

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravalakia ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia. Esityksellä muutettaisiin kahdessa ensiksi mainitussa laissa olevia niin sanottuja yleishyödyllisyysäännöksiä, jotka rajoittavat valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa. Omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Esitys toteuttaisi osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa.

Uusien valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen ja hankintaan hyväksyttävien korkotukilainojen osalta ei enää jatkossa edellytettäisi, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus nimeää lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, vaan yleishyödyllistä toimintaa koskevat vaatimukset toteutettaisiin hankekohtaisesti. Muutoksella lisättäisiin toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Jotta voitaisiin taata valtion tuen kohdentuminen asukkaille ja valtion riskien hallinta, korkotukilainansaajien olisi kuitenkin jatkossakin täytettävä tietyt edellytykset esimerkiksi pitkäjänteisen vuokraustoiminnan harjoittamisesta ja yhteisön vakavaraisuudesta. Olemassa olevien korkotuki- ja aravalainansaajien osalta yleishyödyllisyysvaatimus säilytettäisiin, ja halutessaan korkotukilainansaajat voisivat edelleen tuottaa valtion tukemia vuokra-asuntoja yleishyödyllisyysäännösten piirissä. Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia muutettaisiin siten, että erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuotantoon myönnettävää investointiavustusta voisivat jatkossakin saada vain yleishyödyllisiksi nimetyt korkotukilainansaajat.

Samalla korkotuki- ja aravalainansaajia koskevia rajoituksia kiristettäisiin ja lakiin lisättäisiin säännös yleishyödyllisyysäännösten tavoitteesta. Näin korostettaisiin toiminnan sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto alennettaisiin puoleen nykyisestä. Lainansaajayhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä tarkennettaisiin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen valvontavalta ulotettaisiin myös sellaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin mutta kuitenkin yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisiin tytäryhtiöihin, joilla on yleishyödylliseksi nimetty emoyhtiö. Lisäksi keskus voisi kieltää yhteisöissä tehtävät yleishyödyllisyysäännösten vastaiset yritysjärjestelyt, varojen siirrot ja muut vastaavat toimenpiteet, ja keskus voisi yhteisön hakemuksesta peruuttaa yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen vain silloin, kun se on perusteltua ottaen huomioon esimerkiksi yhteisön toiminnan ja alueen asuntomarkkinatilanteen.

Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaisiin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi vapauttaa korkotukilainoitettua kohteen sitä koskevasta käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa. Muutoksella turvattaisiin valtion saatavia ja se vastaisi aravalainoitettuja kohteita koskeviin säännöksiin jo aikaisemmin tehtyä muutosta.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	4
1 JOHDANTO	4
2 NYKYTILA	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Korkotuki- ja aravalainajärjestelmät	4
Yleishyödyllisyys säännökset	5
Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen	7
2.2 Nykytilan arviointi	7
Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tilanne	7
Yleishyödyllisyys säännösten tarve ja vaikutus asuntotuotantoon	8
Rajoituksista vapauttaminen taloudellisissa vaikeuksissa olevissa yhtiöissä.....	9
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	10
3.1 Tavoitteet	10
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	10
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	14
4.1 Taloudelliset vaikutukset	14
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	14
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin	15
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	16
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	16
Vaikutukset asukkaiden asemaan.....	16
Vaikutukset asuntomarkkinoihin	16
5 ASIAN VALMISTELU	16
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	16
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	17
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	17
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	17
1.2 Aravalaki	23
1.3 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi	23
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	23
3 VOIMAANTULO.....	24
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	25
LAKIEHDOTUKSET	27
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	27
Laki aravalain muuttamisesta.....	32
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta.....	35
LIITTEET	37
RINNAKKAISTEKSTIT	37
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	37

Laki aravalain muuttamisesta.....	47
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta.....	52
ASETUSLUONNOS	54
Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta	54

LUONNOS

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa todetaan liitteessä 4, että yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen, ja että valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta. Tätä kirjausta tarkennetaan hallitusohjelman liitteessä 6 kohdan ”Asuminen ja ympäristö” alakohdassa ”Valtion tukema asunto-tuotanto” toteamalla, että rakennuttajan yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovutaan ja yleishyödyllisyysvaatimus muutetaan hankekohtaiseksi. Lisäksi kohdassa todetaan, että kohteiden yleishyödyllisyyden vaatimuksia kiristetään ja valtion tuella tapahtuvalta vuokra-asuntojen tuottamiselta vaaditaan selvempää yleishyödyllisyyttä, minkä vuoksi alennetaan oman pääoman kohtuullisen tuoton tuloutuksessa tuottovaade enintään neljään prosenttiin. Tuotontuloutuksen rajoitus painottaa toiminnan sosiaalista ja pitkäjänteistä tavoitetta.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Korkotuki- ja aravalainajärjestelmät

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetään. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion takaus. Korkotuki on korvannut aravalainat, joita aiemmin myönnettiin vastaavaan tarkoitukseen aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Korkotukilain nojalla myönnetään korkotukea myös asumisoikeustalojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen.

Korkotukilain 5 §:n mukaan korkotukilainaan saajana voi olla kunta tai muu julkisyhteisö sekä yhteisö, joka täyttää lain 24 §:ssä tarkoitetut yleishyödyllisyyttä koskevat edellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) on kyseisen lain nojalla nimennyt yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Lainansaajana voi myös olla sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Aravalainaan saajista on aravalain 15 §:ssä säädetty vastaavalla tavalla. Korkotukilain 7 ja 8 §:ssä säädetään, että *ARA* päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Valtiokonttori maksaa korkotuen valtion asuntorahaston varoista. Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Suomessa on noin 400 000 valtion aravalainoituksella tai korkotuella rahoitettua vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden rajoitusten tavoitteena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruokakunnille sekä pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina. Lisäksi Suomessa on noin 40 000 arava- tai korkotukilainoitettua, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asumisoikeusasuntoa. Näiden kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa ra-

joittavat yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat niin sanotut yleishyödyllisyysäännökset. Niiden tarkoituksena on yhdessä kohdekohtaisten rajoitusten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisiin perustein valituille asukkaille.

Korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Korkotukilainan kohteena olevaa asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona, ja asukkaiden valinnassa on noudatettava laissa säädettyjä asukasvalintaperusteita. Asukkailta perittävä vuokra on määriteltävä omakustannusperiaatteella, ja asunnot tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet saadaan luovuttaa vain kunnalle tai ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät pääsääntöisesti silloin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään aravarajoituslaissa (1190/1993). Kyseiset rajoitukset vastaavat pääsääntöisesti sisällöltään ja kestoaltaan korkotukilainoitetuille vuokra-asunnoille asetettuja rajoituksia. Arava- tai korkotukilainoitettuihin asumisoikeusasuntoihin liittyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

Tarkemmat säännökset korkotukilainojen laina- ja tukiehdoista annetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainanlyhennyksistä ja omavastuukorosta. Aravalainojen ehtoja koskevat tarkemmat säännökset on annettu arava-asetuksessa (1587/1993).

Jos kyse on erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, kohteen rahoitukseen voidaan korkotukilainan lisäksi myöntää investointiavustusta siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) tarkemmin säädetään. Investointiavustuksella, joka voi olla enintään 50 prosenttia korkotukilainoitettaviksi hyväksyttävistä kustannuksista, tuetaan huonokuntoisille vanhuksille, vammaisille, asunnottomille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, opiskelijoille, nuorille ja muille vastaaville erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista.

Yleishyödyllisyysäännökset

Ehtona korkotukilainan hyväksymiselle ja aiemmin aravalainan saamiselle on muiden kuin julkisyhteisöjen ja niiden omistamien yhtiöiden osalta se, että ARA on nimennyt lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Tällaisen yhteisön on noudatettava sen taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja yleishyödyllisyysvelvoitteita, joista säädetään korkotukilain 24—27 §:ssä ja aravalain 15 a—15 d §:ssä.

Korkotukilain 24 §:n 1 momentissa luetellaan edellytykset, jotka yleishyödyllisen yhteisön on täytettävä ja joiden mukaan sen on toimittava. Edellytykset koskevat myös yhtiöitä, joissa yleishyödyllisellä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu välitön määräysvalta. Säännös edellyttää, että yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisiin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhteisön tulee ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi, eikä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton suuruudeksi on yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneu-

voston päätöksessä (1203/1999) säädetty enintään kahdeksan prosenttia. Kyseisessä päätöksessä on myös tarkemmat säännökset tuotontuloutuksen laskentaperusteista.

Edelleen korkotukilain 24 §:n 1 momentissa edellytetään, että yleishyödyllinen yhteisö luovuttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muille asuntoja voidaan luovuttaa vain, jos kyseisentyypeillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä. Yhteisön on järjestettävä asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä se saa järjestellä yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu. Yhteisö ei saa ottaa muita kuin yllä mainittuun toimintaan liittyviä riskejä, eikä se saa antaa lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle, konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisöllä eikä antaa 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. Yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.

Korkotukilain 25 §:ssä säädetään yleishyödyllisyydestä konsernissa. Pykälän mukaan sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena yleishyödyllistä yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia muita yleishyödyllisiä yhteisöjä sekä yhteisöjä, joilla on aravalainoilla, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetuilla niin sanotuilla pitkällä korkotukilainoilla tai nykyisin myönnettävillä korkotukilainoilla lainoitettuja, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Yleishyödyllisyysäännösten valvonta kuuluu ARA:lle. Korkotukilain 26 §:n mukaan ARA valvoo, että yleishyödylliset yhteisöt ja 25 §:ssä tarkoitettut yhteisöt täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. ARA:lla on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot yleishyödyllisiltä yhteisöiltä ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yleishyödyllisiksi nimettyjen yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa ARA:lle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat niin kauan, kunnes yhteisön omistuksessa ei enää ole kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista omaisuutta ja yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen on ARA:n päätöksellä peruutettu. Yleishyödyllisyysäännökset voivat siis koskea yleishyödyllisen omistajan toimia myös suhteessa sellaisiin kohteisiin, jotka ovat jo vapautuneet kohdekohtaisista rajoituksista. Siksi joskus puhutaan yleishyödyllisyysvelvoitteiden ”ikuisuudesta”. Korkotukilain 27 §:n mukaan ARA voi peruuttaa yleishyödyllisen asuntoyhteisön nimeämisen, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä, toimii niiden vastaisesti, on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa, taikka jos yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

Aravalain 15 a—15 d §:n säännökset yleishyödyllisyydestä vastaavat sisällöltään korkotukilain 24—27 §:ää. Nämä yleishyödyllisyysäännökset koskevat korkotukilain 27 a §:n ja aravalain 15 e §:n mukaisesti kuntia ja muita julkisyhteisöjä vain tuotontuloutuksen osalta, koska niiden on julkisyhteisöinä joka tapauksessa toimittava muilta osin yleishyödyllisyysäännösten sisältöä vastaavalla tavalla. Myös korkotuki- tai aravalainalla rahoitettujen asumisoikeusta-

lojen omistajat ovat velvollisia noudattamaan korkotukilain tai aravalain yleishyödyllisyyssäännöksiä.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen

Vähäisen vuokra-asuntokysynnän alueilla valtion tuella rakennettuihin asuntoihin ja niiden lainakantaan liittyy taloudellisia riskejä sekä valtiontalouden että asuntojen omistajayhteisöjen toiminnan kannalta. Omistajayhteisöjen taloudellisia vaikeuksia pyritään ennaltaehkäisemään ja rajoittamaan erilaisten valtion tukitoimenpiteiden avulla. Omistajayhteisöjen elinkelpoisuuden tukeminen ja asuntomarkkinoiden tasapainon edesauttaminen on tärkeää myös valtiontaloudellisen riskienhallinnan kannalta.

Yhtenä keinona parantaa näiden alueiden asuntomarkkinoiden toimivuutta ja vähentää asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia ongelmia on se, että omistajayhtiöt voivat hakea ARA:lta vapautusta arava- tai korkotukilainoitettuun kohteeseen kohdistuvista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Korkotukilain 18 §:n mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen korkotukilain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on lisäksi, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion korkotukilain 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Vastaavasti aravarajoituslain 16 §:n 1 momentin mukaan ARA voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen kyseisen lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edelleen lain 16 §:n 4 momentin mukaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta. Viimeksi mainittu säännös puuttuu korkotukilaista.

2.2 Nykytilan arviointi

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tilanne

Noin puolet kaikista Suomen vuokra-asunnoista on valtion tuella rahoitettuja. Niiden osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. Valtion tukemiin asuntoihin liittyvillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla on merkitystä etenkin kasvuseuduilla, koska ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokrakäytössä ja vuokrien säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema asuntotuotanto on tällä hetkellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa keskuksissa näiden asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria matalampia. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotanto vaikuttaa myös välillisesti hilliten vuokratason kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotanto on 2000-luvulla painottunut voimakkaasti erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin. Muita kuin erityisryhmille tarkoitettuja tuettuja vuokra-asuntoja on aloitettu viime vuosina 1 000–3 000 kappaletta vuosittain. Kiinnostusta laajempaan tuotantoon ei ole ollut, vaikka siihen varatuilla vuosittaisilla hyväksymisvaltuuksilla olisi voitu aloittaa suurempikin määrä valtion tukemia vuokra-asuntoja. Asuntotuotanto on painottunut ennen kaikkea vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon niiden korkean kysynnän vuoksi. Kunnatkaan eivät ole panostaneet tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen samassa määrin kuin aikaisemmin, vaan keskittyneet erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuottamiseen. Alueellisesti valtion tukema tuotanto on viime vuosina kohdentunut kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle eli sinne, missä asunnoille on eniten kysyntää. Muualle maahan on rakennettu lähinnä vain erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Lisäksi valtion tukema asuntokanta tulee jatkossa pienenemään merkittävästi sitä kautta, että käyttö- ja luovutusrajoitukset tulevat päättymään kymmenistä tuhansista aravalainoitetuista asunnoista seuraavan kymmenen vuoden aikana. Pelkästään pääkaupunkiseudulla vapautuu tämän vuosikymmenen aikana rajoituksista noin 22 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rajoitusten päätyttyä on todennäköistä, että ainakin osassa näistä asunnoista vuokrat nousevat markkinavuokrien tasolle.

Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa varsinkin Helsingin seudulla. Kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo osittaisesta työvoimapulasta, sillä asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista alueelle. Ongelma kärjistyy varsinkin palvelualoilla, eikä etenkin pieni- ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Vuokriltaan säädeltyjen valtion tukemien asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän myös valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Yleishyödyllisyysäännösten tarve ja vaikutus asuntotuotantoon

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimintaa koskevat aravalain säännökset tulivat voimaan vuoden 2000 alussa, ja ne otettiin sellaisenaan myös vuonna 2002 voimaan tulleeseen korkotulilakiin. Näiden yleishyödyllisyysäännösten tarkoituksena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille, taata omistajien toiminnan säilyminen terveellä pohjalla, pienentää riskejä ja estää kilpailun vääristyminen vapaarahoitteisilla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Yleishyödyllisyysäännökset eivät ole sisällöllisesti päällekkäisiä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Kohdekohtaisiin rajoituksiin sisältyvällä, omistajan omarahoitussuudelle laskettavalle kohdekohtaiselle korolle säädetyllä enimmäismäärällä rajoitetaan vain sitä, minkä verran varoja asukkailta voidaan omakustannusvuokrissa periä yleishyödylliseen yhteisöön. Sen sijaan sitä, minkä verran varoja omistaja voi tulouttaa yleishyödyllisestä yhteisöstä itselleen, sääntelee yleishyödyllisyysäännösten mukainen yhteisökohtainen tuoton-tuloutuksen rajoitussäännös. Korkotulilain 24 §:n ja aravalain 15 a §:n mukaisesti valtion tukemien kohteiden tuottamasta hyödystä voidaan omistajalle tulouttaa vain omistajan yhteisöön sijoittamille varoille laskettava kohtuullinen tuotto. Muilta osin yleishyödylliseen yhteisöön kertyneet varat on käytettävä yhteisön omaan toimintaan. Näin yhteisön toimintaedellytykset säilyvät vakaalla pohjalla ja ulkopuolisen rahoituksen tarve vähenee. Kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset ja yleishyödyllisyysäännökset muodostavat siis yhdessä kokonaisuuden, jonka avulla valtion tuki kohdentuu oikein, kilpailuneutraaliteetti säilyy ja sosiaalisen asuntokannan ylläpito pysyy vakaalla pohjalla.

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (services of general economic interest, SGEI) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpidosta. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä *komission päätös*). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjautettava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti. Yleishyödyllisyysäännökset ja etenkin niihin sisältyvä tuotontuloutuksen rajoittamista koskeva säännös ovat se kansallisesti valittu mekanismi, jolla varmistetaan, että tukimuoto täyttää komission päätöksessä asetetut vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, yrityksen kohtuullisesta tuotosta ja siitä, ettei tuki vääristä kilpailua.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltioissa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnetty valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen suuri liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennuttavat ja omistavat vuokralatoyhteisöt ovat esittäneet yleishyödyllisyysäännökset yhtenä merkittävimpänä syynä siihen, että kiinnostus valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan on hiipunut 2000-luvulla. Asian selvittämiseksi ympäristöministeriön vuonna 2008 asettama työryhmä arvioi yleishyödyllisyysäännösten vaikutuksia vuokra-asuntotuotantoon. Työryhmän loppuraportti valmistui vuonna 2010 (Yleishyödyllisyysäännösten kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 1/2010). Työryhmä muun muassa ehdotti, että yleishyödyllisyysäännösten tavoitteet kirjattaisiin lain tasolle ja että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamiselle yleishyödyllisyysäännöksissä asetetusta luovutuksensääntä koskevasta rajoituksesta luovuttaisiin. Jatkossa ei siis edellytettäisi, että rajoituksista vapautuvia asuntoja saisi luovuttaa vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle tai yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen.

Rajoituksista vapauttaminen taloudellisissa vaikeuksissa olevissa yhtiöissä

Aravalainoitettujen kohteiden osalta asuntoja koskevasta käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös silloin, kun lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakko-täytäntöönpanossa tai Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa. Valtion luotto- ja vakuusriskit ovat tähän asti koskeneetkin lähinnä aravalainoja, mutta samantyyppiset ongelmat ovat mahdollisia myös korkotukilainojen osalta. Korkotukilainoitettuja kohteita ei

kuitenkaan ole mahdollista vapauttaa rajoituksista vastaavissa tilanteissa. Kohteisiin kohdistuvat rajoitukset heikentävät kohteiden vakuusarvoa, ja kohteen mahdollisen ostajan on korkotukilain nykysäännösten mukaan sitouduttava samoihin rajoituksiin kuin alkuperäisen lainansaajan. Tämä voi vaikeuttaa kohteiden myyntiä ja sitä kautta alkuperäisten omistajayhteisöjen taloudellisen tilanteen ja asuntomarkkinoiden toimivuuden parantumista.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen pääasiallisena tavoitteena on kehittää korkotukilaissa ja aravalaisissa olevia yleishyödyllisyysäännöksiä pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa edellytetyllä tavalla. Yleishyödyllisyysäännösten muuttamisella luotaisiin edellytyksiä valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääntymiselle kasvukeskuksissa sekä toisaalta vahvistettaisiin valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Tällä hetkellä valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan tarpeeseen nähden aivan liian vähän, ja lisäksi merkittävä määrä olemassa olevasta valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta vapautuu käyttö- ja luovutusrajoituksista seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Kasvattamalla valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrää varsinkin kasvukeskuksissa edistettäisiin sitä, että pieni- ja keskituloisille kotitalouksille olisi paremmin tarjolla kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Samalla luotaisiin edellytyksiä riittävälle työvoiman saannille kasvukeskuksiin ja turvattaisiin elinkeinoelämän kilpailukykyä. Kasvattamalla kohtuuvuokraisten asuntojen tuotantoa erityisesti Helsingin seudulla voitaisiin myös paremmin vastata lisääntyvästä maahanmuutosta ja oleskeluluvan saaneiden turvapaikanhakijoiden asuttamisesta aiheutuviin haasteisiin.

Eräänä keskeisenä syynä valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannon vähäisyydelle ovat omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysvelvoitteet. Siksi tällä esityksellä luovuttaisiin omistajayhteisöjen yleishyödyllisyysvaatimuksesta uusien vuokra-asuntojen rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttävissä korkotukilainoissa. Toisaalta tuetulle asuntotuotannolle asetettuja vaatimuksia kiristettäisiin, mikä parantaisi edellytyksiä tasaiseen vuokrankehitykseen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Lisäksi esityksen tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia turvata valtion saatavia ja edistää valtion luotto- ja vakuusriskin pienentämistä tilanteissa, joissa korkotukilainoitettu kohde jouduttaisiin myymään esimerkiksi asuntojen tyhjäkäytön vuoksi joko pakkohuutokaupalla tai vapaaehtoisella kaupalla. Jos kohteen myynti olisi mahdollista tällaisissa tilanteissa myös silloin, kun korkotukilainaa ei kyetäkään maksamaan takaisin tai valtiota vapauttamaan takausvastuusta, varmistettaisiin parhaan mahdollisen myyntihinnan saaminen rajoituksista vapautettavista kohteista. Näin turvattaisiin valtion saatavia ja edistettäisiin myös vuokratalon omistajayhteisön taloudellisen tilanteen tervehtyttämistä ja toimintaedellytysten parantamista.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi korkotukilakia siten, että korkotukilainan saajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta. Korkotukilainan saajalta ei siis enää jatkossa edellytettäisi, että ARA nimeää sen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, jonka on noudatettava korkotukilain 24—27 §:ssä säädettyjä yleishyödyllisyysvaatimuksia. Jotta voitaisiin kuitenkin taata korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen taloudellinen toimivuus, asukkaiden asema ja asumisturva sekä valtion tuen kanavoituminen asukkaiden hyväksi, korkotukilainansaajan olisi jatkossakin täytettävä tietyt vaa-

timukset: Lainansaajan tulisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, sen ainoana toimialana tulisi olla korkotukilaissa tarkoitettujen vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, yhtiön tulisi voida perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista ja yhtiöllä arvioitaisiin olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Yksi lainansaajayhtiö voisi rakennuttaa vain yhden korkotukilainalla rahoitettavan kohteen, mutta yksi kohde voisi koostua useammasta talosta. ARA tarkastaisi näiden edellytysten täyttymisen jokaisen hakijan kohdalla erikseen ja hyväksyisi yhtiön korkotukilainan saajaksi, jos edellytykset täyttyvät. Vaikka korkotukilainan saajina voisivat olla vain tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt, näiden yhtiöiden omistajatahoja ei rajoitettaisi. Siten periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa korkotukilainaa saavan yhtiön.

Se seikka, että ARA hyväksyisi kiinteistöosakeyhtiön korkotukilainan saajaksi silloinkin, kun yhtiötä ei nimitä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, varmistaisi sen, että korkotukijärjestelmä säilyy EU-oikeuden valtiontukisääntöjen mukaisena. Korkotukilainan saajan hyväksymistä koskevalla ARA:n päätöksellä lainansaaja nimettäisiin komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratilakohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Lisäksi lainansaajan hyväksyminen ARA:ssa varmistaisi sen, että lainan myöntäjänä voisi muiden luottolaitosten ja lainanmyöntäjien ohella toimia Kuntarahoitus Oyj, vaikka lainansaajaa ei nimettäisikään yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi.

Yleishyödyllisyysäännöksiin sisältyvät vaatimukset siitä, että yhteisön on ilmoitettava asunnot julkisesti haettaviksi ja että yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, ovat keskeisiä asukasvalintasäännösten noudattamisen ja tuen oikean kohdentumisen varmistamiseksi. Myös komission päätös edellyttää tällaisten vaatimusten olemassa oloa, sillä päätöksen mukaan valtion tukemien asuntojen asukkaat on valittava sosiaalisin perustein, tuetusta toiminnasta yrityksen saama tuotto saa olla enintään kohtuullista eikä valtion tuki saa valua toiselle toimialalle kilpailua vääristämään. Siksi nämä yleishyödyllisyysäännösten vaatimukset asuntojen julkista hausta ja tuotontuloutuksen kohtuullisuudesta koskisivat jatkossakin kaikkia korkotukilainan saajia, myös niitä, joita ei nimitä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöiksi ja jotka eivät ole velvollisia noudattamaan muita yleishyödyllisyysvelvoitteita. Koska yleishyödyllisiksi nimeämättömiä lainansaajia koskeva sääntely olisi kohdekohtaista, myös tuotontuloutuksen rajoittaminen nimeämättömästä lainansaajayhtiöstä sen omistajalle olisi kohdekohtaista. Vuokranmääritystä koskevat käyttörajoitukset varmistaisivat sen, että yrityksen enintään kohtuullista tuottoa ja kilpailun vääristymisen estämistä koskevat vaatimukset täyttyisivät lainansaajayhtiön kohdalla, ja tuotontuloutusta koskeva säännös varmistaisi niiden täyttymisen lainansaajayhtiön omistajan kohdalla.

Vuokrien tasaus ei olisi mahdollista eri lainoituskohdeiden kesken sellaisilla korkotukilainan saajilla, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi. Vuokrien tasaus on nykyisessä korkotukijärjestelmässä sallittua vain saman omistajan omistamien korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen kesken. Koska yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö saisi omistaa vain yhden korkotukikohteen, se ei olisi ”sama omistaja” minkään toisen kohteen kanssa eikä siten saisi tasata kohteen asunnoista perittäviä vuokria minkään toisen yhteisön omistamien kohteiden vuokrien kanssa. Jos vuokrien tasaus eri omistajien ja eri kohteiden välillä sallittaisiin, se murentaisi koko kohdekohtaisen, yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolella olevan mallin idean sallimalla varojen siirtelyn kohteesta ja yhtiöstä toiseen. Tällöin ei voitaisi varmistaa valtion

tuen oikeaa kohdentumista tai järjestelmän tehokasta valvontaa, joita EU-oikeuden valtiontukisäännöt kansallisilta tukijärjestelmiltä edellyttävät.

Kaikki valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennuttavat ja omistavat tahot eivät koe yleishyödyllisyysvelvoitteita ongelmallisina. Siksi korkotukilainoja voitaisiin jatkossakin myöntää ARA:n yleishyödylliseksi nimeämille asuntoyhteisöille samoin perustein kuin tällä hetkellä. Korkotukilainansaaja voisi siis jatkossa valita, haluaako se itsensä nimettäväksi yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi ja noudattaa yleishyödyllisyysvelvoitteita vai toimia nimeämättömänä yhteisönä ja vain kohdekohtaisten rajoitusten alaisena. Jos asuntoja tuotettaisiin yleishyödyllisyysäännösten piirissä, asunnoista perittävät vuokrat voitaisiin saman omistajan omistamissa asunnoissa tasata ja tuotontuloutus yhteisön omistajille toteuttaa samalla tavoin konsernin koko yleishyödyllisen osion sisällä kuin tähänkin asti.

Yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen koskisi hallitusohjelman mukaisesti vain uusia, lain voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja. Korkotuki- ja aravalainaa saaneiden yhteisöjen olisi siis noudatettava yleishyödyllisyysvelvoitteita ennen lain voimaantuloa lainoitettussa asuntokannassa kuten tähänkin asti. Muutos koskisi lisäksi vain vuokra-asuntojen ja vuokratulojen rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttäviä korkotukilainoja, eli vuokra-asuntojen perusparantamista sekä asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista koskevat lainat edellyttäisivät lainansaajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi jatkossakin. Tämä raja on perusteltu, sillä esityksellä pyritään lisäämään nimenomaan uusien vuokra-asuntojen tuotantoa.

Investointiavustuslain mukaista avustusta erityisryhmäkohteiden rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voitaisiin jatkossakin myöntää vain yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille. Yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen ei siis koskisi investointiavustuslaissa tarkoitettuja erityisryhmäkohteita rakennuttavia toimijoita. Erityisryhmäkohteisiin liittyy tavallisia vuokra-asuntoja huomattavasti suurempi valtion tuki erityisryhmien tarvitsemien poikkeuksellisten tila- ja varusteratkaisujen aiheuttamien lisäkustannusten kattamiseksi ja asumiskustannusten saattamiseksi kohtuullisiksi. Tästä syystä on perusteltua, että kaikki erityisryhmä-asuntoja tuottavat toimijat ovat jatkossakin yleishyödyllisyysäännösten piirissä.

Korkotukilaissa ja aravalaissa olevia yleishyödyllisyysäännöksiä myös kiristettäisiin nykyisestä. Omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettava kohtuullinen tuotto alennettaisiin neljään prosenttiin nykyisestä kahdeksasta prosentista. Valtioneuvoston päätöksen tasolla tällä hetkellä olevaa säännöstä muutettaisiin tältä osin, ja samalla päätös muutettaisiin valtioneuvoston asetukseksi. Tuotontuloutuksen enimmäismäärän puolittaminen vastaisi omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän enimmäiskoron puolittamista, jota koskevan hallituksen esityksen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi eduskunta hyväksyi syksyllä 2015 (HE 99/2015 vp; EV 93/2015 vp).

Myös yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä tarkistettaisiin. ARA:n valvontavalta ulotettaisiin sellaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin tytäryhtiöihin, joilla on nimetty emoyhtiö. Tällaiset tytäryhtiöt ovat nykyisinkin yleishyödyllisyysäännösten soveltamispiirissä, mutta ARA:n valvontavalta ei ulotu niihin. Valvontasäännöksiä muutettaisiin myös siten, että jos yleishyödyllisyysäännösten alainen yhteisö toimisi niiden vastaisesti tai jos konsernin yleishyödyllisessä osiossa toteutettaisiin yritysjärjestelyjä, varojen siirtoja tai muita toimenpiteitä, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on yleishyödyllisyysäännösten vastaisen menettelyn mahdollistaminen, ARA:n tulisi kehottaa yhteisöä määrääjässä korjaamaan

asiantila. Jos näin ei meneteltäisi, ARA tekisi asiaa koskevan käsky- tai kieltopäätöksen. Yleishyödyllisillä yhteisöillä on jo nykyisten säännösten perusteella velvollisuus ilmoittaa yleishyödyllisyssäännösten täyttymiseen mahdollisista vaikuttavista toimenpiteistä ARA:lle, mutta ARA:lle ei ole laissa säädetty nimenomaista toimivaltaa kieltää säännöstenvastaisia toimenpiteitä. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2015:60 katsonut, että ARA ei voi ilman nimenomaista lain säännöstä, pelkästään ARA:lla olevan yleisen valvontatehtävän nojalla, määrätä yleishyödyllistä yhteisöä palauttamaan tuotontuloutussäännösten vastaista tuoton laskentaperustetta ja kumulatiivista tuottoa tietylle tasolle. Tämä vaikeuttaa merkittävästi ARA:n mahdollisuuksia toteuttaa sille laissa säädettyä tehtävää valvoa yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa. Siksi korkotukilakiin ja aravalakiin lisättäisiin nimenomainen säännös, jonka nojalla ARA voisi jatkossa tehdä velvoittavia hallintopäätöksiä yleishyödyllisyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastaisen asiantilan korjaamisesta. Tämä ARA:n toimivalta ulottuisi myös yleishyödyllisiksi nimeämättömiin korkotukilainaan saajiin, jos kyse on niistä koskevista säännöksistä eli tuotontuloutuksesta tai asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettaviksi.

Tällaisten ARA:n tekemien hallintopäätösten noudattamisen tehostamiseksi ARA:lle säädettäisiin oikeus kieltää yleishyödyllisyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastaisesti toimivaa yhteisöä perimästä omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvissä vuokrissa omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. Seuraamus olisi samanlainen kuin vuokranmäärityssäännösten rikkomisesta säädetty. Lisäksi ARA voisi asettaa yleishyödyllisyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastaisesti toimivan yhteisön koko konsernia koskevaan uusien tukien myöntämiskieltoon. Tämä tarkoittaisi sitä, että ARA voisi lykätä ARA:ssa vireillä olevien, yleishyödyllisyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastaisesti toimivan yhteisön ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvien toisten yhteisöjen tekemien tukihakemusten käsittelyä niin kauan, kunnes yhteisö korjaa säännösten tai niiden tavoitteiden vastaisen asiantilan. Tämä tukihakemusten käsittelyn lykkääminen voisi koskea kaikkia niitä tukia, joissa ARA on myöntävä viranomainen. Yhdessä nämä sanktiot antaisivat ARA:lle tehokkaat keinot puuttua säännösten vastaiseen toimintaan. Myös EU-oikeuden valtiontukisäännöt edellyttävät lainansaajayritysten tehostasta valvontaa.

Korkotukilaissa ja aravalaisissa olevaa säännöstä yleishyödyllisen asuntoyhteisön nimeämisen peruuttamisesta muutettaisiin siten, että ARA voisi yhteisön hakemuksesta peruuttaa yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen vain silloin, jos se on perusteltua ottaen huomioon yhteisön toiminnan, yhteisön ja samaan konserniin kuuluvien muiden yhteisöjen omistamat asunnot, alueen asuntomarkkinatilanteen ja muut olosuhteet. Tällä hetkellä korkotukilain 27 §:ssä ja aravalain 15 d §:ssä ei aseteta nimeämisen peruuttamiselle minkäänlaisia kriteerejä, mikä on johtanut asian erilaiseen tulkintaan viranomaisten ja alan toimijoiden välillä. Yleishyödyllisyssäännöksiä säädettäessä vuonna 1998 oli tarkoituksena, että yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat niin pitkään kuin yhteisön kanssa samassa konsernissa on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja. Tämä käy ilmi korkotukilain 25 §:stä ja aravalain 15 b §:stä, joissa yleishyödyllisyysvelvoitteet ulotetaan koskemaan kaikkia samaan konserniin kuuluvia, rajoituksenalaisia kohteita omistavia yhteisöjä. Tällä säännöksellä ei olisi merkitystä, jos yleishyödyllisyysvelvoitteiden katsottaisiin olevan vain yhden yhteisön sisäinen asia ja lakkaavan, kun yhden yhtiön omistamien asuntojen rajoitukset päättyvät. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa KHO:2015:35 ja 36 on kuitenkin katsottu, että ARA ei olisi voinut hylätä yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamista koskevaa hakemusta sillä perusteella, että nimeämisen peruuttaminen johtaisi yleishyödyllisyssäännösten vastaisiin ja valtion tuen kohdentumista vääristäviin seurauksiin. Korkein hallinto-oikeus totesi kyseisissä ratkaisuissa, että vaikka ARA:lla on peruuttamishakemuksia käsitellessään harkintavaltaa, peruuttamista kos-

kevassa aravalain 15 d §:n 3 kohdassa ei säädetä siitä, että ARA voisi hylätä peruuttamishakemuksen esimerkiksi siitä syystä, että kohdekohtaisista rajoituksista vapautuneen omaisuuden yleishyödyllinen käyttö mahdollisesti vaarantuu. Oikeuden mukaan tällaista edellytystä ei voida johtaa pelkästään asianomaisen lainsäädännön esitöistä tai ARA:n harkintavallasta. Siksi nimeämisen peruuttamista koskevaa säännöstä ehdotetaan nyt muutettavaksi siten, että siitä kävisi kaikille avoimella tavalla selväksi, millä perusteilla ARA peruutushakemuksia käsittelee ja minkä kriteerien täytyessä se voi nimeämisen peruuttaa.

Lisäksi esityksellä toteutettaisiin edellä mainitun yleishyödyllisyystöryhmän ehdottamat muutokset siitä, että korkotukilakiin ja aravalakiin lisättäisiin säännös yleishyödyllisyysvelvoitteiden tavoitteista ja poistettaisiin nykyinen vaatimus, jonka mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja voidaan luovuttaa vain asunnossa asuville vuokralaisille tai yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Tavoitesäännöksellä määriteltäisiin yleishyödyllisyyden keskeiset, pysyvät tavoitteet ja lisättäisiin osapuolten ymmärrystä säännösten tarkoituksesta, mikä on erityisen tärkeää kiristettäessä yleishyödyllisyysvelvoitteita edellä kuvatulla tavalla. Samalla lisättäisiin osapuolten välistä avoimuutta ja helpotettaisiin valtion asuntopoliittisiin tukiin liittyvää keskustelua. Epäselvyys yleishyödyllisyysäännösten tavoitteista on ajoittain hankaloittanut muun muassa viranomaisten ja alan toimijoiden välistä keskustelua. Yleishyödyllisyysäännöksiin sisältyvä luovutusrajoitus on puolestaan menettänyt merkityksensä, sillä asuntojen luovuttaminen on mahdollista myös muille kuin asukkaille ja vuokraustoimintaa harjoittaville yhteisölle, jos kyseisentyypeillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin asunnoista. Kyseisen rajoituksen merkitys on siis vähäinen ja se on aiheuttanut toimijoissa epätietoisuutta, joten siitä on perusteltua luopua.

Korkotukilakia täydennettäisiin myös siten, että kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen kohde olisi mahdollista vapauttaa näistä rajoituksista myös sellaisissa tilanteissa, joissa kohde myydään joko pakkohuutokaupalla tai vapaaehtoisella kaupalla pakkotäytäntöönpanon sijaan, mutta valtion korkotukilainaa ei kyetä maksamaan takaisin tai vapauttamaan valtiota takausvastuusta. Korkotukilakia muutettaisiin tältä osin vastaamaan aravarajoituslakia niin, että ARA voisi myös tällaisissa tilanteissa myöntää vapautuksen rajoituksista, jos muut kyseisessä säännöksessä säädetty vaatimukset täyttyvät.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esityksen sisältämällä muutoksilla ei olisi suoria valtiontaloudellisia vaikutuksia. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettava korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus päätetään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtioneuvosto vahvistaa hyväksymisvaltuutta koskevan käyttösuunnitelman vuosittain tammikuussa. Käyttösuunnitelmassa määrätään muun muassa lainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista. Tarkoituksena on kohdentaa uudistuotannon korkotukilainoitus etupäässä alueille, joilla asuntotarve on suurin, eli suurempiin kasvukeskuksiin.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ehdotetulla muutoksella varmistettaisiin, että rajoituksista vapautettavista kohteista saadaan paras mahdollinen myyntihinta. Näin turvattaisiin valtion saatavia ja edesautettaisiin valtion luotto- ja vakuusriskin pienentämistä.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

Luopumalla omistajayhteisöä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta vuokra-asuntojen uudistuotannon osalta lisättäisiin alan toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Varsinkin yksityiset vuokrataloyhteisöt pitävät omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysvelvoitteita keskeisenä syynä sille, että ne eivät ole kiinnostuneita valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamisesta. Siksi yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen kasvattaisi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuutta yksityisten toimijoiden keskuudessa. Toisaalta korkotukilainoitukseen liittyvä pitkä, jopa 40 vuotta kestävä rajoitusaika koetaan monissa yksityisissä vuokrataloyhteisöissä liian pitkänä. Tätä rajoitusaikaa ei olla lyhentämässä, ja lisäksi omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille omille varoille laskettava tuoton alentaminen nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin on omiaan vähentämään varsinkin yksityisten vuokrataloyhteisöjen kiinnostusta valtion tukemaan tuotantoon. Voidaankin arvioida, ettei yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen uudistuotannon osalta tulisi merkittävällä tavalla lisäämään yksityisten vuokrataloyhteisöjen kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttämiseen. Toisaalta korkotukilainoja voitaisiin jatkossakin myöntää ARA:n yleishyödylliseksi nimeämille yhteisöille samoin perustein kuin tällä hetkellä. Ehdotettu lakimuutos sallisi siis sellaisten toimijoiden, jotka eivät koe yleishyödyllisyysvaatimusta ongelmallisina, jatkaa toimintaansa ja uusien valtion tukemien asuntojen tuottamista nykyiseen tapansa. Muutos ei siis estäisi nykyään käytössä olevia vuokrataloyhteisöjen toimintamalleja vaan loisi ainoastaan uusia mahdollisuuksia.

Yleishyödyllisyysvelvoitteiden kiristäminen koskisi kaikkia yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, sekä valtion tukemia vuokrataloja että asumisoikeustaloja omistavia korkotuki- tai aravalainansaajia. Lainansaajayhteisöistä niiden omistajille tuloutettavan tuoton enimmäismäärän puolittaminen pienentäisi omistajien valtion tukemasta asuntotuotannosta saamia tuottoja merkittävästi, jos omistaja on tähän asti tulouttanut itselleen lainansaajayhteisöstä säännösten salliman enimmäismäärän. Tuotontuloutuksen enimmäismäärän puolittaminen olisi kuitenkin perusteltua valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden kannalta, sillä valtion tuki on tarkoitettu kanavoitavaksi asukkaille edullisempien vuokrien muodossa. Edellä mainitun komission päätöksen mukaan julkisen palvelun velvoitetta toteuttava yritys ei saa tulouttaa itselleen kyseisestä toiminnasta kohtuullista suurempaa voittoa. Jos omistajan sijoittamille varoille tuloutettava korko olisi enintään neljä prosenttia, se olisi samansuuruinen kuin vuokrissa omistajan omarahoitusosuudelle perittävän koron enimmäismäärä. Lisäksi on huomattava, että monet lainansaajayhteisöt eivät nykyisinkään jaa omistajilleen täyttä tuotontuloutuksen enimmäismäärää, vaan merkittävä osa tuotosta jätetään yhteisöihin.

ARA:n valvontaa yleishyödyllisyysäännösten noudattamisessa tehostavat säännökset eivät lisääisi yleishyödyllisten yhteisöjen hallinnollista taakkaa tai kustannuksia. Yhteisöjen on nykyisinkin noudatettava yleishyödyllisyysäännösten mukaisia velvoitteita ja ilmoitettava ARA:lle kaikista sellaisista yritysjärjestelyistä, varojen siirroista ja muista toimenpiteistä, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyysäännösten täyttymiseen. Ehdotetut lakimuutokset vain antaisivat ARA:lle toimivallan kieltää tällaiset säännösten vastaiset toimenpiteet ja määrätä rikkomuksista seuraamus. Se, että ARA voisi jatkossa valvoa yleishyödyllisyysäännösten noudattamista entistä tehokkaammin, on perusteltua järjestelmän toimivuuden kannalta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ehdotetulla muutoksella edesautettaisiin vaikeuksiin ajautuneiden korkotukilainakohteiden omistajayhteisön taloudellisen tilanteen tervehdyttämistä ja toimintaedellytysten parantamista. Muutos kohdistuisi etupäässä väestöltään vähenevillä seuduilla sijaitseviin vuokrataloihin ja niiden omistajayhteisöihin.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. ARA tutkisi yleishyödylliseksi nimeämättömälle lainansaajalle asetettavien vaatimusten täyttymisen vastaavalla tavalla kuin se nykyisin tutkii yleishyödyllisyyttä koskevien vaatimusten täyttymisen. Ehdotetut muutokset, jolla ARA:n valvontatoimivalta laajennettaisiin myös sellaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin tytäryhtiöihin, joilla on nimetty emoyhtiö, sekä annettaisiin ARA:lle toimivalta kieltää säännöstenvastaiset toimenpiteet yleishyödyllisissä yhteisöissä, parantaisivat ARA:n edellytyksiä toteuttaa sille laissa säädettyä tehtävää yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnan valvonnan. Samalla tavoin vaikuttaisivat myös yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta säädettyä uusi seuraamus sekä yleishyödyllisyyden peruuttamiselle asetettavat vaatimukset.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Yleishyödyllisyysäännöksiin ehdotetuilla muutoksilla ei olisi suoranaisia vaikutuksia asukkaiden asemaan. Asukkaiden kannalta merkityksellisimmät yleishyödyllisyysvelvoitteet eli asuntojen ilmoittaminen julkisesti haettaviksi ja lainansaajayhteisöstä omistajalle tuloutettavan tuoton rajoittaminen säilyisivät, jatkossa vain kohdekohtaisina yleishyödyllisiksi nimeämättömien lainansaajayhtiöiden osalta. Esitys ei siis merkitsisi asukkaiden kannalta muutosta nykytilaan nähden. Kuitenkin muutokset, joilla täydennettäisiin yleishyödyllisyysäännösten valvontaa, täsmennettäisiin yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamista ja pienennettäisiin lainansaajan omistajalle tuloutettavan tuoton määrää, edistäisivät sitä, että valtion tuki kohdistuisi asukkaiden hyväksi ja valtion tukemasta toiminnasta ja asukkailta perityistä vuokrista peräisin olevat varat käytettäisiin sosiaalisen asuntokannan ylläpitämiseen eli esimerkiksi asuntojen korjaamiseen ja asunnoista perittävien vuokrien pitämiseen kohtuullisella tasolla.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Yleishyödyllisyysäännöksiin ehdotetuilla muutoksilla lisättäisiin toimijoiden kiinnostusta rakentaa uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja. Siten osaltaan edistettäisiin kohtuuhintaisempien asumisvaihtoehtojen lisääntymistä erityisesti kasvukeskuksissa, joissa niille on erityinen tarve. Tämä tasapainottaisi asuntomarkkinoita ja helpottaisi työvoiman liikkuvuutta ja ihmisten työllistymistä. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ehdotetut muutokset edistäisivät asuntomarkkinoiden tasapainottamista ja asuntokannan sopeutumista esimerkiksi ikääntyneen väestönosan suhteellisen osuuden kasvuun ja muuttoliikkeeseen.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa. Esityksestä pyydettiin lausuntoja...

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy eduskunnalle samaan aikaan annettavaan hallituksen esitykseen laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Esityksellä luotaisiin uusi lyhytkestoisempi korkotukimalli nykyisen 40 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle. Uuden lyhytaikaisen korkotukilainan saajia koskevat vaatimukset vastaisivat monilta osin niitä ehtoja, joita eh-

dotetaan tässä esityksessä asetettavaksi yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainan saajille: ARA hyväksyisi korkotukilainan saajan samalla tavalla komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun veloitteen toteuttajaksi, tuotontuloutus lainansaajan omistajalle olisi kohdekohtaista ja vuokrien tasaus olisi kiellettyä eri lainansaajayhtiöiden kesken. Siksi nämä kaksi hallituksen esitystä on perusteltua käsitellä eduskunnassa rinnakkain.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

5 §. Lainansaajat. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, joka sallisi lainan hyväksymisen korkotukilainaksi myös muille kuin julkisyhteisöille ja niiden omistamille yhtiöille ilman, että ARA nimeää yhteisön yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Tällaisena lainansaajana voisi kuitenkin olla vain niin sanottu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön ainoana toimialana tulisi olla korkotukilaissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, yhtiön tulisi perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamistoimintaa kohtuullisin kustannuksin ja yhtiöllä tulisi arvioida olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Yksi kiinteistöosakeyhtiö voisi siis rakennuttaa vain yhden korkotukilainalla rahoitettavan kohteen. Yksi kohde voisi kuitenkin koostua useammasta talosta. Kiinteistöosakeyhtiö vuokraisi omistamansa asunnot suoraan asukkaille, eikä esimerkiksi välivuokraus muulle vuokraustoimintaa harjoittavalle taholle olisi sallittua. Asuntoosakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden osakkeet tuottavat niiden omistajille oikeuden hallita tiettyjä yhtiön rakennuksissa olevia huoneistoja, ei voitaisi hyväksyä lainansaajiksi. Lainoitettavassa kohteessa voisi olla myös vähäinen määrä liiketiloja, jos kunnalliset kaavamääräykset sitä edellyttävät.

ARA tutkisi edellä mainittujen edellytysten täyttymisen jokaisen hakijan kohdalla erikseen. Jos yhtiö täyttäisi edellytykset, ARA hyväksyisi sen korkotukilainan saajaksi. ARA voisi hyväksymispäätöstä tehdessään ottaa huomioon myös muita tuettavan toiminnan kannalta olennaisia seikkoja, jotka ovat merkityksellisiä esimerkiksi kohteen taloudellisen toimivuuden, asukkaiden aseman ja asumisturvan sekä valtion tuen asukkaille kanavoitumisen kannalta. Tällaisia seikkoja olisivat muun muassa korkotukiasetuksessa säädetyt vaatimukset siitä, että kohteen toteuttaja on vakavarainen ja että se suorittaa täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat veloitteet. Näiden vaatimusten avulla varmistettaisiin, että korkotukilainan saajina ei olisi sellaisia toteuttajia, joiden tarkoituksena on vain voitontavoittelu ja valtion tuen hyödyntäminen niiden muussa toiminnassa.

Korkotukilainan saajan hyväksymistä koskevalla ARA:n päätöksellä lainansaaja myös nimitettäisiin komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun veloitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratalokohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Momentissa ei rajoitettaisi lainansaajayhtiöiden omistajatahoja. Tämä olisi perusteltua järjestelmän avoimuuden sekä toimijoiden yhdenvertaisen ja syrjimättömän kohtelun kannalta. Siten periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön, jollei muusta lainsäädännöstä tai yhteisön toimialasta aiheudu sille esteitä.

Kuntien takauskeskuksesta annetun lain (487/1996) mukaan Kuntarahoitus Oyj voi myöntää lainoja vain sellaisille asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittaville yhteisöille, jotka valtion viranomaisen on nimennyt. Korkotukilainan saajan hyväksyminen ARA:ssa yhdessä lainansaajayhtiön toimintaa koskevien vaatimusten ja asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevien rajoitusten kanssa varmistaisivat sen, että kuntien takauskeskuksesta annetussa laissa asetetut vaatimukset viranomaisen suorittamasta lainansaajan hyväksynnästä ja lainansaajan harjoittamasta sosiaalisesta asuntotuotannosta täyttyisivät myös yleishyödyllisiksi nimeämättömien lainansaaajien osalta. Siten Kuntarahoitus Oyj voisi myöntää lainoja myös tällaisille lainansaaajille.

Yleishyödyllisiksi nimeämättömät lainansaaajat eivät voisi tasata asunnoista perittyjä vuokria. Vuokrien taseus on nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä sallittua vain saman omistajan omistamien korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen kesken. Eduskunnan syksyllä 2015 hyväksymässä hallituksen esityksessä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi (HE 99/2015 vp; EV 93/2015 vp) todetaan korkotukilakiin esityksellä lisätyn 13 a §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa, että ”samalla omistajalla” tarkoitetaan vuokratuloyhteisöä, joka omistaa asunnot suoraan tai hallinnoi asuntoja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamisen perusteella. Koska yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö saisi omistaa vain yhden korkotukikohteen ja sen tulisi vuokrata asunnot suoraan asukkaille, se ei olisi ”sama omistaja” minkään toisen kohteen kanssa eikä siten saisi tasata kohteen asunnoista perittäviä vuokria minkään muun, yhtiön kanssa samaan konserniin mahdollisesti kuuluvan toisen yhtiön omistaman kohteen vuokrien kanssa.

Lisäksi pykälän 1 momentissa olevan luettelon numerointi oikaistaisiin ottaen huomioon luettelosta vuonna 2004 lailla 736/2004 poistettu 2 kohta, ja momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

9 §. Vuokra-asuntojen korkotukilainat. Pykälän 1 momentin 5 kohtaan lisättäisiin lause, jonka mukaan sellaisille yhteisöille, joita ei nimetä yleishyödyllisiksi, ei voitaisi myöntää perusparannuskorkotukilainaa. Toisin sanoen perusparannuskorkotukilainaa voitaisiin jatkossakin myöntää kuntien ja muiden julkisyhteisöjen ohella vain yleishyödyllisiksi nimetyille asuntoyhteisöille ja niiden määräysvallassa oleville yhtiöille. Lisäksi pykälän 3 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

18 §. Rajoituksista vapauttaminen. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että korkotukilainoitettu kohde voitaisiin vapauttaa sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä ei siis olisi lainan takaisinmaksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai vapaaehtoisella kaupalla. Pakkotäytäntöönpanossa tai Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa saamatta jäävä osa lainasta ei siis olisi enää jatkossa esteenä rajoituksista vapauttamiselle. Kohteen myynti pakkotäytäntöönpanossa olisi mahdollista samoin kuin se, että Valtiokonttori myisi vuokra-asunnon tai vuokratalon vapaaehtoisella kaupalla, jos valtiolle syntyvien luottotappioiden arvioidaan tällä tavoin jäävän pienemmiksi kuin pakkotäytäntöönpanossa. Valtiokonttori tekisi tapauskohtaisen arvion parhaasta realisointitavasta. Muutoksella varmistettaisiin, että rajoituk-

sista vapautettavista kohteista saadaa paras mahdollinen myyntihinta ja näin turvataan valtion saatavia. Muutoin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

24 §. Yleishyödyllisyys. Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin säännös yleishyödyllisyysäännösten tavoitteista. Tällöin nykyinen 1 momentti siirtyisi 2 momentiksi. Uuden 1 momentin mukaan yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista tarkoitettulle toimialalle eli sosiaalisille asuntomarkkinoille ja sosiaaliekonomisiin perustein valituille asukkaille. Valtion tukemasta toiminnasta ja asukkailta perityistä vuokrista peräisin olevat varat tulee käyttää sosiaalisen asuntokannan ylläpitämiseen eli esimerkiksi asuntojen korjaamiseen ja asunnoista perittävien vuokrien pitämiseen kohtuullisella tasolla. Nämä tavoitteet saavutetaan yleishyödyllisyysäännösten ja kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten muodostaman kokonaisuuden avulla. Lisäksi yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus ja läpinäkyvyys. Myös yhteisökohtainen tuotontuloutuksen kohtuullisuus on olennainen osa yleishyödyllisyyttä. Yleishyödyllisyysäännöksillä varmistetaan, että sosiaalista asuntotuotantoa koskevat valtion tuet täyttävät EU-oikeuden valtiontukisääntöjen vaatimukset omistajan kohtuullisesta tuotosta, tuen oikeasta kohdistumisesta ja kilpailun vääristymisen estämisestä.

Pykälän uuden 2 momentin sisältö vastaisi pääosin nykyistä 1 momenttia. Nykyisen 1 momentin 4 kohdan vaatimuksesta kuitenkin luovuttaisiin. Jatkossa ei siis edellytettäisi, että yleishyödyllinen yhteisö saisi luovuttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Nykyisen säännöksen mukaan myös muille kuin edellä mainituille tahoille voidaan luovuttaa asuntoja, osakkeita tai osuuksia, jos kyseisentyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä. Säännös sallii siis jo nykyään hyvin vapaat luovutukset, mutta se on aiheuttanut toimijoissa epätietoisuutta. Siksi siitä luovuttaisiin.

Pykälän uusi 2 momentti poikkeaisi nykyisen pykälän 1 momentista myös siten, että momentissa olevan luettelon numerointi oikaistaisiin ottaen huomioon nykyisen 1 momentin 4 kohdan poistaminen sekä vuonna 2004 lailla 736/2004 poistettu 7 kohta. Uudessa 2 momentissa olisi siten vain 6 kohtaa. Myös momentin johdantokappaleessa oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti.

Pykälän nykyisessä 2 momentissa oleva säännös poistettaisiin. Koska nykyisen 1 momentin 4 kohdassa olevasta, rajoituksista vapautuneiden kohteiden luovutusta rajoittaneesta säännöksestä luovuttaisiin, myös nykyinen 2 momentti, joka koskee osaomistusasuntojen luovuttamista, jäisi merkityksettömäksi. Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) säädetään erikseen kyseisten asuntojen luovuttamisesta.

Pykälän uudessa 3 momentissa säädettäisiin, että jos yhteisöä ei nimettäisi yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, sen tulisi noudattaa toiminnassaan vain 2 momentin 2 ja 3 kohdan vaatimuksia. Yhteisön olisi siis ilmoitettava asunnot julkisesti haettaviksi, eikä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Tuotontuloutuksen rajoitus olisi siis yleishyödylliseksi nimeämättömien yhteisöjen osalta kohdekohtainen. Tuotontuloutuksen enimmäismäärästä ja tarkemmista laskentaperusteista säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella myös yleishyödylliseksi nimeämättömien lainansaa-
jien osalta.

Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen käännökseen tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

25 §. Yleishyödyllisyys konsernissa. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, jonka mukaan sellaisia yhteisöjä, joita ei nimettäisi yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi, ei käsiteltäisi yhtenä kokonaisuutena konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvien yhteisöjen kanssa. Lisäksi pykälän 1 momentin 2 kohtaan muutettaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain nykyinen nimi eli aravarajoituslaki. Myös 1 momentissa olevat viittaukset 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittauksiksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia.

26 §. Yleishyödyllisyyden valvonta. Pykälän 1 momenttia täsmennettäisiin siten, että ARA:n suorittama yleishyödyllisyyden valvonta koskisi yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen ja 25 §:ssä tarkoitettujen yhteisöjen ohella myös nimettyjen yhteisöjen määräysvallassa olevia nimeämättömiä yhtiöitä. Lain 24 §:ssä säädetty yleishyödyllisyysvelvoitteet koskevat paitsi yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä myös sellaisia yhtiöitä, joissa yleishyödyllisellä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu välitön määräysvalta. Kuitenkaan 26 §:n valvontasäännöksessä ei ole nimenomaisesti mainittu näitä yleishyödyllisten yhteisöjen määräysvallassa olevia nimeämättömiä yhtiöitä. Siksi tällaiset yhtiöt lisättäisiin 26 §:n 1 momentissa mainittujen, ARA:n valvonnan piirissä olevien yhteisöjen joukkoon. Lisäksi 1 momentin loppuun lisättäisiin uusi virke, jonka mukaan ARA valvoisi myös yleishyödyllisiksi nimeämättömien korkotukilainan saajien toimintaa siltä osin kuin niiden on noudatettava 24 §:ssä säädettyjä yleishyödyllisyysvelvoitteita. Tällaisten yhtiöiden osalta ARA siis valvoisi niiden tuotontuloutusta ja sitä, että ne ilmoittavat asuntonsa julkisesti haettaviksi.

Pykälän uuteen 2 momenttiin koottaisiin nykyisessä 2 ja 3 momentissa olevat säännökset. Momentin mukaan ARA:lla ja sen valtuuttamalla henkilöllä olisi oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot kaikilta 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Lisäksi näiden yhteisöjen tulisi etukäteen ilmoittaa ARA:lle kaikista sellaista seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:n mukaisten yleishyödyllisyysvelvoitteiden täyttymiseen. Nykyisessä säännöksessä tämä ilmoitusvelvollisuus on asetettu vain yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille, mutta on perusteltua, että kaikki yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaiset ja konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvat yhteisöt olisivat tämän ilmoitusvelvollisuuden piirissä. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös yleishyödyllisiksi nimeämättömiä korkotukilainan saajia siltä osin kuin kyse on tuotontuloutuksesta ja asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettaviksi.

Pykälän 3 ja 4 momentti olisivat sisällöltään uudet. Pykälän 3 momentin mukaan ARA:n tulisi kehottaa 1 momentissa tarkoitettuja yhteisöjä muuttamaan määräajassa menettelyään, jos yhteisö toimii vastoin 24 §:ssä säädettyjä yleishyödyllisyysvelvoitteita tai niiden tavoitteita taikka toimenpiteen tosiasiallisena tarkoituksena on yleishyödyllisyysäännösten vastaisen menettelyn mahdollistaminen. Säännös ulottuisi siis paitsi koko konsernin yleishyödylliseen osioon myös yleishyödyllisiksi nimeämättömiin lainansaajayhtiöihin, jos kyse on tuotontuloutusta tai asuntojen julkista hakua koskevasta velvoitteista. Jos yhteisö ei ARA:n kehotuksesta huolimatta ja ARA:n asettamassa kohtuullisessa määräajassa korjaisi menettelyään, ARA voisi tehdä yhteisöä koskevan hallintopäätöksen, jolla yhteisö velvoitettaisiin saattamaan kyseessä oleva asiantila yleishyödyllisyysäännösten ja niiden tavoitteiden mukaiseksi tai kiellettäisiin yhteisöä toteuttamasta yleishyödyllisyysäännösten tai niiden tavoitteiden vastaista toimenpidettä. Säännöksessä tarkoitettut kiellettävät toimenpiteet voisivat olla esimerkiksi yritysjärjestelyjä eli järjestelyjä, joissa yrityksen omistuspohjaa muutetaan tai osa yrityksen liiketoiminnasta

siirretään toiseen yhtiöön, taikka esimerkiksi konserniavustusten muodossa toteutettavia varojen siirtoja. Pykälän nykyisen 3 momentin, joka siirrettäisiin osaksi uutta 2 momenttia, mukaan yleishyödyllisten yhteisöjen on tälläkin hetkellä ilmoitettava etukäteen ARA:lle esimerkiksi yritysjärjestelyistä, varojen siirroista ja muista seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyysvelvoitteiden täyttymiseen. Jatkossa ARA:lle säädettäisiin toimivalta kieltää tällaiset menettelyt, tulevat ne ARA:n tietoon edellä mainitun ilmoitusmenettelyn tai ARA:n oma-aloitteisen valvonnan perusteella. Kyse voisi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa konsernin yleishyödyllisessä osiossa aiotaan siirtää käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita yhtiöstä toiseen tarkoituksena pilkkoa valtion tukema asuntokanta pienemmiksi yrityskokonaisuuksiksi, vaikka yleishyödyllisyys säännösten tavoitteena ovat isommat asuntokokonaisuudet, joilla varmistetaan vuokrien tasaus saman omistajan omistamissa kohteissa ja turvataan siten vuokratason kohtuullisuutta ja yhteisöjen säilymistä taloudellisesti vakaalla pohjalla. Toisena esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa yhteisö pyrkii konserniavustuksen avulla siirtämään tuottoa yleishyödyllisen yhteisön tai konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle, vaikka tuoton tulisi säännösten perusteella jäädä yleishyödyllisen yhteisön tai konsernin yleishyödyllisen osion sisälle. Ehdotetun säännöksen perusteella ARA voisi kieltää tällaisten yritysjärjestelyjen toteuttamisen tai määrätä tällaisen konserniavustuksen palautettavaksi takaisin kyseessä olevaan yhteisöön.

Lisäksi ARA voisi 3 momentin nojalla kieltää sellaiset yritysjärjestelyt ja muut toimenpiteet, jotka eivät vielä sillä hetkellä johda yleishyödyllisyys säännösten rikkomiseen mutta joiden tosiasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa yleishyödyllisyys säännösten tai niiden tavoitteiden vastainen toiminta myöhemmässä vaiheessa. Kyse voisi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa konsernin yleishyödyllisessä osiossa tehdään yritysjärjestelyjä, joiden tarkoituksena on hyödyntää kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita ja vapautumassa olevia kohteita perusteettomasti konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisessa liiketoiminnassa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun yritysjärjestelyn tosiasiallisena tavoitteena on vapauttaa kohteet niitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista ennen aikaisesti luovuttamalla kohteet toiselle taholle ja tämän jälkeen siirtää yleishyödylliseen yhteisöön kertyneitä varoja konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle. Valtion tukemasta toiminnasta ja asukailta perityistä vuokrista peräisin olevat varat tulee käyttää sosiaalisen asuntokannan ylläpitämiseen, ja olisi myös EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten vastaista, jos valtion tukemasta toiminnasta kertyneet varat siirrettäisiin tuetun toiminnan ulkopuolelle hyödyttämään yritystä sen vapaarahoitteisessa toiminnassa. Siksi ARA voisi ehdotetun säännöksen perusteella kieltää myös tällaiset toimenpiteet.

Pykälän uuden 4 momentin mukaan ARA voisi tehostaa antamaansa käsky- tai kieltopäätöstä määräämällä yhteisölle yleishyödyllisyys säännösten tai niiden tavoitteiden rikkomisesta samanlaisen seuraamuksen kuin omakustannusperiaatteen mukaan määräytyviä vuokria koskevien säännösten rikkomisesta on lain 13 d §:n 2 momentissa säädetty. Jos yhteisö siis toimisi vastoin 24 §:ssä säädettyjä vaatimuksia eikä ARA:n kehotuksesta huolimatta korjaisi menettelyään kohtuullisessa määräajassa, ARA voisi kieltää yhteisöä perimästä omakustannusvuokrista 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta 24 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. ARA voisi määrätä seuraamukseksi joko koron perimisen kiellon tai tuoton tuloutuksen kiellon taikka molemmat. Kielto voisi kestää enintään neljä vuotta ARA:n päätöksestä lukien. Lisäksi ARA voisi asettaa yleishyödyllisyys säännösten tai niiden tavoitteiden vastaisesti toimivan yhteisön ja kanssa samaan konserniin kuuluvat muut yhteisöt uusien tukien myöntämiskieltoon. ARA voisi siis lykätä yleishyödyllisyys säännösten tai niiden tavoitteiden vastaisesti toimivan yhteisön ja sen kanssa samaan konserniin

kuuluvien toisten yhteisöjen tekemien tukihakemusten käsittelyä niin kauan, kunnes yhteisö korjaa asiantilan. Tämä käsittelyn lykkääminen voisi koskea kaikkia niitä tukia, joissa ARA on myöntävä viranomainen. ARA arvioisi näiden seuraamusten määrän ja keston tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaate huomioon ottaen. Seuraamuksia ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa laiminlyönti on vähäinen. Seuraamuksia koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta lain 41 §:n mukaisesti.

Pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälän 1 momentissa oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti. Pykälän ruotsinkieliseen käännökseen tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

27 §. Nimeämisen peruuttaminen. Pykälän 3 kohtaa tarkennettaisiin siten, että siinä säädettäisiin niistä perusteista, joiden nojalla ARA voi yhteisön hakemuksesta peruuttaa yhteisön yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen. Ehdotetun säännöksen mukaan peruuttaminen tulisi kyseeseen, jos ARA arvioi sen perustelluksi ottaen huomioon yhteisön ja konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvien muiden yhteisöjen toiminta, niiden omistamat asunnot, alueen asuntomarkkinatilanne ja muut olosuhteet. Kyse olisi tarkoituksenmukaisuusharkinnasta ja siinä tulisi ottaa huomioon paitsi nimeämisen peruuttamista hakeneen yhteisön myös koko konsernin yleishyödyllisen osion rakenne ja siihen kuuluvien muiden yhteisöjen omistamien rajoitustenalaisen asuntojen määrä ja rajoitusten jäljellä oleva kesto-aika, nimeämisen peruuttamista hakeneen yhteisön aiemmin toteuttamat yritysjärjestelyt ja varojen siirrot sekä yhteisössä oleva varallisuus, joka nimeämisen peruuttamisen myötä siirtyisi konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolella olevan liiketoiminnan käyttöön. Nimeämisen peruuttamista koskeva hakemus voitaisiin kieltää esimerkiksi tilanteessa, jossa yhteisön tavoitteena on saada yhteisöön yleishyödyllisestä toiminnasta kertyneet varat yhteisön vapaaseen käyttöön ja tämä mahdollistaisi näiden varojen käyttämisen yleishyödyllisyysäännösten tavoitteiden vastaisella, kilpailua vääristävällä tavalla vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa tai muussa toiminnassa. Myös se seikka, että nimeämisen peruuttamista hakeneen yhteisön omistamat asunnot sijaitsevat alueella, jossa on pulaa kohtuuvuokraisista asunnoista, puoltaisi peruuttamishakemuksen hylkäämistä. Yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttaminen olisi perusteltua lähinnä vain tilanteissa, joissa konsernin yleishyödyllisessä osiossa ei enää olisi käytö- ja luovutusrajoitusten alaisia kohteita.

Lisäksi pykälässä oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälässä oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti.

27 a §. Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto. Pykälän 1 momentin johdantokappaleessa oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti. Myös viittaus 24 §:n 3 kohtaan korjattaisiin viittaukseksi 24 §:n uuden 2 momentin 3 kohtaan. Lisäksi momentin 1 ja 2 kohdassa olevat aravarajoituslain ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) säädösnumerot poistettaisiin, koska ne on mainittu edeltävässä 25 §:ssä. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän 3 momentissa oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

41 §. Muutoksenhaku. Pykälän 3 momenttia muutettaisiin siten, että myös 26 §:n 4 momentissa tarkoitetuista seuraamuksista, eli omistajan omarahoitussuudelle laskettavan koron perimisen kieltämisestä, omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettavan tuoton tuloutuksen kieltämisestä sekä konsernin asettamisesta uusien tukien myöntämiskieltoon, voisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupamenettelyä. Kyseiset seuraamukset ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä ja ne vastaavat muita 3 momentissa mainittuja seuraamuksia, jotka niin ikään jäävät valituslupasääntelyn ulkopuolelle. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia.

1.2 Aravalaki

15 a, 15 c ja 15 d §. Pykäliin ehdotetaan tehtäväksi vastaavanlaiset muutokset kuin korkotukilain 24, 26 ja 27 §:ään. Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteet ja sisältö, niiden valvonta sekä yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttamiselle asetetut edellytykset olisivat siten aravalainansaajien osalta samanlaiset kuin korkotukilainansaajien kohdalla.

39 §. Muutoksenhaku. Pykälän 3 momenttia muutettaisiin vastaavalla tavalla kuin korkotukilain 41 §:ää. Myös 15 c §:n 4 momentissa tarkoitetuista seuraamuksista eli omistajan omarahoitussuudelle laskettavan koron perimisen kieltämisestä, omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettavan tuoton tuloutuksen kieltämisestä sekä konsernin asettamisesta uusien tukien myöntämiskieltoon voisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupamenettelyä. Kyseiset seuraamukset ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä ja ne vastaavat muita 3 momentissa mainittuja seuraamuksia, jotka niin ikään jäävät valituslupasääntelyn ulkopuolelle. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

1.3 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

4 §. Avustuksen kohde. Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin maininta, että kyseisen lain mukaista investointiavustusta ei myönnettäisi silloin, kun korkotukilainan saajana on korkotukilain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu eli yleishyödylliseksi nimeämätön yhtiö. Avustusta erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voitaisiin siis jatkossakin myöntää vain yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

7 §. Avustuksensaaja. Pykälän 1 momentissa oleva viittaus korkotukilain 5 §:ään muutettaisiin viittaukseksi 5 §:n 1 momenttiin, koska investointiavustusta ei myönnettäisi, jos korkotukilainan saajana on korkotukilain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yleishyödylliseksi nimeämätön yhtiö. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Korkotuki- tai aravalainan saajan oikeudesta tulouttaa omistajalleen tuottoa omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille on säädetty yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä. Tuotontuloutuksen enimmäismääräksi on kyseisessä päätöksessä säädetty enintään kahdeksan prosenttia. Tämä määrä alennettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaisesti neljään prosenttiin. Muutos

tehtäisiin siten, että kyseessä oleva valtioneuvoston päätös korvattaisiin uudella valtioneuvoston asetuksella. Samalla tuotontuloutuksen laskentaperusteita koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin säilyttäen kuitenkin niiden keskeinen sisältö muuttamattomana.

Uudessa asetuksessa säädettäisiin tuotontuloutuksen laskentaperusteesta ja siitä tehtävistä vähennyksistä sekä tuotontuloutuksen toteuttamistavasta ja suuruudesta. Asetusta sovellettaisiin paitsi yleishyödyllisiin asuntoyhteisöihin myös korkotukilain 5 §:n uuden 2 momentin mukaisesti yleishyödylliseksi nimeämättömiin yhtiöihin. Tällaisten yhtiöiden osalta hyväksytyn suuruinen tuotto voitaisiin tulouttaa vain yhden kohteen omarahoitusosuuden kattamista varten tehdystä omistajan sijoittamasta pääomasta. Tuotontuloutuksen perusteena olevien omistajan sijoittamien varojen on oltava sijoitettuna lainansääjayhteisöön lyhentämättöminä koko sen kohteen käyttö- ja luovutusrajoitusajan, jonka omarahoitusosuuden kattamiseksi omistaja on varat yhteisöön sijoittanut. Nykyiseen valtioneuvoston päätökseen verrattuna uuteen asetukseen lisättäisiin säännös, jonka mukaan yleishyödylliseen yhteisöön tai yleishyödylliseksi nimeämättömään yhtiöön tulouttamatta jätettyjä varoja ei voida tulouttaa omistajalle eikä tuottoa kerry seuraavina vuosina, jos ARA on kieltänyt tuotontuloutuksen omistajalle aravalain 7 d §:n 2 momentin tai 15 c §:n 4 momentin taikka korkotukilain 13 d §:n 2 momentin tai 26 §:n 4 momentin mukaisena seuraamuksena vuokranmäärityssäännösten tai yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta. Lisäksi asetuksessa säädettäisiin, että jos yhteisössä noudatetaan 12 kuukautta pidempää tai lyhyempää tilikautta, hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

3 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

Korkotukilakiin, aravalakiin ja investointiavustuslakiin ehdotetut muutokset tulisivat sovellettaviksi heti lain voimaantulosta lähtien. Siten ARA voisi ryhtyä hyväksymään yleishyödylliseksi nimeämättömien yhteisöjen lainoja korkotukilainoiksi heti lain voimaantulosta alkaen. Myös yleishyödyllisyysäännöksiin nykyisin liittyvä rajoitus käyttö- ja luovutusrajoituksista jo vapautuneiden asuntojen luovuttamisesta vain asukkaille tai vuokra-asuntoja tarjoaville yhteisöille poistuisi heti lakien tullessa voimaan. Samoin yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa ARA:ssa tehostavat, korkotukilain 26 §:ään ja aravalain 15 c §:ään ehdotetut muutokset tulisivat heti sovellettaviksi. Myös yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamiselle korkotukilain 27 §:ssä ja aravalain 15 d §:ssä asetettavia tarkempia vaatimuksia sovellettaisiin nimeämisen peruuttamista koskeviin hakemuksiin, jotka ovat ARA:ssa vireillä ehdotettujen lakien voimaan tullessa. Muutosta, jonka mukaan lainasaatavan takaisinmaksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta eivät olisi edellytyksenä korkotukilainoitettujen kohteen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiselle, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, sovellettaisiin heti lain voimaan tulosta lähtien ARA:ssa jo vireillä oleviin hakemuksiin.

Sen sijaan asetusmuutos, jolla omistajan lainansääjayhteisöön sijoittamille varoille maksettavan kohtuullisen tuoton enimmäismäärä alennettaisiin kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin, tulisi sovellettavaksi vasta vuonna 2017. Tällä tavoin toimijoille jäisi riittävän pitkä siirtymäaika muuttaa nykyisiä käytäntöjään. Alempi tuotontuloutuksen enimmäismäärä tulisi siis sovellettavaksi samaan aikaan kuin asukkailta omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan

omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän alentaminen neljään prosenttiin, sillä myös tätä muutosta koskevat korkotukiasetuksen ja arava-asetuksen muutokset tulevat sovellettaviksi vasta vuonna 2017.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Sosiaalisten vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevan valtion korkotukijärjestelmän tavoitteena on parantaa niiden ruokakuntien asunto-oloja, jotka eivät ilman valtion tukea pysty kohtuullisesti järjestämään asumistaan. Tukijärjestelmään liittyvien kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten tarkoituksena on yhdessä yhteisökohtaisten yleishyödyllisyys säännösten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi edullisempien vuokrien muodossa. Säätelemällä valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa, asunnoista perittävien vuokrien määräytymisperusteita sekä asuntojen luovutusta pyritään osoittamaan asunnot niitä eniten tarvitseville ruokakunnille ja pitämään asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina pienituloisten ruokakuntien tulo- ja varallisuustasoon nähden. Yleishyödyllisyys säännöksillä puolestaan varmistetaan, että asunnot omistava yhteisö keskittyy toiminnassaan nimenomaan sosiaaliseen asuntuotantoon, kilpailuneutraliteetti säilyy, omistajien saama voitto tuetusta toiminnasta on enintään kohtuullista ja sosiaalisen asuntokannan ylläpito pysyy vakaalla pohjalla. Tällä tavoin toteutetaan paitsi EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten vaatimuksia myös Suomen perustuslain (731/1999) 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Perustuslakivaliokunta on käsitellyt yleishyödyllisyys säännöksiä vuonna 1998, kun se antoi lausunnon hallituksen esityksestä, jolla aravalakiin lisättiin aiemmin vain tosiasiallisessa ja hallintokäytännössä noudatetut yleishyödyllisyysvaatimukset (PeVL 48/1998 vp; HE 274/1998 vp). Perustuslakivaliokunta totesi launnonssaan, että kyseisen esityksen tarkoituksena oli varmistaa, että valtion asuntopoliittinen tuki ohjautuu sosiaalisin perustein valittaville asukkaille. Valtion tuen saamiseen liittyvä yhteisön yleishyödyllisyyden kriteerien sääntely ei ollut ongelmallista perustuslain kannalta, koska kriteerit on määritelty valtion asuntopoliittisen tuen saamisen alkuperäistä tarkoitusta vastaavasti. Valiokunnan mukaan esitys oli valtiosääntöoikeudellisesti merkityksellinen pelkästään sen seikan kannalta, miten ehdotukset vaikuttivat sillä hetkellä voimassa olleisiin sopimussuhteisiin. Perustuslakivaliokunnan tulkintakäytännössä on suhtauduttu kielteisesti taannehtivaan puuttumiseen varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen sisältöön. Kyseessä olleessa asiassa oli kuitenkin kysymyksessä sellainen lainsäädännössä valtion rahoituksen ja tuen turvin määrätarkoitukseen luotu järjestelmä, jolle on olennaista, että lailla lähtökohtaisesti voidaan myös muuttaa sääntelyn sisältöä esimerkiksi varallisuus oikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen pysyvyyttä koskevan, omaisuuden perustuslainsuojan palautuvan tulkintakäytännön estämättä. Valiokunta kiinnitti huomiota myös siihen, että esitys ei merkinnyt sitä, että asianomaisten yhteisöjen oli ehdottomasti mukautettava toimintansa yleishyödyllisyyden kriteerit täyttäväksi, vaan ne saattoivat myös irtisanoa lainat ja hakea peruutusta yleishyödylliseksi nimeämiselle. Näin ollen valiokunta katsoi, ettei ollut perustuslaista johtuvia esteitä käsitellä esityksen sisältämiä lakiehdotuksia tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä.

Lisäksi perustuslakivaliokunta on arvioinut valtion tukemiin asuntoihin liittyviä käyttörajoituksia perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta käsitellessään niin sanottuja kymmenen vuoden jatkorajoituksia (PeVL 17/1997 vp; HE 81/1997 vp) sekä niin sanottua holding-yhtiösäännöstä (PeVL 19/2003 vp; HE 143/2003 vp). Kummassakaan tapauksessa perustuslakivaliokunta ei nähnyt estettä säätää ehdotetut lait tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Kun korkotukilain ja aravarajoituslain omakustannusperusteisen vuokran määräytymis-

säännöksiä koskeva hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi muiksi laeiksi oli eduskunnan käsiteltävä syksyllä 2015, ympäristövaliokunta ei katsonut tarpeelliseksi pyytää esityksestä perustuslakivaliokunnan lausuntoa, vaikka esitys sisälsi lukuisia kiristyksiä olemassa oleviin vuokranmäärityssäännöksiin (YmVM 3/2015 vp HE 99/2015 vp).

Yleishyödyllisyssäännöksiin tällä esityksellä ehdotetut muutokset koskevat säännösten valvontaa ja yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamiselle asetettavia vaatimuksia. Ehdotetut muutokset eivät ole uudentyypisiä, vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä: Yleishyödyllisten yhteisöjen on tälläkin hetkellä noudatettava yleishyödyllisyssäännöksiä ja ARA:lle kuuluu yhteisöjen toiminnan valvonta. ARA:lla on myös nykysäännösten mukaan toimivalta päättää harkintavaltaansa käyttäen, hyväksyykö se yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamista koskevan hakemuksen. Tältä osin lakiin vain ehdotetaan kirjattavaksi ne konkreettiset edellytykset, joihin nojautuen ARA harkintavaltaansa käyttäisi. Ehdotetun sääntelyn ei voida katsoa loukkaavan vuokra- tai asumisoikeustalojen omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Muutoksilla turvattaisiin yleishyödyllisyssäännösten noudattamista sekä valtion tukemasta toiminnasta ja asukkailta perityistä vuokrista peräisin olevien varojen käyttämistä sosiaalisen asuntokannan ylläpitämiseen, mikä on aina ollut tukijärjestelmän tarkoitus. Ehdotetut säännökset eivät ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa ja muutoksille on olemassa perustuslain 19 §:n 4 momenttiin perustuva hyväksyttävä syy. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuvat vaatimukset sääntelyn täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyvät. Lisäksi yhteisöillä olisi mahdollisuus hakea muutosta ARA:n päätöksiin ensiksi oikeusvaatimusmenettelyssä ja sitten valittamalla hallinto-oikeuteen.

Näin ollen tämän esityksen sisältämät lakiehdotukset voitaneen säätää tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 5, 9, 18, 24—27, 27 a, 37 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat, 5 § osaksi laeissa 736/2004 ja 717/2006, 9 § osaksi laeissa 1106/2002, 1282/2004 ja 717/2006, 18 § laissa 1131/2006, 24 § osaksi laeissa 233/2002, 736/2004 ja 717/2006, 25 § osaksi laissa 1212/2005, 27 a § laeissa 736/2004, 1212/2005 ja 717/2006 sekä 37 ja 41 § laissa 1713/2015, seuraavasti:

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö;
 - 2) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus on tämän nojalla nimennyt; tai
 - 3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.
- Jos laina hyväksytään korkotukilainaksi 1 päivänä heinäkuuta 2016 tai sen jälkeen, lainansaajana voi olla 1 momentissa säädetyn ohella osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus hyväksyy yhtiön korkotukilainan saajaksi ja
- 1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;
 - 2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä
 - 3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

- 1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);
- 2) vuokratalon hankintaa varten (*vuokratalon hankintakorkotukilaina*);
- 3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asuntokorkotukilaina*);

4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilain*);

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, ellei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhteisö (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilain*).

Vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on:

1) että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen; ja

2) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiaa omistama yhtiö.

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitettun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yleishyödyllisyys säännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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 järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

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

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

Edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan ainoastaan tämän pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohtaa.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravarajoituslain (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 tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia;

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

Edellä 1 momentissa säädetty ei koske 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja yhtiötä.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on noudatettava 24 §:n mukaisia edellytyksiä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja keskuksen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saatetaan olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö toimii 24 §:ssä säädetyn vastaisesti tai ryhtyy sellaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, jonka tosiasiallisena tarkoituksena on 24 §:n vastaisen menettelyn mahdollistaminen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä määräämällä yhteisölle edellä 13 d §:n 2 momentissa tarkoitettua seuraamuksen sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §: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 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista ja peruuttamisen myöntäminen on perusteltua ottaen huomioon yhteisön ja 25 §:ssä tarkoitettujen muiden yhteisöjen toiminta, niiden omistamat asunnot, alueen asuntomarkkinatilanne ja muut olosuhteet.

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

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

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

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

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

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

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

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Valtiokonttori voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osaksi suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut myös, jos 11 §:ssä tarkoitetun asunnon, johon sovelletaan 17 §:ssä säädettyjä rajoituksia, tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omaksilunastajalle tai jos vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun 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, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

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 taikka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §: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 päivänä kuuta 20 .

2.

Laki**aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 15 a, 15 c, 15 d ja 39 §, sellaisena kuin ne ovat, 15 a § laeissa 571/1999, 735/2004 ja 715/2006, 15 c ja 15 d § laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1045/2015, seuraavasti:

15 a §

Yleishyödyllisyys

Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asutokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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 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;

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

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

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

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö toimii 15 a §:ssä säädetyn vastaisesti tai ryhtyy sellaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, jonka tosiasiallisena tarkoituksena on 15 a §:n vastaisen menettelyn mahdollistaminen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä lainansaajaa perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 15 a §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa sa-

maan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun 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 säädetyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai
- 3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista ja peruuttamisen myöntäminen on perusteltua ottaen huomioon yhteisön ja 15 b §:ssä tarkoitettujen muiden yhteisöjen toiminta, niiden toiminta, yhteisön omistamat asunnot ja alueen asunto-markkinatilanne.

39 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen oikaisua 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.

Hallinto-oikeuden päätökseen 15 c §:n 4 momentissa sekä 33 ja 37 §:ssä tarkoitettussa lainan irtisanomista koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muutosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

- 1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12, 16 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;
- 2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;
- 3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 4 ja 7 §, sellaisina kuin niistä on 7 § osaksi laissa 448/2008, seuraavasti:

4 §

Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korko-tukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun korkotukilainan saajana on korkotukilain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu osakeyhtiö tai kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

7 §

Avustuksensaaja

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettuun ryhmään kuuluville, avustusta voidaan myöntää kaikille korkotukilain 5 §:n 1 momentissa tarkoitetuille korkotukilainansaajille.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustusta voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 20 .

Pääministeri

Juha Sipilä

Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

LUONNOS

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 5, 9, 18, 24—27, 27 a, 37 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat, 5 § osaksi laeissa 736/2004 ja 717/2006, 9 § osaksi laeissa 1106/2002, 1282/2004 ja 717/2006, 18 § laissa 1131/2006, 24 § osaksi laeissa 233/2002, 736/2004 ja 717/2006 sekä 25 § osaksi laissa 1212/2005, 27 a § laeissa 736/2004, 1212/2005 ja 717/2006 sekä 37 ja 41 § laissa 1713/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö;
- 3) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut 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 kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Ehdotus

5 §

Korkotukilainan saajat

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

- 1) kunta tai muu julkisyhteisö;
- 2) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* on tämän nojalla nimennyt;
- 3) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Jos laina hyväksytään korkotukilainaksi 1 päivänä heinäkuuta 2016 tai sen jälkeen, lainansaajana voi olla 1 momentissa säädetyn ohella osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy yhtiön korkotukilainan saajaksi ja

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettun vuokra-asuntokohteen rakentaminen, omistaminen ja vuokraaminen;

2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

- 1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);
- 2) vuokratalon hankintaa varten (*vuokratalon hankintakorkotukilaina*);
- 3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asuntokorkotukilaina*);
- 4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*); tai
- 5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on:

- 1) että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen; ja
- 2) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiassa omistama yhtiö.

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Valtion asuntorahaston hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

- 1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);
- 2) vuokratalon hankintaa varten (*vuokratalon hankintakorkotukilaina*);
- 3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asuntokorkotukilaina*);
- 4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*);
- 5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, *ellei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhteisö* (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on:

- 1) että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen; ja
- 2) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiassa omistama yhtiö.

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellai-

tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitettun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

24 §

Yleishyödyllisyys

selle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitettun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuo-

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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 11 §:ssä tarkoitetuista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita taikka osuuksia vain asunnossa asuvalle vuokralaiselle taikka yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen; muulle kuin edellä mainituille voidaan asuntoja, osakkeita tai osuuksia luovuttaa vain, jos kyseisen tyyppisillä 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 tase 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 tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitettua yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitettua yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

ton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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 järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tase on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokrat- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

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

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

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentin 4 kohdassa säädetään, vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettujen osaomistusasuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet voidaan luovuttaa siten kuin kyseisessä laissa säädetään ja osaomistussopimuksen ehdoissa määrätään.

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;

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 asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; *sekä*

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

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

Edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan ainoastaan tämän pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohtaa.

25 §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on *aravarajoituslain* (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 asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia;

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

Edellä 1 momentissa säädetty ei koske 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja yhtiöitä.

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 saatetaan olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

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

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettun yhteisön toimintaa siltä osin kuin sen on noudatettava 24 §:n mukaisia edellytyksiä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja keskuksen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitettuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö toimii 24 §:ssä säädetyn vastaisesti tai ryhtyy sellaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, jonka tosiasiallisena tarkoituksena on 24 §:n vastaisen menettelyn mahdollistaminen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä määräämällä yhteisölle edellä 13 d §:n 2 momentissa tarkoitettun seuraamuksen sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tar-

nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §: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 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

koitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §: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 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista *ja peruuttamisen myöntäminen on perusteltua ottaen huomioon yhteisön ja 25 §:ssä tarkoitettujen muiden yhteisöjen toiminta, niiden omistamat asunnot, alueen asunomarkkinatilanne ja muut olosuhteet.*

27 a §

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

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

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

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

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

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia; *sekä*

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

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

2) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

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

4) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, aravalain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n taikka tämän lain 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

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

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

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Valtiokonttori voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osaksi suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut myös, jos 11 §:ssä tarkoitettun asunnon, johon sovelletaan 17 §:ssä säädettyjä rajoituksia, tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle tai jos vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mu-

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Valtiokonttori voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osaksi suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut myös, jos 11 §:ssä tarkoitettun asunnon, johon sovelletaan 17 §:ssä säädettyjä rajoituksia, tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle tai jos vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mu-

kaan lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua 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, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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.

41 §

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 taikka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyt-

kaan lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua 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, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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.

41 §

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 taikka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten

Voimassa oleva laki

tölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Ehdotus

kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

LUONNOS

2.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 15 a, 15 c, 15 d ja 39 §, sellaisena kuin ne ovat, 15 a § laeissa 571/1999, 735/2004 ja 715/2006, 15 c ja 15 d § laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1045/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

15 a §

Yleishyödyllisyys

Ehdotus

15 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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 valtioneuvosto säättää tarkemmin;

*Yleishyödyllisyys*säännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista sosiaalisin perustein valituille asukkaille ja niille markkinoille, joille se on myönnetty, sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus, läpinäkyvyys ja tuoton tuloutuksen kohtuullisuus.

Edellä 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 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 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

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

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 15 b §:ssä tarkoitettulle 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;

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

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään laskea kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä 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.

asetuksella;

4) 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;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitettulle 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;

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

Edellä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu rajoitus ei koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1 päivää tammikuuta 1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja myöskään laskea kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä 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 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 saatetaan olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjainpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 1 momentissa tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö toimii 15 a §:ssä säädetyn vastaisesti tai ryhtyy sellaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, jonka tosiasiallisena tarkoituksena on 15 a §:n vastaisen menettelyn mahdollistaminen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä lainansaajaa perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 15 a §:n 2 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

15 d §

15 d §

*Nimeämisen peruuttaminen**Nimeämisen peruuttaminen*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun 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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun 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 säädetyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista ja peruuttamisen myöntäminen on perusteltua ottaen huomioon yhteisön ja 15 b §:ssä tarkoitettujen muiden yhteisöjen toiminta, niiden toiminta, yhteisön omistamat asunnot ja alueen asuntomarkkinatilanne.

39 §

39 §

*Muutoksenhaku**Muutoksenhaku*

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen oikaisua 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.

Hallinto-oikeuden päätökseen 33 ja 37 §:ssä tarkoitettussa lainan irtisanomista koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muu-

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen, Valtiokonttorin ja kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen oikaisua 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.

Hallinto-oikeuden päätökseen 15 c §:n 4 momentissa sekä 33 ja 37 §:ssä tarkoitettussa lainan irtisanomista koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valittamalla ei kuitenkaan saa hakea muu-

Voimassa oleva laki

tosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12, 16 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;

3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Ehdotus

tosta oikaisuvaatimukseen annettuun:

1) kunnan viranomaisen päätökseen, joka koskee kunnan 8, 12, 16 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20 tai 26 §:n nojalla tekemää päätöstä;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 5, 8, 16, 26 tai 32 §:n nojalla tekemää päätöstä;

3) Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee Valtiokonttorin 12 §:n, 17 §:n 4 momentin, 20, 26, 31 tai 38 §:n nojalla tekemää päätöstä.

Kunnan 3 §:n 2 momentin nojalla tekemään päätökseen lainoitettavista kohteista ei erikseen saa vaatia oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 4 ja 7 §, sellaisina kuin niistä on 7 § osaksi laissa 448/2008, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

4 § Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

7 § Avustuksensaaja

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettuun ryhmään kuuluville, avustusta voidaan myöntää kaikille korkotukilain 5 §:ssä tarkoitetuille korkotukilainansaajille.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai

Ehdotus

4 § Avustuksen kohde

Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä korkotukilaki, mukaiseksi korkotukilainaksi.

Avustusta ei kuitenkaan myönnetä silloin, kun *korkotukilainan saajana on korkotukilain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö tai* kyseessä on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettu osaomistusasunto.

7 § Avustuksensaaja

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettuun ryhmään kuuluville, avustusta voidaan myöntää kaikille korkotukilain 5 §:n *1 momentissa* tarkoitetuille korkotukilainansaajille.

Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai

Voimassa oleva laki

asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustusta voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Ehdotus

asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Avustusta voidaan myöntää myös muulle korkotukilainansaajalle, jonka arvioidaan kykenevän tuottamaan ja ylläpitämään 6 §:ssä tarkoitettuja asuinrakennuksia tai asuntoja.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään aravalain (1189/1993) 15 a §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 24 §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 2 a §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 a §:n nojalla,

sellaisina kuin ne ovat, aravalain 15 a § laissa /2016, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 § laissa /2016, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a § laissa 572/1999 ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a § laissa 573/1999:

1 §

Soveltamisala

Tällä asetuksella säädetään omistajan aravalain 15 b §:ssä, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n 2 momentissa ja 25 §:ssä, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 b §:ssä ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 b §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin sijoittamille varoille enintään tuloutettavan tuoton laskentaperusteesta ja suuruudesta (*hyväksyttävä tuotto*).

2 §

Omistajan yhteisöön sijoittamien varojen tuoton laskentaperuste

Aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdassa, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:n 2 momentin 3 kohdassa, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:n 3 kohdassa ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:n 3 kohdassa tarkoitetun omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteena ovat ne rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena yhteisöön sijoitetut varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut osakepääomana, osuuspääomana, osuusmaksuna, lisäosuusmaksuna sijoitusosuutena tai muuna niihin rinnastettavana eränä.

Omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteeseen luetaan myös sellainen tuotto, jonka omistaja olisi tämän asetuksen nojalla saanut tulouttaa mutta jonka se on jättänyt tulouttamatta, *ellei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ole kieltänyt yhteisöä tulouttamasta tuottoa omistajalle aravalain 7 d §:n 2 momentissa tai 15 c §:n 4 momentissa taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 d §:n 2 momentissa tai 26 §:n 4 momentissa tarkoitetulla tavalla.*

3 §

Tuoton laskentaperusteiden vähennykset

Hyväksyttävän tuoton laskentaperusteesta vähennetään:

1) yhteisön osakepääomaa, osuuspääomaa tai sijoitusosuuspääomaa alentamalla taikka omia osakkeita lunastamalla tai hankkimalla tapahtunut yhteisöön sijoitettujen omien varojen palautus omistajille;

2) yhteisöstä tuloutettu aikaisemmilta tilikausilta tulouttamatta jätetty hyväksyttävä tuotto;

3) hyväksyttävää tuottoa suurempi tuoton tuloutus kunnes se on palautettu yhteisöön.

4 §

Hyväksyttävän tuoton tuloutus

Hyväksyttävä tuotto voidaan tulouttaa osinkona, osuuspääoman korkona, muuna voitonjakona taikka konserni- tai muuna avustuksena.

Tuoton tuloutukseksi katsotaan myös yhteisön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus. Tällaisia etuuksia ovat muun muassa:

1) yhteisön omistajalleen antamasta lainasta perimän koron ja vastaaviin tarkoituksiin myönnettyistä lainoista kulloinkin yleisesti perittävän koron erotus, jos lainan korko alittaa käyvän korkotason;

2) omistajan yhteisölle antaman lainan korko siltä osin kuin se ylittää 5 §:ssä tarkoitetun hyväksyttävän tuoton suuruuden; sekä

3) yhteisön kanssa samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä yleistä hintatasoa kalliimmalla hinnalla hankkimat kiinteistönhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muut vastaavat palvelut.

5 §

Hyväksyttävän tuoton suuruus

Kultakin tilikaudelta tuloutettava hyväksyttävä vuotuinen tuotto saa olla enintään neljä prosenttia laskentaperusteesta. Jos yhteisössä noudatettu tilikausi poikkeaa 12 kuukaudesta, hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti.

6 §

Vertailukorko

Valtiokonttori laskee aravalain 15 a §:n 2 momentin 3 kohdassa, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:n 2 momentin 3 kohdassa, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 a §:n 3 kohdassa sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 a §:n 3 kohdassa tarkoitetun valtion viiden vuoden obligaatiolainan keskikoron viimeisten 12 kuukauden ajalta kunkin kuukauden viimeisen kaupankäyntipäivän noteerausten perusteella ja julkistaa sen.

7 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

Tällä asetuksella kumotaan 22 päivänä joulukuuta 1999 annettu valtioneuvoston päätös yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta.

Tuoton tulouttamiseen tilikaudelta, joka on alkanut ennen tämän asetuksen voimaan tuloa, sovelletaan 2 momentissa tarkoitettua valtioneuvoston päätöstä.