Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 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 yleishyödyllisyyssäännöksiä, 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 yleishyödyllisyyssäännösten 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 korostaen näin valtion tukeman asuntotuotannon 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. Keskus voisi myös kieltää sellaiset yleishyödyllisissä yhteisöissä tehtävät yritysjärjestelyt, varojen siirrot ja muut vastaavat toimenpiteet, jotka ovat yleishyödyllisyyssäännösten vastaisia.

Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaisiin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi vapauttaa korkotukilainoitetun kohteen sitä koskevista 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 tammikuuta 2017.

———

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
Yleishyödyllisyyssäännökset....5
Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen....7
2.2 Nykytilan arviointi....7
Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tilanne....7
Yleishyödyllisyyssäännösten tarve ja vaikutus asuntotuotantoon....8
Rajoituksista vapauttaminen taloudellisissa vaikeuksissa olevissa yhtiöissä....10
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET....10
3.1 Tavoitteet....10
3.2 Keskeiset ehdotukset....11
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....17
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT....19
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT....19
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta....19
1.2 Aravalaki....24
1.3 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi....24
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET....25
3 VOIMAANTULO....25
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS....26
LAKIEHDOTUKSET....28
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta....28
Laki aravalain muuttamisesta....33
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....51
ASETUSLUONNOS....53
Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta....53

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 asuntotuotanto” 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 annetussa 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 korkotukilainan 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. Aravalainan 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 korkotuella tai aravalainoituksella 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 korkotuki- tai aravalainoitettua, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asumisoikeusasuntoa. Kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten lisäksi valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen

toimintaa rajoittavat yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat niin sanotut yleishyödyllisyyssäännökset. Niiden tarkoituksena on yhdessä kohdekohtaisten rajoitusten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille.

Korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Korkotukilainan kohteena olevia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina, 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 kestoltaan 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 korkotuen määrästä. 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 asuntoolojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) 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.

Yleishyödyllisyyssäännökset

Ehtona korkotukilainan hyväksymiselle ja aiemmin aravalainan saamiselle on muiden kuin julkisyhteisöjen ja niiden omistamien yhtiöiden osalta se, että ARA nimeää 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 sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi 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 kyseisentyyppisillä 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 tasaus 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 kuuluvalle yhteisölle 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 pitkillä korkotukilainoilla tai nykyisin myönnettävillä korkotukilainoilla lainoitettuja, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Yleishyödyllisyyssäännösten valvonta kuuluu ARA:lle. Korkotukilain 26 §:n mukaan ARA valvoo, että yleishyödylliset yhteisöt ja 25 §:ssä tarkoitetut 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. Yleishyödyllisyyssäännökset voivat siis koskea yleishyödyllisen omistajan toimia myös suhteessa sellaisiin kohteisiin, jotka ovat jo vapautuneet kohdekohtaisista rajoituksista. 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 yleishyödyllisyyssäännökset 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 yleishyödyllisyyssäännösten sisältöä vastaavalla tavalla. Myös korkotuki- tai aravalainalla rahoitettujen asumisoikeustalojen 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, asettamillaan 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, asettamillaan 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. Saman pykälän 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, ja asuntotuotanto on painottunut ennen kaikkea vapaarahoittei-

seen asuntotuotantoon sen 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 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 etenkään 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.

Yleishyödyllisyyssäännösten tarve ja vaikutus asuntotuotantoon

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimintaa koskevat aravalain säännökset tulivat voimaan vuoden 2000 alussa, ja ne otettiin sellaisenaan myös vuonna 2002 voimaan tulleeseen korkotukilakiin. Näiden yleishyödyllisyyssäännösten 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.

Yleishyödyllisyyssäännökset eivät ole sisällöllisesti päällekkäisiä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Kohdekohtaisiin rajoituksiin sisältyvällä, omistajan omarahoitusosuudelle 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 yleishyödyllisyyssäännösten sisältämä yhteisökohtainen tuotontulouttuksen rajoitussäännös. Korkotukilain 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 yleishyödyllisyyssäännökset muodostavat siis yhdessä kokonaisuuden, jonka avulla valtion tuki kohdentuu oikein, kilpailuneutraliteetti 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 (englanniksi 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. Yri-

tyksellä tarkoitetaan tässä kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä. 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 komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjauduttava 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.

Yleishyödyllisyyssäännökset ja etenkin niihin sisältyvä tuotontuloutuksen rajoittamista koskeva säännös ovat se kansallisesti valittu mekanismi, jolla varmistetaan, että korkotuki- ja aravalainajärjestelmät täyttävät komission päätöksessä asetetut vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, yrityksen kohtuullisesta tuotosta ja siitä, ettei tuki vääristä kilpailua. Omakustannusperusteista vuokranmääritystä koskevat säännökset rajoittavat sitä, minkä verran varoja yleishyödylliseen yhteisöön voi korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen vuokraustoiminnasta kertyä. Yleishyödylliseen yhteisöön voi kuitenkin kertyä muutakin tuloa kuin omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävä korko, esimerkiksi tuleviin ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin varautumisesta kertyvät varat. Ilman tuotontuloutusta rajoittavaa säännöstä yleishyödyllinen yhteisö voisi siirtää tällaiset varat suoraan omistajalleen. Tällöin yhteisön omistaja voisi saada valtion tukemasta toiminnasta kohtuullista suurempaa tuottoa ja käyttää nämä varat muuhun, esimerkiksi vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, kilpailua vääristävällä tavalla, mikä olisi selkeästi komission päätöksen vastaista.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. 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 myönnetyt 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 vuokrataloyhteisöt ovat esittäneet yleishyödyllisyyssäännökset yhtenä merkittävimpänä syynä siihen, että kiinnostus valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan on hiipunut 2000-luvulla. Asian selvittämiseksi ympäristöministeriön vuonna 2008 asettama työryhmä arvioi yleishyödyllisyyssäännösten vaikutuksia vuokra-asuntotuotantoon. Työryhmän loppuraportti valmistui vuonna 2010 (Yleishyödyllisyyssäännösten kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 1/2010). Työryhmä muun muassa ehdotti, että yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteet kirjattaisiin lain tasolle ja että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamiselle yleishyödyllisyyssäännöksissä asetetusta luovutuksensaajaa 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 koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on mahdollista myös silloin, kun lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa 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 estää alkuperäisten omistajayhteisöjen taloudellisen tilanteen ja asuntomarkkinoiden toimivuuden parantumista.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen pääasiallisena tavoitteena on kehittää korkotukilaissa ja aravalaissa olevia yleishyödyllisyyssäännöksiä pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa edellytetyllä tavalla. Yleishyödyllisyyssäännösten muuttamisella luotaisiin edellytyksiä korkotukilain mukaisen, valtion tukeman kohtuuvuokraisen asuntotuotannon lisääntymiselle kasvukeskuksissa sekä toisaalta vahvistettaisiin valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta. Tällä hetkellä valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan kasvukeskuksissa tarpeeseen nähden liian vähän, ja lisäksi merkittävä osa 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. Korkotukilain mukaisilla korkotukilainoilla rahoitetut vuokra-asunnot soveltuvat myös pienituloisimmille ja vähävaraisimmille kotitalouksille. Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) mukailla uusilla lyhytkestoisilla korkotukilainoilla rahoitettavat vuokra-asunnot ovat vuokratasoltaan jonkin verran korkeampia kuin korkotukilain nojalla rahoitetut asunnot, ja siten ne soveltuvat jonkin verran parempituloisille kotitalouksille.

Eräänä keskeisenä syynä valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotannon vähäisyydelle ovat omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysvelvoitteet. Siksi tällä esityksellä luovuttaisiin omistajayhteisöjen yleishyödyllisyysvaatimuksesta vuokra-asuntojen rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttävissä korkotukilainoissa. Toisaalta tuetulle asuntotuotannolle asetettuja vaatimuksia kiristettäisiin, mikä parantaisi yhteisöjen vakavaraisuutta ja sosiaalisen asuntokannan ylläpidon edellytyksiä.

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 takaus-

vastuusta, varmistettaisiin parhaan mahdollisen myyntihinnan saaminen rajoituksista vapautettavista kohteista. Näin turvattaisiin valtion saatavia ja edistettäisiin myös vuokratalon omistajayhteisön taloudellisen tilanteen tervehdyttämistä 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 vuokratalokohteiden taloudellinen toimivuus, asukkaiden asema ja asumisturva sekä valtion tuen kanavoituminen asukkaiden hyväksi ja valtion riskien hallinta, korkotukilainansaajan olisi jatkossakin täytettävä tietyt vaatimukset: Lainansaajan tulisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, sen ainoana toimialana tulisi olla korkotukilaissa tarkoitetun 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 hakijayhtiön 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 yritys tai yhteisö voisi perustaa korkotukilainaa saavan yhtiön.

Se seikka, että ARA hyväksyisi kiinteistöosakeyhtiön korkotukilainan saajaksi silloinkin, kun yhtiötä ei nimetä 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 vuokratalokohteessa 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. Yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainan saajille asetettavat vaatimukset vastaisivat monilta osin niitä ehtoja, jotka vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa asetetaan uusien lyhytkestoisten korkotukilainojen saajille.

Yleishyödyllisyyssäännöksiin sisältyvät vaatimukset siitä, että yhteisön on ilmoittava 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 yleishyödyllisyyssäännösten vaatimukset asuntojen julkisesta hausta ja tuotontuloutuksen kohtuullisuudesta koskisivat jatkossakin kaikkia korkotukilainan saajia, myös niitä, joita ei nimetä yleishyödyllisiksi 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 käyttörajoitussäännökset varmistaisivat sen, että komission päätöksen vaatimukset yrityksen saamasta enintään kohtuullista tuotosta ja kilpailun vääristymisen estämistä täyttyisivät lainansaajayhtiön kohdalla, ja tuotontuloutusta koskeva säännös varmistaisi niiden täyttymisen myös lainansaajayhtiön omistajan kohdalla. Tuotontuloutusta koskeva säännös siis turvaisi sen, että lainansaajayhtiöön kertyneitä varoja voitaisiin siirtää yhtiön omistajalle vain kohtuullinen määrä, ja tämän kohtuullisen määrän omistaja voisi käyttää vapaasti haluamallaan tavalla. Sen sijaan tämän kohtuullisen määrän ylittäviä, esimerkiksi asuntojen ylläpitoon ja korjaamiseen kerättyjä varoja, omistaja ei voisi siirtää pois lainansaajayhtiöstä ja käyttää niitä vapaarahoitteisessa toiminnassaan kilpailua vääristävällä tavalla.

Vuokrien tasaus ei olisi mahdollista eri lainoituskohteiden kesken sellaisilla korkotukilainan saajilla, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi. Vuokrien tasaus on nykyisessäkin 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 myös 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 yleishyödyllisyyssäännösten 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- tai aravalainaa saaneiden yhteisöjen olisi siis noudatettava yleishyödyllisyysvelvoitteita ennen lain voimaantuloa lainoitetussa asuntokannassa kuten tähänkin asti. Muutos koskisi lisäksi vain vuokra-asuntojen ja vuokratalojen rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttäviä korkotukilainoja, eli vuokra-asuntojen perusparantamista sekä asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista koskevat lainat edellyttäisivät jatkossakin lainansaajan nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Tämä rajaus on perusteltu, sillä esityksellä pyritään lisäämään nimenomaan uusien vuokra-asuntojen tuotantoa.

Investointiavustuslain mukaista avustusta erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen 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 kattami-

seksi ja asumiskustannusten saattamiseksi kohtuullisiksi. Koska investointiavustuksella voidaan kattaa korkotukilainoitettuihin kohteisiin normaalisti liittyvä omistajan omarahoitusosuus, erityisryhmäkohteissa ei pääsääntöisesti ole lainkaan omistajan omaa rahoitusta, ainoastaan valtion avustusta ja valtion takaamaa lainaa. Valtion riski on siis korostuneen suuri erityisryhmäkohteissa. Siksi on perusteltua, että kaikki investointiavustusta saavat erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuottajat ovat jatkossakin yleishyödyllisyysvaatimusten piirissä.

Korkotukilaissa ja aravalaissa olevia yleishyödyllisyyssäännöksiä 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). Tuotontuloutuksen puolittaminen vähentäisi yleishyödyllisistä yhteisöistä pois siirrettävien varojen määrää ja parantaisi näin yhteisöjen vakavaraisuutta ja mahdollisuuksia ylläpitää sosiaalista asuntokantaa. Siten muutoksella vahvistettaisiin valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta hallitusohjelman mukaisesti.

Myös yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa koskevia säännöksiä tarkistettaisiin. ARA:n valvontavalta ulotettaisiin myös sellaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin tytäryhtiöihin, joilla on yleishyödylliseksi nimetty emoyhtiö. Tällaiset tytäryhtiöt ovat nykyisinkin yleishyödyllisyyssäännösten soveltamisalan piirissä, mutta ARA:n valvontavalta ei ulotu niihin. Siksi tämä ARA:n valvontavallassa oleva aukko on perusteltua korjata. Valvontasäännöksiä muutettaisiin myös siten, että jos yleishyödyllisyyssäännösten alainen yhteisö toteutettaisi sellaisia yritysjärjestelyjä, varojen siirtoja tai muita toimenpiteitä, jotka ovat yleishyödyllisyyssäännösten vastaisia, ARA:n tulisi kehottaa yhteisöä määräajassa korjaamaan asiantilan. Jos näin ei meneteltäisi, ARA tekisi asiaa koskevan käsky- tai kieltopäätöksen. Yleishyödyllisillä yhteisöillä on jo nykyisten säännösten perusteella velvollisuus ilmoittaa yleishyödyllisyyssäännösten täyttymiseen mahdollisista vaikuttavista toimenpiteistä ARA:lle, mutta ARA:lle ei ole laissa säädetty nimenomaista toimivaltaa kieltää säännöstenvastaisia toimenpiteitä. Korkein hallinto-oikeus on vuonna 2015 antamassaan ratkaisussa (vuosikirjapäätös 16.4.2015/1010, 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 yleishyödyllisyyssäännösten vastaisen asiantilan korjaamisesta. Tämä ARA:n toimivalta ulottuisi myös uusiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin korkotukilainan saajiin, jos kyse on niitä koskevista säännöksistä eli tuotontuloutuksesta tai asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettaviksi.

Tällaisten ARA:n tekemien hallintopäätösten noudattamisen tehostamiseksi ARA:lle säädettäisiin oikeus kieltää yleishyödyllisyyssäännösten 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 korkotu-

kilaissa ja aravarajoituslaissa säädetty. Lisäksi ARA voisi asettaa yleishyödyllisyyssäännösten vastaisesti toimivan yhteisön koko konsernia koskevaan uusien tukien myöntämiskieltoon. Tämä tarkoittaisi sitä, että ARA voisi lykätä ARA:ssa vireillä olevien, yleishyödyllisyyssäännösten vastaisesti toimivan yhteisön ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvien toisten yhteisöjen tekemien tukihakemusten käsittelyä niin kauan, kunnes yhteisö korjaa säännösten vastaisen asiantilan. Tämä tukihakemusten käsittelyn lykkääminen voisi koskea kaikkia niitä tukia, joissa ARA on myöntävä viranomainen. Tukien myöntämiskielto on perusteltua ulottaa koko konserniin, sillä olemassa oleva asuntokanta ja valtion tukema uudistuotanto on usein jaettu konserneissa eri yhtiöihin. Yhdessä nämä sanktiot antaisivat ARA:lle tehokkaat keinot puuttua säännösten vastaiseen toimintaan. Myös EU-oikeuden valtiontukisäännöt edellyttävät lainansaajien tehokasta valvontaa.

Lisäksi esityksellä toteutettaisiin edellä mainitun yleishyödyllisyystyöryhmän ehdottama muutos siitä, että korkotukilaista ja aravalaista poistettaisiin vaatimus, jonka mukaan käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita asuntoja voidaan luovuttaa vain asunnossa asuville vuokralaisille tai yhteisölle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen. Tämä yleishyödyllisyyssäännöksiin sisältyvä rajoitus on menettänyt merkityksensä, sillä asuntojen luovuttaminen on mahdollista myös muille kuin asukkaille ja vuokraustoimintaa harjoittaville yhteisölle, jos kyseisentyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella tai 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 säädetyt vaatimukset täyttyvät.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esityksen sisältämillä muutoksilla ei olisi suoria valtiontaloudellisia vaikutuksia. Valtion tukemaan asuntotuotantoon valtion asuntorahaston varoista 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 korkotukilainakohteista saadaan paras mahdollinen myyntihinta. Näin turvattaisiin valtion saatavia ja edesautettaisiin valtion luotto- ja vakuusriskin pienentämistä.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

Luopumalla korkotukilainansaajia koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta vuokra-asuntojen uudistuotannon osalta lisättäisiin alan toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Varsinkin yksityiset vuokrataloyhteisöt pitävät omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysvelvoitteita eräänä 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 myös korkotukilainoitukseen liittyvä pitkä, jopa 40 vuotta kestävä käyttö- ja luovutusrajoitusaika koetaan monissa yksityisissä vuokrataloyhteisöissä liian pitkänä. Tätä rajoitusaikaa ei olla lyhentämässä, ja lisäksi omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettavan tuoton alentaminen nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin on omiaan vähentämään varsinkin yksityisten vuokrataloyhteisöjen kiinnostusta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Voidaankin arvioida, ettei yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen uudistuotannon osalta tulisi merkittävällä tavalla lisäämään yksityisten vuokrataloyhteisöjen kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttämiseen. Siksi on säädetty elokuun alussa 2016 voimaan tullut laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, jolla on luotu uusi lyhytkestoisempi korkotukimalli korkotukilaissa tarkoitetun korkotukimallin rinnalle ja jonka on tarkoitettu houkuttelevan eritoten yksityisiä vuokrataloyhteisöjä. Toisaalta korkotukilain mukaisia 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 tapaansa yleishyödyllisyyssäännösten piirissä. Muutos ei siis estäisi vuokrataloyhteisöjen nykyään käytössä olevia toimintamalleja vaan loisi ainoastaan uusia mahdollisuuksia.

Yleishyödyllisyysvelvoitteiden kiristäminen koskisi kaikkia yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, siis sekä valtion tukemia vuokrataloja että asumisoikeustaloja omistavia korkotuki- tai aravalainansaajia. Muutokset koskisivat myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaisia, niin sanotuilla pitkillä korkotukilainoilla rahoitettuja asuntoja omistavia yhteisöjä, jotka niin ikään ovat yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisia. 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. Mitä enemmän varoja yleishyödyllisiin yhteisöihin jää, sitä vakavaraisempia yhteisöt ovat. Pienempi tuotontuloutuksen määrä myös alentaa yleishyödyllisistä yhteisöistä niiden omistajille siirrettävien, mahdollisesti toisilla markkinoilla hyödynnettävien varojen määrää ja siten edistää komission päätöksen vaatimusta kilpailun vääristymisen estämisestä. Jos omistajan sijoittamille varoille tuloutettava korko olisi jatkossa esityksen mukaisesti 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. Tuotontuloutuksen puolittamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lainansaajayhteisöjen omistajien talouteen.

Asumisoikeusasuntoja omistavissa yleishyödyllisissä yhteisöissä ei pääsääntöisesti ole sellaisia omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamia varoja, jotka olisivat tuotontuloutussäännöksen piirissä. Siten tuotontuloutuksen enimmäismäärän puolittamisella ei olisi vaikutusta asumis-

oikeustaloyhteisöjen tai niiden omistajien toimintaan. Siltä osin kuin lainansaajayhteisöissä tällaisia varoja on, tuotontuloutuksen enimmäismäärän puolittaminen koskisi myös niitä.

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

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ehdotetulla muutoksella edistettäisiin 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 korkotukilainaa hakevien, yleishyödyllisiksi nimeämättömille yhtiöille 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 valvonnasta. Samalla tavoin vaikuttaisi yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta säädettävä uusi seuraamus.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Yleishyödyllisyyssäännöksiin 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, myös yleishyödyllisiksi nimeämättömien lainansaajayhtiöiden osalta. Esitys ei siis merkitsisi asukkaiden kannalta muutosta nykytilaan nähden. Kuitenkin muutokset, joilla tehostettaisiin yleishyödyllisyyssäännösten valvontaa ja pienennettäisiin lainansaajan omistajalle tuloutettavan tuoton määrää, edistäisivät valtion tuen kohdentumista asukkaiden hyväksi.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Luopumalla yleishyödyllisyysvaatimuksesta uuden korkotukilainoitetun vuokra-asuntotuotannon osalta 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 luovutusra-

joituksista 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 kirjallisia lausuntoja helmi-maaliskuussa 2016. Kyseinen esitys sisälsi myös ehdotukset lisätä korkotuki- ja aravalakiin yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteita kuvaava säännös, antaa ARA:lle toimivalta kieltää sellaisetkin yritysjärjestelyt, varojen siirrot ja muut toimenpiteet, jotka eivät sillä hetkellä johda yleishyödyllisyyssäännösten rikkomiseen mutta joiden tosiasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa yleishyödyllisyyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastainen toiminta myöhemmässä vaiheessa, sekä kirjata lakeihin perusteet sille, milloin ARA voi peruuttaa yhteisön nimeämisen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Tästä esitysluonnoksesta antoivat lausunnon työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö, AVAIN Yhtiöt, Avara Oy, Espoon kaupunki, Finanssialan Keskusliitto, Helsingin kaupunki, Helsingin seudun kauppakamari, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, KUUMA-asuntoryhmä, Oulun kaupunki, Rakennusliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Työeläkevakuuttajat TELA ry, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL ry, VVO-yhtymä Oyj ja YH Kodit Oy.

Kaikki lausunnonantajat yhtyivät esitysluonnoksen tavoitteeseen lisätä valtion tukemaa kohtuuvuokraista asuntotuotantoa kasvukeskusalueilla. Sen sijaan esitysluonnoksen toinen tavoite vahvistaa valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalista ja pitkäjänteistä luonnetta jakoi lausunnonantajien mielipiteet. Valtaosa kannatti esitysluonnoksen ehdotusta muuttaa korkotukilainasaajia koskeva yleishyödyllisyysvaatimus hanke- ja kohdekohtaiseksi, mutta muutoksen ei arvioitu juurikaan lisäävän kohtuuhintaista asuntotuotantoa johtuen lainansaajille edelleen jäävistä rajoituksista sekä esitysluonnoksen muista ehdotuksista, joilla kiristettäisiin korkotuki- ja aravalainansaajia koskevia rajoituksia. Valtiota ja kuntia edustavat lausunnonantajat pääosin kannattivat ehdotuksia, joilla lainansaajayhteisöille maksettavan tuotontuloutuksen enimmäismäärä puolitettaisiin, ARA:n toimivaltaa yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen valvonnassa tehostettaisiin ja yhteisöjen yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamiselle asetettavat vaatimukset kirjattaisiin lakiin. Yksityisiä toimijoita edustavat tahot vastustivat näitä ehdotuksia voimakkaasti, katsoivat niiden olevan takautuvaa puuttumista Suomen perustuslain (731/1999) turvaamaan omaisuudensuojaan ja elinkeinonvapauteen sekä antavan ARA:lle liian suuren harkintavallan. Ehdotusten arvioitiin toteutuessaan merkittävästi vähentävän tai jopa kokonaan lopettavan yksityisten toimijoiden kiinnostuksen valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan. Ehdotukseen, jonka mukaan ARA voisi jatkossa vapauttaa korkotukilainoitetun kohteen sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, otti kantaa vain muutama lausunnonantaja, ja ne kannattivat ehdotusta. Lausunnoista laadittu yhteenveto (14.4.2016 dnro YM2/600/2016) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla.

Lausuntojen perusteella esityksestä poistettiin ehdotus, jonka mukaan ARA voisi kieltää myös sellaiset toimenpiteet, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa yleishyödyllisyyssäännösten tai niiden tavoitteiden vastainen toiminta myöhemmässä vaiheessa. Tällainen säännös olisi sisällöltään huomattavan avoin ja jättäisi viranomaiselle hyvin pitkälle menevän harkintavallan. Myös ehdotuksesta kirjata lakiin perusteet sille, milloin ARA voi peruuttaa yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen, luovuttiin, koska kyseistä ehdotusta vastustettiin laajasti, nimeämisen peruuttamiselle asetettavat kriteerit olisivat huomattavan tulkinnanvaraiset ja muutoksen käytännön vaikutukset kohdistuisivat vain suhteellisen pieneen osaa valtion tukemaa asuntokantaa. Lisäksi esitystä muutettiin siten, että yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteet kuvataan lain sijasta esityksen perusteluissa, koska nykykäytännön mukaan sanotunkaltaiset asiat eivät kuulu lakitekstiin. Sen sijaan muut lausunnoissa esitetyt kannanotot, joiden mukaan lainansaajayhteisöille maksettavan tuotontuloutuksen enimmäismäärän puolittamisesta ja ARA:n toimivallan tehostamisesta yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnassa tulisi luopua, eivät antaneet aihetta esityksen muuttamiseen, sillä nämä kannanotot olivat vastakkaisia esityksen toisen tavoitteen eli valtion tukeman asuntotuotannon sosiaalisen ja pitkäjänteisen luonteen vahvistamisen kanssa. Lisäksi esityksen perusteluja täsmennettiin ja täydennettiin lausuntokierroksen jälkeen monin paikoin, erityisesti ehdotusten vaikutusten osalta.

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 hakijayhtiön 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 velvoitteet. 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 nimettäisiin komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratalokohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Momentissa ei rajoitettaisi lainasaajayhtiöiden 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 estettä.

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 viranomainen 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 yleis-

hyödyllisiksi nimeämättömien korkotukilainan saajien osalta. Siten Kuntarahoitus Oyj voisi myöntää lainoja myös tällaisille lainansaajille.

Yleishyödyllisiksi nimeämättömät lainansaajat eivät voisi tasata asunnoista perittyjä vuokria. Vuokrien tasaus 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 vuokrataloyhteisöä, 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. Lisäksi pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

9 §. *Vuokra-asuntojen korkotukilainat*. Pykälän 1 momentin 5 kohtaan lisättäisiin lause, jonka mukaan sellaisille yhtiöille, joita ei nimetä yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi, ei voitaisi myöntää perusparannuskorkotukilainaa. Toisin sanoen perusparannuskorkotukilainaa voitaisiin jatkossakin myöntää kuntien ja muiden julkisyhteisöjen ohella vain yleishyödyllisille 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, mutta sen ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

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. Siten pakkotäytäntöönpanossa tai Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa saamatta jäävä osa lainasta ei 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 pakkotäytöntöönpanossa. Valtiokonttori tekisi tapauskohtaisen arvion parhaasta realisointitavasta. Muutoksella varmistettaisiin, että rajoituksista vapautettavista kohteista saadaan paras mahdollinen myyntihinta ja näin turvataan valtion saatavia. Muutoin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia, mutta siihen tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia ja pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

24 §. *Yleishyödyllisyys*. Yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentumista tarkoitetulle toimialalle eli sosiaalisille asuntomarkkinoille ja sosiaaliekonomisin perustein valituille asukkaille. Yleishyödyllisiin asuntoyhteisöihin kertyneet varat on ensisijaisesti tarkoitettu käytettäviksi sosiaalisen asuntokannan ylläpitoon eli esimerkiksi asuntojen korjaamiseen ja asunnoista perittävien vuokrien pitämiseen kohtuullisella tasolla sekä uuteen yleishyödylliseen asuntotuotantoon. Nämä tavoitteet saavutetaan yleishyödyllisyyssäännösten ja kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten muodostaman kokonaisuuden avulla. Lisäksi yleishyödyllisyyssäännösten tavoitteena on varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus ja läpinäkyvyys. Myös yhteisökohtainen tuotontuloutuksen kohtuullisuus on olennainen osa yleishyödyllisyyttä. Yleishyödyllisyyssäännöksillä varmistetaan, että sosiaalista asuntotuotantoa koskevat valtion tuet täyttävät EU-oikeuden valtiontukisääntöjen vaatimukset yhteisön saamasta kohtuullisesta tuotosta, tuen oikeasta kohdistumisesta ja kilpailun vääristymisen estämisestä.

Pykälän 1 momentin sisältö vastaisi pääosin voimassa olevaa lakia. 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 tai 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 1 momenttia muutettaisiin 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. Momentissa olisi siten jatkossa 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 2 momentissa oleva säännös poistettaisiin. Koska 1 momentin 4 kohdassa olevasta, rajoituksista vapautuneiden kohteiden luovutusta rajoittaneesta säännöksestä luovuttaisiin, myös 2 momentti, joka koskee osaomistusasuntojen luovuttamista, jäisi merkityksettömäksi. Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) säädetään erikseen kyseisten asuntojen luovuttamisesta.

Pykälän uudessa 2 momentissa säädettäisiin, että jos yhteisöä ei nimettäisi yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, sen tulisi noudattaa toiminnassaan vain 1 momentin 2 ja 3 kohdan vaatimuksia. Yhteisön olisi siis ilmoitettava asunnot julkisesti haettaviksi, eikä yhteisö saisi 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 lainansaajien 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 py-

kälän 1 momentin 2 kohtaan muutettaisiin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain nykyinen nimi eli aravarajoituslaki. 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, mutta sen ruotsinkieliseen käännökseen tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

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 säädetyt 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. Muutoksella ei laajennettaisi yleishyödyllisyyssäännösten soveltamisalaa 24 ja 25 §:ssä säädetystä. Lisäksi 1 momentin loppuun lisättäisiin uusi virke, jonka mukaan ARA valvoisi myös uusien 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. Luonnollisestikin riittäisi, että yksi näistä yhteisöistä ilmoittaa oleellisesta seikasta ARA:lle. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös uusia 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. Säännös ulottuisi siis paitsi koko konsernin yleishyödylliseen osioon myös uusiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin lainansaajayhtiöihin, jos kyse on tuotontuloutusta tai asuntojen julkista hakua koskevista 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 yleishyödyllisyyssäännösten mukaiseksi tai kiellettäisiin yhteisöä toteuttamasta yleishyödyllisyyssäännösten vastaista toimenpidettä. Säännöksessä tarkoitetut 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 ol-

la vaikutusta yleishyödyllisyysvelvoitteiden täyttymiseen. Jatkossa ARA:lle säädettäisiin nimenomainen 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 yleishyödyllisyyssäännösten 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 siten, että jaettu määrä ylittää konsernin yleishyödyllisestä osiosta enimmillään jaettavissa olevan sallitun tuoton määrän. Ehdotetun säännöksen perusteella ARA voisi kieltää tällaisten yritysjärjestelyjen toteuttamisen tai määrätä tällaisen konserniavustuksen palautettavaksi takaisin kyseessä olevaan yhteisöön.

Pykälän uuden 4 momentin mukaan ARA voisi tehostaa antamaansa käsky- tai kieltopäätöstä määräämällä yhteisölle yleishyödyllisyyssäännösten 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 omakustannusvuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää omistajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille. ARA voisi määrätä seuraamukseksi joko koron perimisen kiellon tai tuoton tuloutuksen kiellon taikka molemmat. Jos kyseessä olevan yhteisön omistamat asunnot eivät olisi vuokranmääritystä koskevien säännösten alaisia, kyseeseen tulisi vain tuotontuloutuksen kieltoa koskeva seuraamus. Kielto voisi kestää enintään neljä vuotta ARA:n päätöksestä lukien. Lisäksi ARA voisi asettaa yleishyödyllisyyssäännösten vastaisesti toimivan yhteisön ja kanssa samaan konserniin kuuluvat muut yhteisöt uusien tukien myöntämiskieltoon. ARA voisi siis lykätä yleishyödyllisyyssäännösten 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*. Pykälässä oleva viittaus 5 §:n 1 momentin 3 kohtaan muutettaisiin viittaukseksi 2 kohtaan 5 §:n 1 momenttiin ehdotetun luettelon numeroinnin muutoksen mukaisesti. Lisäksi pykälässä oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia mutta sen ruotsinkieliseen käännökseen tehtäisiin joitakin kielellisiä korjauksia.

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. Lisäksi momentin 1 ja 2 kohdassa olevat aravarajoituslain ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain säädösnumerot poistettaisiin, koska ne on mainittu edeltävässä 25 §:ssä. Muilta osin pykälä vastaisi nykyistä lakia, mutta sen sanamuotoja tarkistettaisiin.

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 mutta sen sanamuotoja tarkistettaisiin.

41 §. *Muutoksenhaku*. Pykälän 3 momenttia muutettaisiin siten, että myös 26 §:n 4 momentissa tarkoitetuista seuraamuksista, eli omistajan omarahoitusosuudelle 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, mutta 1 momentissa oleva maininta siitä, että oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä viranomaiselta, poistettaisiin, koska asiasta säädetään nykyisin hallintolaissa (434/2003). Myös pykälän sanamuotoja tarkistettaisiin.

1.2 Aravalaki

15 a ja 15 c §. Pykäliin ehdotetaan tehtäväksi vastaavanlaiset muutokset kuin korkotukilain 24 ja 26 §:ään. Yleishyödyllisyyssäännösten sisältö ja niiden valvonta 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 omarahoitusosuudelle 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 asuntoyhteisöille. 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 korkotukilai-

nan 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 samalla, kun 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 mukaisiin yleishyödyllisiksi nimeämättömiin yhtiöihin. Tällaisten yhtiöiden osalta hyväksytyn suuruinen tuotto voitaisiin tulouttaa vain yhden kohteen omarahoitusosuuden kattamista varten omistajan sijoittamasta pääomasta. Tuotontuloutuksen perusteena olevien omistajan sijoittamien varojen on oltava sijoitettuna lainansaajayhteisöön 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 uuteen yleishyödylliseksi nimeämättömään yhtiöön tulouttamatta jätettyjä varoja ei voida tulouttaa omistajalle eikä tuottoa kerry seuraavina vuosina, jos ARA on kieltänyt tuotontuloutuksen omistajalle aravarajoituslain 7 d §:n 2 momentin tai aravalain 15 c §:n 4 momentin taikka korkotukilain 13 d §:n 2 momentin tai 26 §:n 4 momentin mukaisena seuraamuksena vuokranmäärityssäännösten tai yleishyödyllisyyssäännösten 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 ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Korkotukilakiin, aravalakiin ja investointiavustuslakiin ehdotetut muutokset tulisivat sovellettaviksi heti lain voimaantulosta lähtien. Siten ARA voisi ryhtyä hyväksymään uusia yleishyödylliseksi nimeämättömiä yhtiötä ja niiden lainoja korkotukilainoiksi heti lain voimaantulosta alkaen. Myös yleishyödyllisyyssäännöksiin 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. Muutosta, jonka mukaan lainasaatavan takaisinmaksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta eivät olisi edellytyksenä korkotukilainoitetun 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.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annettava valtioneuvoston asetus, joka korvaisi asiasta aiemmin annetun valtioneuvoston päätöksen, tulisi voimaan vuoden 2017 alusta lukien. Kuitenkin olemassa olevien yleishyödyllisten yhteisöjen omistajille tuloutettavan tuoton suuruuteen ja laskentaperusteisiin sovellettaisiin valtioneuvoston päätöksen mukaisia säännöksiä 31 päivään joulukuuta 2017 asti. Näin ollen omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille maksettavan kohtuullisen tuoton enimmäismäärän puolittaminen kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin tulisi sovellettavaksi vasta vuonna 2018. Tällä tavoin toimijoille jäisi riittävän pitkä siirtymäaika muuttaa nykyisiä käytäntöjään. Sen sijaan uusien, yleishyödylliseksi nimeämättömien korkotukilainan saajien tuoton tuloutukseen sovellettaisiin uutta valtioneuvoston asetusta heti sen voimaantulosta lähtien. Samoin uuteen valtioneuvoston asetukseen otettavaa säännöstä, jonka mukaan yleishyödyllisiin asuntoyhteisöihin tulouttamatta jätettyjä varoja ei voida tulouttaa omistajille eikä tuottoa kerry seuraavina vuosina, jos ARA kieltää tuotontuloutuksen seuraamuksena vuokranmäärityssäännösten tai yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta, sovellettaisiin heti asetuksen voimaantulosta lukien.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Sosiaalisten vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevan valtion korkotukilainajärjestelmän 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 yleishyödyllisyyssäännösten 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. Yleishyödyllisyyssäännöksillä puolestaan varmistetaan, että asunnot omistava yhteisö keskittyy toiminnassaan nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon, kilpailuneutraliteetti säilyy, omistajien saama voitto tuetusta toiminnasta on enintään kohtuullista ja sosiaalisen asuntokannan ylläpito pysyy vakaalla pohjalla. Tällä tavoin toteutetaan paitsi EU-oikeuden valtiontukisääntöjen vaatimuksia myös perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Perustuslakivaliokunta on käsitellyt yleishyödyllisyyssäännöksiä 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 lausunnossaan, 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 oli 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 varallisuusoikeudellisten 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 sisäl-

töä esimerkiksi varallisuusoikeudellisten oikeustoimien ja niiden ehtojen pysyvyyttä koskevan, omaisuuden perustuslainsuojaan 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). Ensiksi mainitussa tapauksessa perustuslakivaliokunta totesi lausunnossaan muun muassa, että jatkorajoituksilla oli hyväksyttävä peruste, koska sääntelyllä oli yhteys asumisen perusoikeuteen ja sen julkiselle vallalle säädettyyn edistämisvelvollisuuteen. Ehdotettu sääntely ei valiokunnan mukaan loukannut omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön, koska kysymys ei ollut uusista tai uudentyyppisistä rajoituksista ja ehdotetut jatkorajoitukset olivat kestoltaan ja sisältämiensä kevennysten vuoksi suhteellisuusperiaatteen mukaisia. Kummassakaan näistä tapauksista perustuslakivaliokunta ei nähnyt estettä säätää ehdotetut lait tavallisen lain säätämisjärjestyksessä. Kun korkotukilain ja aravarajoituslain omakustannusperusteisen vuokran määräytymissäännöksiä 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).

Yleishyödyllisyyssäännöksiin tällä esityksellä ehdotetut muutokset koskevat säännösten noudattamisen valvontaa. Lisäksi asetustasolla olevia säännöksiä tuotontuloutuksesta yleishöydyllisistä yhteisöistä niiden omistajille ehdotetaan tiukennettavaksi siten, että tuotontuloutuksen enimmäismäärä puolitettaisiin nykyisestä. Ehdotetut muutokset eivät ole uudentyyppisiä, vaan niillä tarkennetaan ja täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä: Yleishyödyllisten yhteisöjen on tälläkin hetkellä noudatettava yleishyödyllisyyssäännöksiä ja ARA:lle kuuluu yhteisöjen toiminnan valvonta, ja yleishyödyllisyyssäännöksissä on rajoitettu sitä, minkä verran tuottoa omistaja voi tulouttaa itselleen yleishyödyllisestä yhteisöstä. Edellä mainitut perustuslakivaliokunnan lausunnot huomioon ottaen ehdotetun sääntelyn ei voida katsoa loukkaavan vuokratai asumisoikeustalojen omistajien oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Muutoksilla turvattaisiin yleishyödyllisyyssäännösten noudattamista sekä valtion tukemasta toiminnasta ja asukkailta perityistä vuokrista peräisin olevien varojen käyttämistä tukijärjestelmän tarkoituksen mukaisesti. Ehdotetut säännökset eivät siten 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 oikaisuvaatimusmenettelyssä ja sitten valittamalla hallinto-oikeuteen.

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

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

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 § 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 kehittämiskeskus on tämän nojalla nimennyt; tai

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

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja:

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun 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-osakeyhtiötalosta (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*);

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, ellei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö (*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 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 tarkoitetun 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 ja 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 tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitetun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

24 §

Yleishyödyllisyys

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 käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

4) yhteisö 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 tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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 tarkoitettua 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 täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun 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 saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 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.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

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

27 a §

Kunnalle ja muulle julkisyhteisölle tuloutettava tuotto

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n 1 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) 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 1 momentissa 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 tai 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 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.

41 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan 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. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitetussa 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 ja 39 §, sellaisina kuin ne ovat, 15 a § laeissa 571/1999, 735/2004 ja 715/2006, 15 c § laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1045/2015, seuraavasti:

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 käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

4) yhteisö 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 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

15 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 täyttävät 15 a §:n mukaiset edellytykset ja toimivat 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 ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 15 a §:n 1 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.

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 tarkoitetussa 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 §, sellaisena 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 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 asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymälle 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 15 päivänä syyskuuta 2016

Pääministeri

Juha Sipilä

Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

Liitteet
Rinnakkaistekstit

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 § 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; tai

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

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja:

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun 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.

Voimassa oleva laki

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-osakeyhtiötalosta (*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 tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain

Ehdotus

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-osakeyhtiötalosta (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*);

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, *ellei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö* (*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 sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön

Voimassa oleva laki

1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun 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, 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.

Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitetun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

Ehdotus

kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun 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 *ja* 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 tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitetun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

Voimassa oleva laki

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

24 §

Yleishyödyllisyys

Edellä 5 §:n 1 momentin 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 ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista 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-

Ehdotus

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

24 §

Yleishyödyllisyys

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 käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;	
5) 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;	*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;
6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;	*5*) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;
8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.	*6*) 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.	*Edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuun yhtiöön sovelletaan ainoastaan tämän pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohtaa.*
25 §	25 §
Yleishyödyllisyys konsernissa	*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:	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 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;	1) muita 5 §:n 1 momentin *2* 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;	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	3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
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.	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 tarkoitettua yhtiötä.*
26 §	26 §
Yleishyödyllisyyden valvonta	*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.	*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 *täyttävät* 24 §:n mukaiset edellytykset ja *toimivat* niiden mukaisesti. *Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on noudatettava 24 §:n mukaisia edellytyksiä.*
Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta. Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.	*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta* 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 saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen. *Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.*

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 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.
27 §	27 §
Nimeämisen peruuttaminen	*Nimeämisen peruuttaminen*
Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun 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.	*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin *2* kohdassa tarkoitetun 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.
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 tarkoitetulla 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;	Edellä 5 §:n *1 momentin 3* kohdassa tarkoitettu yhteisö, jossa 5 §:n *1 momentin* 1 kohdassa tarkoitetulla yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ei saa tulouttaa omistajalleen enempää kuin 24 §:n *1 momentin* 3 kohdan mukaan määräytyvän tuoton, jos yhteisö omistaa: 1) aravarajoituslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain *(867/1980)* 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan 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; *tai*	3) 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; *sekä*	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 1 *momentissa* tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita, yhteisöjä käsitellään yhtenä kokonaisuutena määritettäessä sallitun tuloutettavan tuoton suuruutta.
37 §	37 §
Korkotuen lakkauttaminen	*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	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

Voimassa oleva laki

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 3 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.

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

Ehdotus

tai -asunto *tai* 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 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.

41 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan sekä kunnanhallituksen ja kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.	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 tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.	Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa *ja* Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.
Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.	Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa, *26 §:n 4 momentissa* ja 37 §:ssä tarkoitetussa 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 ja 39 §, sellaisina kuin ne ovat, 15 a § laeissa 571/1999, 735/2004 ja 715/2006, 15 c § laissa 571/1999 sekä 39 § laissa 1045/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
15 a §	15 a §
Yleishyödyllisyys	*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:	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 käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;	1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;	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 säätää tarkemmin;	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 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	

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
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 tasaus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;	*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;
6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;	*5*) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;
8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.	*6*) 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 lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.	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 lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tuloutus ei myöskään saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan 15 b §:ssä tarkoitetun yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.
15 c §	15 c §
Yleishyödyllisyyden valvonta	*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.	*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 *täyttävät*
Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada val-	

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
vontaa varten tarvitsemansa tiedot 15 §:n 3 kohdassa ja 15 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.	15 a §:n mukaiset edellytykset ja *toimivat* niiden mukaisesti.
Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.	*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 ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.
	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tehostaa 3 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltoa kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa aravarajoituslain 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 15 a §:n 1 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.
39 §	39 §
Muutoksenhaku	*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.	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 hallintooikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa	Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintooikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
(586/1996) säädetään.	(586/1996) säädetään.
Hallinto-oikeuden päätökseen 33 ja 37 §:ssä tarkoitetussa 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.	Hallinto-oikeuden päätökseen *15 c §:n 4 momentissa sekä* 33 ja 37 §:ssä tarkoitetussa 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:	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;	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;	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.	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.	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 §, sellaisena kuin niistä on 7 § osaksi laissa 448/2008, seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
4 §	4 §
Avustuksen kohde	*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 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.	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 §	7 §
Avustuksensaaja	*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 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	Jos asunnot on tarkoitettu 3 §:n 2—4 kohdassa tarkoitettuihin erityisryhmiin kuuluville, avustusta voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymälle 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.	asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymälle 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 .*

Asetusluonnos

Valtioneuvoston asetus

arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta

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

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

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 1 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 aravarajoituslain 7 d §:n 2 momentissa tai aravalain 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 laskentaperusteen 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 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.

5 §

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 myönnetyistä lainoista kulloinkin yleisesti perittävän koron erotus, jos lainan korko alittaa käyvän korkotason;
2) omistajan yhteisölle antaman lainan korko siltä osin kuin se ylittää 4 §:ssä tarkoitetun hyväksyttävän tuoton suuruuden;
3) yhteisön kanssaan samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä yleistä hintatasoa kalliimmalla hinnalla hankkimat kiinteistönhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muut vastaavat palvelut.

6 §

Vertailukorko

Valtiokonttori laskee aravalain 15 a §:n 1 momentin 3 kohdassa, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:n 1 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 tammikuuta 2017.

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

Tuoton tulouttamiseen sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2017 asti 2 momentissa tarkoitettua valtioneuvoston päätöstä. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettujen yhteisöjen sekä asetuksen 2 §:n 2 momentin osalta asetusta sovelletaan kuitenkin sen voimaan tulosta lukien.