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 5 §, 9 §:n 2 momentin 1 kohta, 14 §:n 1 ja 4 momentti, 24 — 27 § ja 30 §, 37 §:n 3 momentti, 39 § ja 43 §:n 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö;
- 2) vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö;
- 3) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitettut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; tai
- 4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Ehdotus

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jollei 27 §:stä muuta johdu, kun sen saajana on 24 §:ssä tarkoitettut edellytykset täyttävä:

- 1) yhteisö, jonka omistaa kunta tai muu julkisyhteisö;
- 2) yhteisö, jonka Valtion asuntorahasto on nimennyt; tai
- 3) yhteisö, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

— — — — —
 Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on,

- 1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole *kunta tai* kunnan tosiasiasa omistama yhtiö; ja
- — — — —

— — — — —
 Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on,

- 1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunnan tosiasiasa omistama yhtiö; ja
- — — — —

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle. Kunnalla on tässä momentissa tarkoitettussa tilanteessa oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

- 1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
- 2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;
- 3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet taikka osuudet saadaan luovuttaa *kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.*

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle. *Kunnan omistamalla yhteisöllä, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitettut edellytykset, on kunnan niin päättäessä oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §:n mukainen luovutushinta.*

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:ssä tarkoitettun yhteisön on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

- 1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
- 2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;
- 3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi

kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetylle yhteisölle taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisentyypisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle 5 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, ja vain, jos kyseisentyypisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä, muulle luovutuksensaajalle;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen; sekä

7) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:ssä tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

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

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitettuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä

2) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yksityisoikeudellisia yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 ja 25 §:ssä tarkoitettuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Yhteisön, jota 5 ja 25 §:ssä tarkoitetaan, tulee etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Lainansaajakelpoisuuden peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi päättää, että 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää kelpoisuutensa saada korkotukilainoja, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä, aravalain 15 a §:ssä,

tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:ssä taikka asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle edellä 1 kohdassa mainituissa säännöksissä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtion asuntorahaston hyväksymä vakuus.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö menettää 27 §:n nojalla kelpoisuutensa saada korkotukilainaa, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua lainansaajakelpoisuuden menettämisestä, jollei syy lainansaajakelpoisuuden menettämiseen poistu tänä aikana.

39 §

Valvonta

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

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

39 §

Valvonta

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

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

43 §

Siirtymäsäännökset

Ennen tämän lain voimaantuloa vuokra-asunnon tai asumisoikeustalon korkotukilainaksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Ennen tämän lain voimaantuloa vuokra-asunnon tai asumisoikeustalon korkotukilainaksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. *Kuitenkin myös näille lainoille maksettava korkotuki voidaan laskuttaa samalla tavoin kuin 37 §:ssä säädetään.*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2004. Sen 11, 30 ja 39 § tulevat kuitenkin voimaan jo 1 päivänä maaliskuuta 2003.

Vakuutustoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöön, joka ei omista muita korkotukivuokra-asuntoja kuin sellaisia, joiden rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty korkotukilaina ennen tämän lain voimaantuloa, ei sovelleta 24 §:ää eikä sitä lueta kuuluvaksi 25 §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin. Sellaisiin yhteisöihin, joille voitaisiin tämän lain 5 §:n nojalla myöntää vuokra-asunnon korkotukilaina, mutta jotka eivät omista muita kuin edellä mainittuja korkotukivuokra-asuntoja,

tätä lakia kuitenkin sovelletaan kokonaisuudessaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
