

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, jonka perusteella kunta voisi myöntää luvan käyttää vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla rahoitettua asuntoa muussa kuin asuinkäytössä ja Valtion asuntorahasto voisi vapauttaa tällaisen asunnon tai talon käyttörajoituksista. Jos kyseessä olisi vuokra-asuntolainalla rahoitettu osaomistusasunto, enemmistöosakas ja asukas voisi-

vat sopia asunnon lunastamisesta omistusasunnoksi, kun vähintään viisi vuotta olisi kulunut korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Käyttörajoituksista vapauttaminen

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla vuosina 1993 — 2002 myönnettiin korkotukilainoja vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 10 — 20 vuoden ajan lainoitusajankohdasta ja lainatyypistä riippuen. Aravalainoihin rinnastettaviin pitkäaikaisiin korkotukilainoihin liittyy lisäksi velvollisuus valita asukkaat sosiaalisin perustein 20 vuotta korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Valtion asuntorahasto tai muu viranomaisen ei voi vapauttaa korkotukilainalla rahoitettua kohdetta käyttörajoituksista missään olosuhteissa. Aravjärjestelmään ja vuoden 2002 alusta voimaan tulleeseen uuteen korkotukijärjestelmään tällainen mahdollisuus sisältyy. Järjestelmien välistä eroa ei voida pitää perusteltuna. Tämän vuoksi ehdotetaan

säädettäväksi laki, jonka perusteella kunta voisi myöntää luvan käyttää vähäistä määrää vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla rahoitetuista asunnoista muuhun kuin asuintarkoitukseen ja Valtion asuntorahasto voisi hakemuksesta vapauttaa asunnon tai talon käyttörajoituksista.

Kunnalla olisi mahdollisuus erityisestä syystä myöntää lupa käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskisi vähäistä asuntomäärää. Tällaisia käyttötarkoituksia voisivat olla erilaiset asukkaiden yhteistilat tai esimerkiksi päiväkotit. Valtiokonttori voisi määrätä, että korkotuki, joka kohdistuisi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainasta, lakkautettaisiin. Lakkauttaminen ei olisi mahdollista, jos asuntoja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Vapautus käyttörajoituksista voitaisiin myöntää, jos se edistäisi alueen asuntomarkkinoita tai ehkäisisi asuntojen tyhjäkäyttöä ja siitä johtuvia taloudellisia menetyksiä. Tällainen tilanne voi olla erityisesti väestöltään

vähenevillä alueilla. Rajoituksista vapauttaminen voisi olla mahdollista myös kasvukeskusalueilla esimerkiksi, jos se olisi perusteltua yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistamiseksi.

Vapauttaminen voisi olla perusteltua myös sellaisessa tilanteessa, että huonokuntoisen asunnon tai talon perusparannuskustannukset nostaisivat asumiskustannukset niin korkeiksi, ettei asunnoille alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen enää riittäisi kysyntää.

Vapauttamista harkittaessa tulisi aina ottaa huomioon, miten omistaja huolehtisi asunnoissa tai taloissa asuvien asukkaiden asemasta. Vapautusta ei tulisi myöntää, jos se johtaisi asukkaiden asumisturvan olennaiseen vaarantumiseen.

Valtion asuntorahastolla säilyisi valta tausekohtaisesti harkita hakijan kokonaistilanne huomioon ottaen, täytyvätkö vapauttamisen edellytykset. Rahaston päätökseen tyytymätön hakija voisi hakea siihen muutosta.

Vapautettuihin asuntoihin ei sovellettaisi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 11 ja 12 §:n säännöksiä korkohyvityksen lakkauttamisesta ja takaisin perimisestä.

1.2. Osaomistusasunnot

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain nojalla korkotukilainaksi hyväksytyillä lainoilla on rahoitettu perinteisten vuokra-asuntojen lisäksi myös osaomistusasuntoja. Osaomistusasunnon ostaja ostaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista aluksi vähemmistöosuuden ja asuu asunnossa vuokralla. Kun käyttörajoitusaika on päättynyt, asukkaalla on oikeus lunastaa asunto omistusasunnoksi.

Aluksi osaomistusasuntoja rahoitettiin lyhytaikaisilla korkotukilainoilla. Tällaisia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 10 vuotta. Asukasvalinta asuntoihin on vapaa. Kun lyhytaikaisten korkotukilainojen myöntäminen lopetettiin vuonna 1999, ryhdyttiin osaomistusasuntoja rahoittamaan pitkäaikaisilla korkotukilainoilla. Näitä asuntoja on siis käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta ja asukkaat on valittava sosiaalisin perustein.

Pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitetut

osaomistusasunnot ovat osoittautuneet josain määrin ongelmallisiksi. Sekä monet asukkaat että enemmistöosakkaat ovat toivoneet mahdollisuutta lunastaa asunto omistusasunnoksi nopeammin kuin se nykyisin on mahdollista. Asukkaiden on usein vaikea ennakoida tulevaa asunnon tarvettaan 20 vuoden päähän ja kesken vuokratuokauden voi olla vaikeuksia löytää asunnolle uusi haltija, joka kykenee maksamaan osaomistusmaksun ja jonka tulot ja varallisuus silti mahtuvat säädettyihin rajoihin. Asuntomarkkinatilanne alueella on saattanut muuttua siten, ettei vuokra-asunnoille ole kysyntää.

Muun muassa näitä ongelmia poistamaan annettiin vuonna 2002 laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002). Tässä järjestelmässä asukas ja enemmistöomistaja voivat sopia, että asunto lunastetaan omaksi jo kun vähintään viisi vuotta on kulunut siitä, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Lakia ei voida soveltaa ennen sen voimaantuloa korkotukilainoitettaviksi hyväksytyihin asuntoihin.

Nyt ehdotetaan, että asukas ja enemmistöosakas voisivat sopia, että asukas voisi lunastaa vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaisella korkotukilainalla rahoitetun osaomistusasunnon jo kun vähintään viisi vuotta olisi kulunut korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Omaksilunastamisesta tulisi ilmoittaa Valtion asuntorahastolle ja Valtiokonttorille.

1.3. Korkotukilainan takaisinmaksu

Korkotukilainalle maksetaan korkotukea 10 tai 18 vuoden ajan ja lainalla on valtion täytetäkaus. Kun talo tai asunto vapautettaisiin tai vapautuisi käyttörajoituksista eikä siinä enää olisi siinä käyttötarkoituksessa, johon tuki on myönnetty, korkotukilainaksi olisi maksettava takaisin, korkotuki lakkaisi ja valtio vapautuisi takausvastuusta.

2. Esityksen vaikutukset

Esitys vähentää valtion takaustappioriskiä niissä tilanteissa, joissa vuokra-asunnoille ei ole riittävästi kysyntää ja vaarana on asuntojen jääminen tyhjilleen.

Mahdollisuus lunastaa osaomistusasunto omaksi jo viiden vuoden jälkeen parantaisi asukkaiden asemaa. Se vastaisi paremmin niiden asukkaiden asemaa, joiden osaomistusasunto on rahoitettu uuden korkotukilainojilla.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä valtiovarainministeriön, Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin kans-

sa. Esityksestä on kuultu Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus.

Lakiehdotus

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tällä lailla säädetään vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta sekä vapautumisesta lain 10 §:n mukaisista käyttörajoituksista. Tämän lain nojalla vapautuneisiin asuntoihin ei sovelleta vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 11 ja 12 §:ää.

2 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä

huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtiokonttorille, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

3 §

Vuokra-asunnon vapauttaminen rajoituksista

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen käyttörajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

4 §

Osaomistusasunnon vapautuminen rajoituksista

Jos asukas omistaa vähemmistöosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokra-asunto vapautuu käyttörajoituksista, jos vähemmistöosuuden ja enemmistöosuuden omistaja sopivat, että vähemmistöosuuden omistaja lunastaa loppuosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Vapautumisen edellytyksenä on, että korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta on kulunut vähintään viisi vuotta ja että asunto-osakeyhtiössä on tämän lain voimaan tullessa sellaisia asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas omistaa vähemmistöosuuden.

Enemmistöosuuden omistajan on ilmoitettava asunnon loppuosuuden kaupasta Valtion asuntorahastolle ja Valtiokonttorille.

5 §

Korkotukilainan takaisin maksu

Rajoituksista vapautettavan tai vapautuvan

asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta on maksettava takaisin.

6 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Valtion asuntorahaston tai Valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen, saa hakea siihen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisuudesta. Päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

7 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Helsingissä 29 päivänä lokakuuta 2004

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*