

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on varmistaa asuntotuotannon valtion asuntolainan tai pitkäaikaisen korkotuen muodossa myönnetyn valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valittaville asukkaille ja tämän vuoksi määritellä asuntojen vuokraamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoitettaville yhteisöille asetetut yleishyödyllisyyden edellytykset lakitasolla.

Ehdotetut säännökset eivät koski kuntia. Ne eivät myöskään koski niitä lainansääjäteisöjä, joilta ei ole edellytetty yleishyödyllisyyttä, kuten esimerkiksi vakuutusyhtiöitä.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Valtion asuntopoliitiikan keskeisenä tavoitteena on ollut asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaaminen asukkailla. Tärkeänä keinona näihin tavoitteisiin pääsemiseksi on ollut asuntotuotannon pääomatarpeen tyydyttäminen osittain valtion pitkäaikaisin ja halpakorkoisin lainoin. Tässä tarkoituksessa säädettiin jo vuonna 1949 niin sanotut aravalait (224-226/1949). Ne korvattiin vuonna 1953 asuntotuotantolailalla (488/1953), joka puolestaan korvattiin vuonna 1966 uudella asuntotuotantolailalla (247/1966). Nykyisin voimassa oleva aravalaki (1189/1993) tuli voimaan vuonna 1994.

Sosiaalisen asuntotuotannon tavoitetta on korostettu ja sen toteutuminen on pyritty varmistamaan asuntotuotantoa koskevia lakeja säädettäessä. Asuntotuotantoon valtion asuntolainojen ja pitkäaikaisen korkotuen muodossa annetun tuen tavoitteena on aina ollut, että tuki kanavoituu asukkaille.

Asuntotuotantolakia muutettiin 1970-luvulla ilmenneiden ongelmien vuoksi. Ongelmaksi oli tuolloin muodostunut, että vuokratalojen omistajat maksoivat valtion lainan pois ja saattoivat sen jälkeen rajoituksetta myydä vuokratalonsa saaden valtion tukea hyväksi käyttäen huomattavan suuren voiton. Koska valtion lainoittaman vuokra-asuntokannan säilymisen ja näissä asunnoissa asuvien vuokralaisten asumisturvan pelättiin olevan vaarassa, säädettiin vuonna 1974 laki asuntolainoitettuihin vuokrataloihin kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista (545/1974). Väliaikaisia rajoituksia jatkettiin vuonna 1975 ja vuonna 1977.

Alunperin asuntotuotantolaisissa oli määriteltä ne tarkoitukset, joihin asuntolainaa voitiin myöntää, mutta lainansääjäte ei ollut erikseen määriteltä. Vuokralaisten asumisturvan varmistamiseksi ja yhteiskunnallisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseksi asuntotuotantolain 6 § muutettiin vuonna 1979 siten, että siinä määriteltiin ne yhteisöt,

jotka voivat olla lainansaajina. Lain 6 §:n 1 kohdan mukaan asuntolaina voitiin pääsääntöisesti myöntää ainoastaan kunnalle tai kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka valtioneuvoston nimeämälle yleishyödylliselle yhteisölle taikka vakuutus toimintaa harjoittavalle yhteisölle.

Yleishyödyllisellä yhteisöllä tarkoitettiin lähinnä sellaisia yhteisöjä, joiden tavoitteet voitiin rinnastaa kuntien asuntoliittisiin tavoitteisiin ja joiden vuokrataloissa voitiin asumisturvan olettaa olevan samalla tasolla kuin kunnallisissa vuokrataloissa.

Asuntotuotantolain 6 §:n yleishyödyllistä yhteisöä koskeva sanamuoto muutettiin vuonna 1980. Muutosta perusteltiin tuolloin sillä, että yleishyödyllisyyden käsite oli yksinään liian väljä ja se oli sitä paitsi erisäläinen kuin verolainsäädännön yleishyödyllisen yhteisön käsite (HE 222/1980 vp). Tuolloin tämä lainansaajaryhmä määriteltiin siten, että asuntolainan voi saada valtioneuvoston nimeämä asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittava yhteisö. Sanamuoto vastasi aravalaisissa nykyisin käytettyä sanamuotoa. Muutoksen tarkoituksena ei ollut olennaisesti väljentää kysymyksessä olleiden yhteisöjen nimeämisessä noudatettua käytäntöä (II LaVM n:o 15/1980 vp).

Samalla muutettiin pysyväksi valtion lainoittaman vuokra-asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksia koskenut määräaikainen laki.

Sekä lainasaajien määrittelemisen että lainan takaisinmaksusta riippumattomien käyttö- ja luovutusrajoitusten säätämisen tavoitteena oli turvata vuokra-asuntokannan säilyminen, vuokralaisten asumisturva sekä valtion tuen oikea kohdentuminen. On kuitenkin huomattava, että käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat kaikkia lainoitettuja kohteita, kun taas yleishyödyllisiltä yhteisöiltä on jo alunperinkin edellytetty pidemmälle menevää yhteiskunnallista vastuuta, mikä on erotanut ne ensisijaisesti liiketaloudellista voittoa tavoittelevista yhteisöistä.

Ennen vuotta 1980 lainoitettujen arava-vuokratalojen ja -asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia jatkettiin 10 vuodella vuonna 1997. Syynä lainmuutokseen oli, että haluttiin varmistaa näiden asuntojen säilyminen edelleen vuokra-asuntokäytössä. Vaarana oli tuolloin, että rajoituksista vapautuvia asuntoja ryhdyttäisiin myymään.

Valtion asuntolainojen lisäksi sosiaaliseen

asuntotuotantoon on 1980 luvulta lähtien myönnetty myös korkotukea muun muassa luottolaitosten myöntämille lainoille. Korkotukilainojen määrä oli aluksi pieni. Se lisääntyi vasta 1990-luvulla, jolloin alettiin myöntää pitkäaikaisia aravalainoihin rinnastuvia korkotukilainoja. Pitkäaikaisen korkotuen lisäksi asuntotuotantoon on myönnetty suhdanneluonteisesti myös lyhytaikaista korkotukea.

Näiden asuntolainsäädäntöön tehtyjen muutosten jälkeen valtion tuki on pääosin kohdentunut tavoitteiden mukaisesti. Asuntojen vuokraamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavat yhteisöt ovat yleensä toimineet yleishyödyllisyyden periaatteita noudattaen.

Valtioneuvoston aikanaan nimeämät lainansaajayhteisöt olivat säätiöitä, rekisteröityjä yhdistyksiä, osuuskuntia tai sellaisia osakeyhtiöitä, joiden tarkoituksena oli tulevaisuudessa omistaa ja rakentaa valtion lainoittamia vuokra-asuntoja. Sitten suurimpien nimettyjen yhteisöjen luonne ja toiminnan tavoitteet ovat muuttuneet sekä tehokkuusvaatimukset kasvaneet. Ne ovat myös laajentaneet toimialaansa asuntojen rakennuttamisesta ja omistamisesta muuhunkin liiketoimintaan.

Monet yleishyödylliset yhteisöt ovat toimintansa aikana kehittyneet varsin ammattitaitoisiksi rakennuttaja- ja omistajaorganisaatioiksi ja luoneet kehittyneen kiinteistöjen kunnossapito- ja hallintajärjestelmän. Yleishyödyllisillä organisaatioilla onkin tärkeä tehtävä suomalaisessa asuntopolitiikassa.

2. Nykytila

Sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävistä aravalainoista säädetään nykyisin 1 päivänä tammikuuta 1994 voimaan tullessa aravalaisissa. Vuokra-aravalainan saajana voi 15 §:n mukaan olla kunta ja muu julkisyhteisö sekä vakuutus toimintaa harjoittava yhteisö. Lainansaajana voi olla myös asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittava yhteisö, jonka valtion asuntorahasto on nimennyt. Vuokra-aravalaina voidaan myöntää lisäksi sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiallisesti omistaa jokin tai jotkin edellä mainituista yhteisöistä.

Lainansaajaryhmien rajaamisella on pyritty ensinnäkin varmistamaan se, että vuokratalokanta muodostuu suhteellisen suurien ja va-

kavaraisten yhteisöjen omistukseen, joiden voidaan olettaa toimivan yhteiskunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tarkoituksena on lisäksi ollut varmistaa se, että yhteiskunnan tuella rakennettuihin asuntoihin voitaisiin valita vuokralaisiksi eniten tuen tarpeessa olevia sosiaalisen tarveharkinnan perusteella (HE 177/1993 vp).

Vuoteen 1993 saakka lainansajayhteisöiksi nimeämisestä päätti valtioneuvosto. Vuodesta 1994 lukien siitä on päättänyt Valtion asuntorahasto. Valtion asuntorahasto selvittää nimeämistä hakevan yhteisön toimintaperiaatteet ja vakavaraisuuden. Asuntorahasto tarkistaa, että lainansajaksi nimeämistä hakeva yhteisö on rekisteröity ja että sen säännöistä tai yhtiöjärjestyksestä ilmenee, että yhteisö harjoittaa asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein. Yhteisön edellytetään noudattavan julkista ja yleistä hakumenettelyä vuokra-asuntojen jaossa. Nimeämis päätöksen yhteydessä selvitetään myös, onko yhteisö riittävän vakavarainen ja lainanhoitokykyinen.

Aravalainojen lisäksi sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnetään luottolaitosten, vakuutusyhtiöiden, eläkelaitosten tai kuntien varoista lainoja, joille Valtion asuntorahasto myöntää korkotukea vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) perusteella. Näiden lakien perusteella korkotukilaina voidaan myöntää muun muassa sellaisille yhteisöille, jotka asuntorahasto on aravalain nojalla nimennyt.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella lainan saajana voi aravalaisissa mainittujen yhteisöjen lisäksi olla asuntoja erityisille väestöryhmille ylläpitävä yhteisö. Erityisille väestöryhmille vuokra-asuntoja ylläpitävillä yhteisöillä tarkoitetaan yhteisöjä, jotka hankkivat asuntoja muun muassa opiskelijoille, veteraaneille, vanhuksille ja sosiaalihuollon toimenpiteiden kohteena oleville väestöryhmille. Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaan näitä yhteisöjä ei tarvitse erikseen nimetä lainansajajiksi.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain perusteella lainan saajana voi ilman erillistä nimeämistä olla myös muu yhteisö, milloin sitä on pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena. Tällaiselle lainansajalle myönnetään kuitenkin ainoastaan lyhytaikaista korkotukilainaa. Yhteiskunnallisen tarkoituksenmukaisuuden ratkaisee Val-

tion asuntorahasto hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Valtion vuoden 1999 talousarvioehdotuksen mukaan niiden lainojen myöntäminen, joihin ei liity tarveharkintaa, on tarkoitus lopettaa. Tämä merkitsisi lyhytaikaisen korkotukilainoituksen loppumista vuoden 1999 alusta lukien.

Asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain perusteella lainan saajina voivat olla samat yhteisöt, joille voidaan myöntää aravalainaa vakuutusyhtiöitä lukuun ottamatta.

Tällä hetkellä arava- ja korkotukilainoja saaviksi yhteisöiksi on nimetty noin 300 yhteisöä. Suuria vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavia yhtiöitä ovat muun muassa Sato-konserni, VVO-konserni, YH-Asunnot Oy ja Tarveasunnot Oy. Näille yhteisöille on valtion tuella kertynyt huomattava asunto- ja varallisuusmassa.

3. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muutokset

3.1. Ongelmat

Nykyisin lainansajayhteisön nimeämisperusteita ei ole määritelty säädöstatolla. Lainansajayhteisöksi nimeäminen on perustunut yleishyödyllisyyttä koskeviin periaatteisiin, Valtion asuntorahastossa muotoutuneeseen käytäntöön ja rahastossa määriteltyihin perusteisiin. Nimeämisperusteista säätäminen lakitasolla ei tähän asti ole ollut tarpeen, sillä ne yhteisöt, joilta yleishyödyllisyyttä on edellytetty, ovat toimineet yhteiskunnallisten asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti samalla tavoin kuin kunnat ja muut julkisyhteisöt.

Tällä hetkellä yleishyödyllisen toiminnan ja muun liiketoiminnan taloutta ei välttämättä ole eroteltu toisistaan. Lisäksi jotkin yhteisöistä ovat yhtiöityneet ja joidenkin koko on ratkaisevasti kasvanut. Osa nimetyistä yhteisöistä on nykyisin suurten konsernien tytäryhtiöitä. Konserniin kuuluvat vuokratyöyhtiöt voivat käyttää konsernin omia isännöinti- ja kiinteistöhoitopalveluja, joista maksettavan hinnan kohtuullisuutta ja kilpailukykyisyyttä ei juurikaan valvota. Myös konserniavustusten antaminen on mahdollista. Näiden rahavirtojen seuraaminen on nykyisin käytännössä vaikeaa.

Yksittäisiä vuokratyöyhtiöitä on mahdol-

lista sulauttaa ja jakaa siten, että niiden varallisuus siirtyy muulle kuin yleishyödyllisyyden kriteerit täyttävälle yhteisölle. Mahdollista on myös järjestellä vuokratulojen omistus siten, että taloudellisissa vaikeuksissa olevat vuokratilat kootaan erilleen muusta asuntokannasta. Hyöty omistajayhteisön suuruudesta ja vakavaraisuudesta ei tällöin enää välttämättä toteudu.

Aravavuokratulojen vuokranmääritys perustuu laina-aikana omakustannusperiaatteen. Korkotuettujen vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät vapaasti. On mahdollista, että näiden vuokratulojen omistajille jää ylijäämää. Tällaisen ylijäämän käytöstä ei ole säännöksiä, joten ei ole varmistettu sitä, että korkotuki todella kohdistuu täysimääräisesti asukkaille eikä omistajille.

Jotkut lainansaajayhteisöiksi nimetyistä yhtiöistä saattavat harkita listautumista pörssiin. Pörssiin listautuneen yhteisön toiminnan tavoitteet saattavat olla ristiriidassa yhteiskunnallisten tavoitteiden kanssa. Yleishyödyllisten asuntojen vuokraamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavien yhteisöjen tavoitteena on kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen eniten tuen tarpeessa oleville, kun taas pörssiyhtiön tavoitteena on ensisijaisesti nostaa omistajien tekemien sijoitusten arvoa.

Lainansaajayhteisöksi nimeämispäätökseen ei aravalain 39 § 3 momentissa säädetyn valituskiellon vuoksi saa hakea valittamalla muutosta. Tämän tulisi kuitenkin olla mahdollista jo nimeämistä hakevien yleisen oikeusturvan kannalta. Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys eräiden asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön muutoksenhakuäännösten muuttamiseksi (HE 237/1998 vp). Esityksessä ehdotetaan muun muassa nimeämispäätöstä koskevan valituskiellon kumoamista.

Nimettävän yhteisön toimintaperiaatteet selvitetään siis siinä vaiheessa, kun yhteisö hakee nimeämistä. Sen jälkeen nimeämisen edellytysten täyttymistä ei varsinaisesti valvota. Tosin aina, kun yhteisölle myönnetään lainaa tai korkotukea, arvioidaan sekä kohteen sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus että myöskin lainansaajan edellytykset maksaa laina takaisin. Aravalainsäädännön mukainen valvonta, jota sekä Valtion asuntorahasto, Valtiokonttori että kunnat tekevät, kohdistuu lähinnä siihen, että aravalaina käytetään siihen tarkoitukseen, johon se on myönnetty ja muutoinkin sekä säännösten että lainaehtojen

mukaisesti. Valvonta kohdistuu siis yksittäisiin lainoitettuihin kohteisiin, ei niinkään nimettyyn yhteisöön ja sen toimintaan.

Aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettun lain mukaan käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen aravavuokra-asunto voidaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle joko voitaisiin myöntää aravalainaa tai joka vastaa luovuttajaa. Aravalainan siirrosta tällaisissa tilanteissa päättää joko Valtiokonttori tai kunta riippuen siitä, onko laina valtion vai kunnan myöntämä. Sekä luovutuksen saajaa nimettäessä että lainan siirrosta päätettäessä kunnalla ja Valtiokonttorilla on velvollisuus varmistaa, etteivät toimenpiteet vaikuta siten, että yleishyödyllisyyden periaatteiden täyttyminen vaarantuu. Tämä velvollisuus kunnalla ja Valtiokonttorilla on silloinkin, kun luovutuksensaaja kuuluu samaan konserniin kuin luovuttaja.

Nykyisin ei ole säädetty myöskään siitä, miten ja millä perusteilla nimeäminen voitaisiin peruuttaa tai kumota, jos lainansaajaksi nimetty yhteisö toimii vastoin yleishyödyllisyyden periaatteita tai lainsäädäntöä.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa ei edellytetä rahaston erikseen nimeävän erityisille väestöryhmille asuntoja ylläpitäviä yhteisöjä. Tältä osin menettely arava- ja korkotukilaeissa on toisistaan poikkeavaa.

3.2. Ehdotetut muutokset

Esityksen tarkoituksena on, että jatkossakin voitaisiin varmistaa valtion lainoitustuen sekä pitkäaikaisen korkotuen ohjautuminen kokonaisuudessaan asukkaille.

Arava- ja korkotukilainsäädäntöä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asuntojen vuokraamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavilta yhteisöiltä edellytetyn yleishyödyllisyyden sisältö määriteltäisiin lailla.

Yhteisön toiminnan pääasiallisena tarkoituksena tulisi olla vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen sekä niiden vuokraaminen sosiaalisin perustein tai tarjoaminen käytettäväksi asumisoikeusasuntoina. Tähän liittyisi velvollisuus ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi.

Nimetty lainansaajayhteisö voisi jakaa rajoitetusti osinkoa, konserniavustusta tai osuuspääoman korkoa omistajan yhteisöön

sijoittamille varoille. Valtioneuvosto määräisi suurimman sallitun tuottoprosentin. Lähtökohtana olisi tällöin, että sijoitus olisi kilpailukykyinen muiden vaihtoehtoisten sijoitusten kanssa.

Nimetyt yhteisön tulisi pääsääntöisesti pitää arava- ja korkotukilainoilla lainoitettua vuokralat vuokra-asuntokäytössä myös rajoitusaikojen päättymisen jälkeen. Tämä periaate sisältyy itse asiassa jo yhteisöjen toimintatarkoitukseen. Yleishyödylliseen asuntojen tuottamiseen ja tarjoamiseen ei voi sisältyä pyrkimystä saada mahdollisimman hyvää myyntivoittoa käyttö- ja luovutusrajoitusten päättymisen jälkeen asunnoista, joiden rakentamista, hankintaa tai perusparannusta on tuettu valtion varoilla ja joihin tarvittua pääomasta valtaosan asukkaat ovat maksaneet vuokrissa. Asuntojen luovuttaminen olisi kuitenkin mahdollista. Siihen ei tarvittaisi viranomaisen lupaa eikä luovutuksensaaajia tai luovutushintaa olisi pakkovasti säännelty. Yhteisö voisi itse valita, noudattaako se yleishyödyllisiä toimintaperiaatteita. Jos se ei niitä noudattaisi, menettelystä seuraisi vain, ettei yhteisöä pidettäisi enää yleishyödyllisenä ja sen nimeäminen voitaisiin peruuttaa. Se ei enää tämän jälkeen voisi saada tukea arava- tai korkotukilainojen muodossa.

Yhteisön tulisi järjestää omistajayhtiöiden rakenne sellaiseksi, että vuokrien ja käyttövastikkeiden mahdollisimman tehokas ja järkevä tasaaminen olisi mahdollista ja taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden vuokralojen vastuut pystyttäisiin mahdollisimman hyvin kantamaan.

Riskien ottamista esitetään rajoitettavaksi. Tämä koskisi kaikkia sellaisia liiketoimintariskejä, jotka eivät tavanomaisesti liity asuntojen rakennuttamiseen, omistamiseen tai antamiseen vuokralle. Yhteisö ei myöskään saisi antaa vakuutta muiden kuin samaan konserniin kuuluvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja omistavien tai nimettyjen yhteisöjen sitoumuksista. Vakuuden antaminen sisältäisi sekä takauksen että omaisuuden panttauksen. Yhteisö ei myöskään saisi antaa rahalainaa muille kuin edellä mainituille yhteisöille.

Yhteisön omistus ja hallinto tulisi järjestää siten, että se on riippumaton rakennusliikkeistä. Tämä edellytys on tarpeen sen vuoksi, että nimetyt yhteisöt toimivat rakennuttajina. Tällöin on muun muassa kilpailun vuoksi tärkeää, että ne toimivat erillään ura-

koitsijoista, jotka kohteita toteuttavat.

Niiden yhteisöjen osakkeet tai osuudet, joilta edellytetään yleishyödyllisyyden periaatteiden noudattamista, eivät saisi olla julkisen kaupankäynnin kohteena.

Valtion asuntorahasto päättäisi uusien yhteisöjen nimeämisestä. Sillä olisi oikeus valvoa yleishyödyllisyydelle asetettujen edellytysten täyttymistä sekä saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot.

Jos nimetty yhteisö toimisi vastoin yleishyödyllisyydelle asetettuja edellytyksiä, nimeäminen voitaisiin peruuttaa. Tällöin Valtion asuntorahastolla tai kunnan myöntämän lainan osalta kunnalla, olisi mahdollisuus harkintansa mukaan irtisanoa yhteisön aravalainat tai lakkauttaa korkotuen maksaminen joko osittain tai kokonaan. Laina irtisanottaisiin erääntymään kuuden kuukauden kuluttua. Viranomaisen olisi velvollinen peruuttamaan irtisanomisen, jos yhteisö tänä aikana saattaisi toimintansa yleishyödyllisyyden edellytykset täyttäväksi.

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi lisäksi siten, että lainansaaajaksi nimeäminen olisi edellytys pitkäaikaisen korkotukilainan saamiseksi myös silloin, kun tarkoituksena olisi rakentaa tai hankkia erityiselle väestöryhmälle tarkoitettu kohde. Vastaava edellytys on jo nyt voimassa aravalaisissa.

Ennen lain voimaantuloa tehdyt päätökset lainansaaajayhteisöksi nimeämisestä säilyisivät voimassa. Näiden yhteisöjen voidaan katsoa sitoutuneen noudattamaan nyt lain tasolla säädettäviä yleishyödyllisyyden periaatteita jo silloin, kun ne on nimetty yhteisöiksi, joille voidaan myöntää valtion asuntolainaa. Niiden tulisi siis myös lain voimaantulon jälkeen toimia yleishyödyllisyydelle asetettujen edellytysten mukaisesti. Lisäksi ehdotettu toiminnan valvonta ja mahdollisuus peruuttaa nimeäminen koskisi myös jo ennen lain voimaantuloa nimettyjä lainansaaajayhteisöjä. Yhteisö voisi kuitenkin halutessaan luopua yleishyödyllisestä asemastaan, jolloin valtion sille antama tuki lakkaisi.

Suoraan lain nojalla arava- ja korkotukilainoja saavia yhteisöjä, kuten esimerkiksi kunnallisia vuokraloyhtiöitä, ei edelleenkään tarvitsisi erikseen nimetä lainansaaajayhteisöiksi, jotta nämä voisivat saada arava- ja korkotukilainoja. Kuntien ja muiden julkisyhteisöjen on oletettu toimivan yleishyödyllisyyden periaatteiden mukaisesti.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksen yhtenä tavoitteena on asuntojen omistuksen järjestäminen siten, että muodostuisi riittävän suuria omistajayksiköitä, jotta vuokrien ja käyttövastikkeiden järkevä taseus on mahdollista. Tältä osin esitys alentaa sekä asumistukimenoja että myös toimeentulotukimenoja. Yhteisö ei saisi järjestellä yhtiörakennetaan siten, että taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden vuokratulojen vastuiden kantaminen vaarantuu. Tämä vähentää tarvetta maksaa valtion varoista avustuksia tällaisille taloille sekä vähentää valtion luotto- ja takauriskia. Samalla tavoin vaikuttaa myös se, ettei yhteisö saisi ottaa tavanomaiseen liiketoimintaansa liittymättömiä riskejä eikä antaa vakuutta tai lainaa muille kuin samaan konserniin kuuluville toisille nimetyille yhteisöille tai yhteisöille, joilla on rajoitusten alaisia vuokra- tai asuminsoikeusasuntoja.

Vaikutukset asukkaiden asemaan

Esityksen pyrkimyksenä on edistää vuokrien ja käyttövastikkeiden järkevää tasaamista siten, että ne vastaavat asuntojen käyttöarvon mukaisia suhteita. Tasaaminen lisää asukkaiden keskinäistä tasavertaisuutta, kun vuokrien tai käyttövastikkeiden perusteetomat erot pienenevät.

Vaikutukset omistajayhteisöjen talouteen

Esityksellä ei ole olennaista vaikutusta niiden yhteisöjen asemaan, joilta edellytetään yleishyödyllisyyttä. Kun se osa asuntokannasta, jonka pääomamenot ovat pienet, pysyy yleishyödyllisen yhteisön omistuksessa tukemassa sen taloutta, yhteisön talouden oletetaan kuitenkin paranevan ja riskinsietokyvyn kasvavan.

Ne yhteisöt, joita tämä esitys koskee, saattavat kuulua konserniin, jolla on myös muuta liiketoimintaa. Tämä esitys koskee näissäkin tapauksissa vain sitä konsernin osaa, jonka edellytetään toimivan yleishyödyllisyyden periaatteiden mukaisesti.

4.2. Organisatoriset vaikutukset

Esityksessä ehdotetaan Valtion asuntorahastolle velvollisuutta valvoa yleishyödyllisyyden edellytysten täyttymistä. Tämän vuoksi arvioidaan, että Valtion asuntorahaston tehtävät lisääntyisivät kahdesta kolmeen henkilötyövuodella.

4.3. Yhteiskunnalliset vaikutukset

Esityksen tarkoituksena on turvata, että arava- ja korkotukilainoja myönnetään tahoille, jotka toimivat valtiovallan asettamien asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti. Esityksellä pyritään osaltaan varmistamaan julkisen tuen ohjautuminen asukkaille sekä asuntojen säilyminen pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä.

5. Asian valmistelu

Asia on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu oikeusministeriötä, valtiovarainministeriötä, Valtion asuntorahastoa, Valtiokonttoria, Kilpailuvirastoa, Suomen Kuntaliittoa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä, SATO-Yhtymä Oyj:tä, VVO-Yhtymä Oy:tä, YH-Rakennuttajakeskus Oy:tä, Tarveasunnot Oy:tä, Suomen opiskelija-asunnot Oy:tä, Vuokralaisten Keskusliitto ry:tä sekä Suomen Pankkiyhdistys ry:tä.

Tässä esityksessä on käsitelty lainansajayhteisöiksi nimettäviltä yhteisöiltä edellytettävää yleishyödyllisyyttä. Tarkoituksena on kuitenkin selvittää, tulisiko kuntia koskevista yleishyödyllisyyden kriteereistä säätää lailla.

Myös vakuutus toimintaa harjoittavien yhteisöjen asema on tarkoitettu selvittää erikseen.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on 23 päivänä lokakuuta 1998 annettu hallituksen esitys eräiden asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön muu-

toksenhakusäännösten muuttamiseksi (HE 237/1998 vp). Esityksessä ehdotetaan muun muassa aravalakia, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettua lakia sekä asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettaviksi siten, että myös kaikkiin tämän ehdotuksen mukaisiin Valtion asuntorahaston ja kunnan päätöksiin saisi hakea va-

littamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Mainittu esitys ja tämä esitys on laadittu niin, että ne voidaan käsitellä erillään toisistaan. Välttämätöntä olisi kuitenkin, että aikaisemmin mainitussa esityksessä ehdotetut lait tulisivat voimaan viimeistään samaan aikaan tässä esityksessä ehdotettujen lakien kanssa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1.1. Aravalaki

15 §. *Vuokra-aravalainan saajat.* Voimassa olevan pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan vuokra-aravalaina voidaan myöntää kunnalle ja muulle julkisyhteisölle. Momentin 2 kohdan mukaan laina voidaan myöntää vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle. Näihin kohtiin ei ehdoteta muutoksia.

Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaan vuokra-aravalaina voidaan nykyisin myöntää asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt. Kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että aravalainan saajana voisi olla asuntorahaston nimeämä yhteisö, joka täyttää lakiin ehdotetun uuden 15 a §:n mukaiset yleishyödyllisyyden edellytykset.

Pykälän 1 momentin 4 kohdan mukaan vuokra-aravalaina voidaan nykyisin myöntää myös sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiassa omistaa jokin tai jotkin 1—3 kohdassa mainituista yhteisöistä. Vuokra-aravalainan myöntämistä tämän kohdan perusteella ehdotetaan rajattavaksi siten, että laina voitaisiin myöntää vain sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Kyseisen

kohdan mukaan määräysvalta toisessa yhteisössä olisi, jos yhteisöllä olisi enemmän kuin puolet kaikkien osakkeiden, jäsenosuuksien tai yhtiöosuuksien tuottamasta äänimäärästä ja tämä äänenenemmistö perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen. Edellytys merkitsisi sitä, että omistuksen järjestäminen niin sanotun holding-yhtiön kautta olisi mahdollista vain, jos tämä holding-yhtiökin olisi asuntorahaston nimeämä.

Pykälän 2 momentin mukaan vuokratalolaina voidaan nykyisin myöntää myös asunto-osakeyhtiölle sekä pitkäaikainen ja lyhytaikainen perusparannuslaina muullekin lainan hakijalle. Momentti ehdotetaan poistettavaksi. Asunto-osakeyhtiö voisi kuitenkin siis olla lainansaajana edelleen silloin, kun se on 1 momentin 1—3 kohdassa mainitun lainansaajan välittömässä määräysvallassa.

Perusparannuslainaa ei enää voitaisi myöntää muille kuin niille, joille voidaan myöntää muitakin vuokra-aravalainoja. Valtion tukea on tarkoituksenmukaista antaa vain niille tahoille, joille voidaan asettaa edellytys toimia asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

15 a §. *Yleishyödyllisyys.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 15 a §, jossa säädettäisiin 15 § 3 kohdan mukaiselle lainansaajalle sekä sellaiselle yhteisölle, jossa lainansaajalla olisi välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n

2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, asetettavista yleishyödyllisyyden edellytyksistä.

Pykälän 1 kohdassa ehdotetaan määriteltäväksi, mitkä yhteisön toimialoista katsotaan tässä yhteydessä yleishyödylliseen toimintaan kuuluviksi. Näitä olisivat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hankkiminen, rakentaminen, joka kattaa myös tähän tarkoitukseen tarvittavien tonttien hankkimisen sekä asuntojen vuokraaminen sosiaalisin perustein tai tarjoaminen käytettäväksi asumisoikeusasuntoina. Yhteisöllä voisi olla muitakin toimialoja, esimerkiksi kiinteistönhoitopalveluja. Toisaalta säännös ei velvoittaisi yhteisöä kaikkien siinä mainittujen toimialojen toteuttamiseen. Esimerkiksi rakennuttamispalvelut voitaisiin hankkia myös joko samaan konserniin kuuluvalta muulta yhteisöltä tai ulkopuoliselta yhteisöltä.

Yhteisön tavoitteena tulee olla tarjota asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Jotta asukkaiden asumisturva säilyisi niissäkin tilanteissa, joissa vuokra-asuntoja myydään omistusasunnoiksi tai niiden käyttötarkoitusta muutetaan, tulisi yhteisön pyrkiä järjestämään asukkaille vastaavanlainen asunto.

Pykälän 2 kohdan tarkoituksena on osaltaan varmistaa, että asunnot kohdentuvat niiden tarpeessa oleville. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että yhteisön tulisi ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi. Asukkaiden valinnassa tulisi luonnollisesti noudattaa myös vuokralaisten valintaperusteista annettuja säännöksiä.

Yhteisölle laissa asetettu velvollisuus ilmoittaa asunot julkisesti haettaviksi korostaisi asumisoikeuden haltijoiden valinnassa jo nyt sovellettua vastaavaa periaatetta, joka on säädetty asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (900/1990).

Pykälän 3 kohdan tarkoituksena on varmistaa, että omistaja saa omalle sijoitukselleen kohtuullisen tuoton mutta ei saisi perusteetonta hyötyä. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että omistajan sijoittamille varoille voitaisiin tulouttaa kohtuullinen tuotto, jonka vähimmäismäärä säädettäisiin pykälässä ja jonka laskuperusteesta ja suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston päätöksellä. Tuoton tulisi olla sellainen, että se olisi sijoittajan kannalta kilpailukykyinen muiden riskiltään vastaavien

vaihtoehtoisten sijoitusten tuoton kanssa. Se voisi olla esimerkiksi 2-3 prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligatiolainan korko tai TEL-laskuperustekorko.

Omistajan sijoittamalla varoilla tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka omistaja on yhteisöön itse sijoittanut joko rahana tai apporttina.

Tuloutus voitaisiin suorittaa joko osuuspääoman korkona, konserniavustuksena tai osinkona tai näiden yhdistelmänä. Jos samaan konserniin kuuluvilla yhteisöillä on omistuksessaan useita vuokrataloja, vuokratalo-yhtiöitä, asumisoikeustaloja tai asumisoikeusyhtiöitä, ei hyväksytyyn suuruista tuottoa tarvitsisi tulouttaa jokaisen kohteen osalta erikseen. Tuottoa laskettaessa ratkaisevaa olisi, paljonko omistaja on yhteisöihin yhteensä itse sijoittanut.

On huomattava, että ne yhteisöt, jotka ovat joko yhdistyksiä tai säätiöitä, eivät voi yhteisömuodostaan johtuen tulouttaa voittoa. Esitys vaikuttaisi tältä osin vain sellaisiin yhteisöihin, jotka ovat osakeyhtiöitä tai osuuskuntia.

Tuloutettavan tuoton suuruutta rajoittaisivat tämän säännöksen lisäksi osakeyhtiölain voitonjakoa koskevat tai osuuskuntalain (247/1954) ylijäämää sekä lisäosuusmaksun ja sijoitusosuuden korkoa koskevat säännökset.

Jos omistaja sijoittaa yhteisöön varoja lainana, esimerkiksi antamalla yhteisölle niin sanotun tertiäärilainan tai pääomalainan, ei lainalle maksettava korko saisi ylittää omistajan sijoittamille varoille hyväksyttyä tuottoa.

Tuotoksi laskettaisiin myös nimetyn yhteisön kanssa samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä hankituista palveluista ja erilaisista hallinnollisista maksuista mahdollisesti maksettu ylihinta. Tällaisia palveluita voisivat olla esimerkiksi kiinteistönhoito- ja isännöintipalvelut. Palvelusta maksettava korvauksen suuruus ei siten voisi ylittää vastaavista palveluista yleisesti perittyä hintatasoa. Valtion asuntorahasto valvoisi, ettei käypää hintatasoa ylitettäisi.

On mahdollista, että yhteisölle jää ylijäämää sen jälkeen, kun hyväksytyyn suuruinen tuotto on tuloutettu. Tämä ylijäämä jää yhteisöön parantamaan sen vakavaraisuutta ja se voidaan käyttää esimerkiksi yhteisön omistaman vuokra- ja asumisoikeusasuntokannan kehittämiseen ja kunnossapitoon, tonttien hankintaan vuokra- ja asu-

misoikeusasuntoja varten, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tai hankintaan taikka vuokrien tai käyttövastikkeiden pitämiseen kohtuullisina. Tulotettavaksi hyväksytyä tuottoa suurempi ylijäämä saattaa syntyä esimerkiksi, jos yhteisöllä on sellaisia vuokrataloja, joiden vuokranmääritys ei ole niin sanotun omakustannusperiaatteen piirissä tai yhteisö myy joitain asuntoja.

Jos yhteisö jättää hyväksytyin suuruisen tuoton jonain vuonna tulouttamatta, voisi yhteisö vapaasti valita tällaisen ylijäämän käyttötarkoituksen ja -ajan. Tulouttamatta jätetty tuotto laskettaisiin mukaan omistajan sijoitamiin varoihin ja otettaisiin huomioon, kun hyväksyttävän tuoton määrää tämän jälkeen laskettaisiin.

Pykälän 4 kohdan säännöksellä pyritään siihen, että niissä tilanteissa, joissa paikkakunnalla on edelleen kysyntää vuokra-asunnoista, nimetyin yhteisön omistamat vuokra-asunnot säilyvät pääsääntöisesti vuokra-asutokäytössä senkin jälkeen, kun ne eivät enää ole käyttö- ja luovutusrajotusten piirissä. Asuntoja voisi aina myydä toiselle nimetylle yhteisölle tai kunnalle taikka muulle julkisyhteisölle.

Jos vuokra-asunnoista ei enää olisi alueella kysyntää tai jos olisi olemassa muu painava syy, asunnot voitaisiin myydä omistusasunnoiksi tai niiden käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa. Asuntojen myyminen omistusasunnoiksi voisi olla perusteltua esimerkiksi silloin, jos vuokra-asuntoja on paikkakunnalla runsaasti tyhjinä. Perusteltua se voisi olla myös jo silloin, kun on selvästi nähtävissä, ettei kyseisen tyyppisillä asunnoilla ole tulevaisuudessa riittävää kysyntää esimerkiksi sen vuoksi, että paikkakunnan työpaikat vähenevät tai niiden tiedetään vähenevän.

Muu painava syy myymiseen saattaisi olla tilanne, jossa myyminen on välttämätöntä yhteisön toiminnan taloudellisen perustan tervehdyttämiseksi tai turvaamiseksi.

Vuokralaisella olisi aina mahdollisuus aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1393) 12 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa lunastaa hallitsemansa aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Pykälän 5 kohdassa säädettäisiin, että yhteisön tulisi järjestää vuokra- ja asumisoikeusasuntojensa omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus olisi

mahdollista. Tarkoituksena on edistää pääomamenojen tasausta siten, että vuokrat ja käyttövastikkeet vastaavat asuntojen käyttöarvojen mukaisia suhteita.

Vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista saman omistajan aravalainoitettujen vuokra- tai asumisoikeustalojen kesken. Jos omistus on järjestetty esimerkiksi siten, että vanhat vuokratalot ovat kaikki yhdessä yhtiössä ja uustuotanto taas toteutetaan toiseen yhtiöön, ei vuokrien järjevä tasaus eri ikäisten asuntojen kesken ole mahdollista.

Konsernin tulisi lisäksi pitää yhteisöraakenteensa muutoinkin sellaisena, että se tukisi mahdollisimman hyvin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden talojen vastuiden kantamista. Näin ollen ei siis tulisi järjestää omistusta esimerkiksi siten, että taloudellisissa vaikeuksissa olevat vuokratalot erotettaisiin omaan yhtiöön ja tuottoisat vuokratalot taas toiseen yhtiöön. Muutoin olisi mahdollista tulouttaa valtioneuvoston päätöksellä säädetty tuotto kokonaisuudessaan omistajille siitä yhtiöstä joka menestyy taloudellisesti hyvin ja samaan aikaan jopa haakea avustusta toisen yhtiön taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille tai ainakin kasvattaa valtion luottoriskiä.

Valtion asuntorahasto voisi lainoja yhteisöille myöntäessään valvoa, että tämän kohdan edellytykset täyttyvät.

Koska asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita ja aravavuokra-asuntojen vuokria ei voi tasata keskenään, olisi sallittua pitää yhteisön asumisoikeustalot erillisessä yhtiössä. Tällä tavoin voidaan varmistaa, etteivät asumisoikeuden haltijat joutuisi käyttövastikkeissaan osallistumaan taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen riskien kantamiseen.

Pykälän 6 kohdan mukaan yhteisöllä ei saisi olla muita kuin yleishyödylliseen asuntojen tuottamiseen, vuokraamiseen ja ylläpitoon liittyviä riskejä. Tällä halutaan estää muun liiketoiminnan kautta syntyvien yhteisön omien ja sitä kautta myös valtion riskien kasvaminen. Yhteisö ei saisi olla mukana esimerkiksi riskejä sisältävissä liike- ja toimitilarakennushankkeissa. Edellytys ei estäisi sellaista liiketoimintaa, joka liittyisi yhteisön yleishyödylliseen toimintaan. Esimerkiksi tonttien hankinta, vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen ja kiinteistön hoitopalveluiden tarjoaminen olisi mahdollista. Vuokra- tai asumisoikeustaloissa

voisi olla myös joitain liiketiloja, esimerkiksi niin sanottuja kivijalkamyymälöitä.

Yhteisö ei edellä mainitusta syystä saisi myöskään antaa takausta tai panttausta muun kuin samaan konserniin kuuluvan toisen nimetyn yhteisön tai käyttö- ja luovutusrajousten alaisia asuntoja omistavan yhteisön velvoitteesta. Lainan antaminen muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla edellä mainitulle yhteisölle olisi myös kielletty.

Lisäksi yhteisö voisi antaa erityisvakuuden muunkin samaan konserniin kuuluvan yhtiön lainasta niissä tilanteissa, joissa lainavarat sijoitetaan yhteisön omistukseen tulevien vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

Pykälän 7 kohdan mukaan nimettävän yhteisön hallinnon ja omistuksen tulisi olla järjestetty siten, että yhteisö olisi riippumaton rakennusliikkeistä. Tämä edellytys on tarpeen sen vuoksi, että nimetyt yhteisöt tai niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt saattavat olla myös rakennuttajia. Niiden riippumattomuus urakoitsijoista, jotka kohteita toteuttavat, halutaan varmistaa muun muassa kilpailun turvaamiseksi.

Pykälän 8 kohdan mukaan nimetyn yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saisi olla julkisen kaupankäynnin kohteena. Yhteisön osakkeet eivät siten saisi olla noteerattuina pörssilistalla tai muulla vastaavalla markkinapaikalla. Tämä edellytys on tarpeen sen vuoksi, että julkisen kaupan kohteena olevien yhteisöjen tavoitteena on ensisijaisesti nostaa omistajien tekemien sijoitusten arvoa. Tavoite on toinen kuin yleishyödyllisesti toimivan, asuntoja sosiaalisin perustein ylläpitävän ja tarjoavan yhteisön tavoite, joka on tarjota asukkaalle hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Jos yleishyödyllisen yhteisön emoyhtiö olisi pörssiyhtiö, se ei voisi saada säädettyä suurempaa tuottoa konserniin kuuluvasta yleishyödyllisestä yhteisöstä. Konserniin kuuluvista muista yhtiöistä tuloutettavaa voittoa ei tällä lailla säädeltäisi.

15 b §. *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi siitä, miten 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä sovellettaisiin niissä tilanteissa, joissa nimetty yhteisö on osa konsernia, jonka muillakin yhteisöillä on omistuksessaan aravalainoitettuja tai korkotuettuja käyttö- ja luovutusrajousten alaisia asuntoja tai jonka muitakin yhteisöjä on nimetty. Sovellettaessa edellytyksiä tällaisissa tilanteissa näitä yhteisöjä käsi-

teltäisiin kuin ne olisivat yksi yhteisö.

15 c §. *Yleishyödyllisyyden valvonta.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan Valtion asuntorahaston velvollisuudeksi valvoa, että ne yhteisöt, joilta edellytetään toimimista jatkuvasti 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten mukaisesti, näin myös tekisivät.

Ehdotetun 2 momentin mukaan Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä olisi oikeus saada kaikki valvontaa varten tarvitsemansa tiedot. Rahaston valtuuttama henkilö voisi olla esimerkiksi auktorisoitu tilintarkastaja. Jotta voitaisiin välttää päällekkäiset tarkastukset, valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot voidaan saada myös yhteisön omilta tilintarkastajilta. Tietojensaantioikeus koskisi sekä suoraan nimettyä yhteisöä koskevia tietoja, esimerkiksi tilija muita asiakirjoja, että myös sen kanssa samaan konserniin kuuluvia muita 15 b §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä koskevia tietoja.

Pykälään ehdotetun 3 momentin mukaan lainansaajaksi nimetyn yhteisön tulisi lisäksi etukäteen ilmoittaa Valtion asuntorahastolle sellaisista seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen. Tällaisia seikkoja voisivat olla esimerkiksi fuusioitumiset tai konsernin tytäryhtiöiden omistusjärjestelyt. Se, että yleishyödyllisyyteen mahdollisesti vaikuttavista seikoista ilmoitetaan etukäteen asuntorahastolle, on tarpeen yhteisöjen valvonnan kannalta. Rahastolla on tällöin mahdollisuus riittävän ajoissa hankkia tarvitsemaansa lisäselvitystä ja esimerkiksi käynnistää neuvottelut siitä, onko seikalla vaikutusta edellytysten täyttymiseen.

15 d §. *Nimeämisen peruuttaminen.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 15 d §, jossa säädettäisiin nimeämisen peruuttamisesta.

Pykälän 1 kohdan mukaan nimeäminen voitaisiin peruuttaa, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhteisö, joka on myös nimetty tai jolla on omistuksessaan aravalainoitettuja tai korkotuettuja käyttö- ja luovutusrajousten alaisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, ei enää täyttäisi 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä.

Pykälän 2 kohdan mukaan nimeäminen voitaisiin peruuttaa, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva edellä tarkoitettu yhteisö olisi ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoituksena on kiertää 15 a §:ssä säädettäväksi ehdotettuja edellytyksiä.

Nimeämisen peruuttaisi Valtion asuntorahasto. Peruuttamista harkitessaan sen tulisi

ottaa huomioon, miten vakavasti yhteisö olisi rikkonut 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. Jos edellytyksistä poikkeaminen olisi vähäistä, ei nimeämistä tulisi peruuttaa.

Pykälän 3 kohdan mukaan nimeäminen voitaisiin peruuttaa yhteisön hakemuksesta.

Jos yhteisön nimeäminen peruutettaisiin jostain pykälässä tarkoitettusta syystä, yhteisöllä olisi aina mahdollisuus saattaa toimintansa säännösten mukaiseksi ja hakea uudelleen nimeämistä.

22 §. *Asumisoikeustalon aravalainan saaja*. Asumisoikeustalon aravalaina voidaan pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan myöntää kunnalle tai muulle julkisyhteisölle. Tähän kohtaan ei ehdoteta muutoksia.

Momentin 2 kohdan mukaan asumisoikeustalon aravalaina voidaan vastaavasti kuin vuokra-aravalainakin myöntää asuntorahaston nimeämälle yhteisölle. Tähän kohtaan ehdotetaan vastaavia muutoksia kuin vuokra-aravalainan saajaksi nimeämistä koskevaan 15 §:n 3 kohtaan. Asumisoikeustalon aravalaina voitaisiin siis myöntää asuntorahaston nimeämälle yhteisölle, joka täyttää 15 a §:ssä säädettäväksi ehdotetut edellytykset.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 11 luvussa säädetään asumisoikeusjärjestelmän pysyvyydestä ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994) säännellään yhdistyksen toimintaa. Säännökset vastaavat osittain 15 a §:ssä säädettäväksi ehdotettuja edellytyksiä. Siltä osin kuin mainituissa laeissa ei asumisoikeusasuntoja omistavia yhteisöjä velvoittavasti jo ole säädetty yhteisöjen toiminnasta, noudattaisivat ne nyt säädettäväksi ehdotettuja edellytyksiä.

Pykälän 1 momentin 3 kohta ehdotetaan muutettavaksi vastaavasti kuin 15 §:n 4 kohta. Myöskään asumisoikeustalon aravalainaa ei enää voitaisi myöntää sellaiselle osakeyhtiölle, jossa nimetyllä yhteisöllä ei olisi välitöntä osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua määräysvaltaa. Tämä merkitsisi sitä, että sellaiseen kohteeseen, joka on omistettu niin sanotun holding-yhtiön kautta, ei enää voitaisi myöntää aravalainaa, ellei myös holding-yhtiötä olisi erikseen nimetty. Sen sijaan suoraan ja välittömästi nimetyn yhteisön omistuksessa olevalle osakeyhtiölle voitaisiin edelleen myöntää aravalaina, vaikkei sitä olisikaan erikseen nimetty.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi uusi 2 momentti, jonka mukaan 1 momentin 2 koh-

dan perusteella nimettyihin lainansaajiin sekä näiden tosiasiaassa omistamiin yhteisöihin sovellettaisiin ehdotettuja 15 a — 15 d §:ää samalla tavoin kuin vuokra-aravalainan saajaksi nimettyihin yhteisöihin. Tämä merkitsisi sitä, että asumisoikeustalon aravalainan saajaksi nimetyn tulisi täyttää samat yleishyödyllisyyden edellytykset kuin vuokra-aravalainan saajan. Yhteisöä valvottaisiin samalla tavoin kuin vuokra-aravalainan saajaksi nimettyä ja nimeäminen voitaisiin peruuttaa samoin edellytyksin kuin vuokra-aravalainan saajan nimeäminen.

37 §. *Aravalainan irtisanominen*. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan 15 §:n 3 kohdan tai 22 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella nimetyllä yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat voitaisiin irtisanoa kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 15 d §:n nojalla. Syynä ehdotettuun kuuden kuukauden irtisanomisaikaan on se, että yhteisöille halutaan antaa mahdollisuus tuona aikana halutessaan korjata säännösten vastainen menettelynsä. Irtisanominen pitäisi peruuttaa, jos syy nimeämisen peruuttamiseen poistuisi irtisanomisajan kuluessa.

Mahdollisuus yksittäisen lainan irtisanomiseen muun muassa niissä tilanteissa, joissa lainansaaaja ei noudata lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, sisältyy jo nykyisin voimassa olevan pykälän 1 momenttiin.

Jos irtisanottavat lainat olisi arvopaperistettu, ne korvattaisiin jo nyt vakiintuneen käytännön mukaisesti lainapoolissa toisilla lainoilla.

Voimassa olevan pykälän 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Siihen ehdotetaan lisättäväksi, että nimeämisen peruuttamisen vuoksi tapahtuvan aravalainan irtisanomisen tekisi Valtion asuntorahasto silloin, kun lainan on myöntänyt asuntorahasto. Jos laina on kunnan myöntämä, sen irtisanoisi kunta.

1.2. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta

2 §. Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 1 momentti ehdotetaan muutettavaksi vastaavaan muotoon kuin aravalain 15 §:n 1 momentti.

Voimassa olevan lain 1 momentin 6 ja 7 kohdat ehdotetaan kumottaviksi. Nykyisen 6 kohdan mukaan lainansaajana voi olla erityisille väestöryhmille asuntoja ylläpitävä yhteisö. Jotta menettely olisi yhteneväinen aravalain mukaisen menettelyn kanssa, ehdotetaan, että myös erityisille väestöryhmille asuntoja ylläpitävien yhteisöjen tulisi täyttää nimeämismääräasettelevät edellytykset ja ne pitäisi myös nimetä, ennen kuin niille voitaisiin myöntää uutta korkotukilainaa.

Voimassa olevan lain 1 momentin 7 kohdan mukaan korkotukilaina vuokra-asunnon rakentamista tai hankintaa varten on voitu myöntää muullekin yhteisölle, milloin sitä on pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksen mukaisena. Tämän kohdan perusteella on myönnetty vain lyhytaikaisia korkotukilainoja. Kohta ehdotetaan poistettavaksi, koska vuokra-asuntolainojen korkotukea ei ole tarpeen suunnata kohteisiin, joihin ei liity sosiaalista tarveharkintaa.

Pykälän 2 momentti koskee vuokra-asuntojen hankinnan lainoittamiselle asetettuja edellytyksiä. Sitä ei ehdoteta muutettavaksi.

Pykälän 3 momentin mukaan korkotukilaina vuokra-asunnon peruskorjausta varten voidaan myöntää muullekin lainanhakijalle. Momentti ehdotetaan kumottavaksi samoin perustein kuin aravalain 15 §:n 2 momentti.

2 a—2 d §. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet 2 a—2 d §, joiden sisältö olisi vastaava kuin aravalakiin ehdotettujen uusien 15 a—15 d §:n. 2 a §:n 4 kohdassa säädettäisiin yhteisön velvollisuudesta pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä senkin jälkeen, kun ne ovat vapautuneet 10 §:n mukaisista 20 vuoden rajoituksista. Tämä koskisi siis vain niin sanottuja pitkäaikaista korkotukea saaneita hankkeita, sillä nämä on rinnastettu aravalainaa saaneisiin hankkeisiin. Osaomistusasunnot olisi aina mahdollista myydä luonnollisille henkilöille sopimusehtojen mukaisesti.

11 §. Pykälä koskee korkohyvityksen maksamisen lakkaamista silloin, kun laina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan. Pykälässä viitataan tällä hetkellä 2 §:n 1 momentin 1—6 kohtiin. Tässä esityksessä ehdotetaan 2 §:n 1 momentti muutettavaksi siten, että siinä olisi vain 4 kohtaa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että 11 § muutetaan siten, että siinä viitataan koko 2 §:n 1 momenttiin. Lisäksi ehdotetaan, että korkohyvityksen maksaminen lakkaisi luovutustilanteissa vain, jos kyseessä olisi asunto, joka olisi 10 §:ssä tar-

koitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan piirissä. Lyhytaikaista korkotukilainaa saaneiden asuntojen luovutus muullekin kuin 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle luovutuksensaajalle ei aiheuttaisi korkohyvityksen lakkauttamista.

12 §. Pykälän 1 momentissa oleva viittaus 2 §:n 1 momentin 1—6 kohtiin ehdotetaan muutettavaksi vastaavasti kuin 11 §.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan 2 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan nimetyn yhteisön vuokra-asuntolainojen korkohyvityksen maksaminen voidaan lakkauttaa kuuden kuukauden kuluksena kokonaan tai osittain, jos lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 2 d §:n nojalla. Jos yhteisö korjaisi toimintansa kuuden kuukauden kuluksena nimeämisen peruuttamisesta, korkohyvitystä ei lakkautettaisi.

Pykälän 1 momentin mukaan yksittäisen lainan korkohyvytys on tähänkin asti voitu lakkauttaa, jos lainavaroja tai asuntoja on käytetty säännösten vastaisesti tai korkohyvitystä haettaessa on annettu virheellisiä tai puutteellisia tietoja. Korkohyvityksen peruuttamismahdollisuus laajenisi siis koskemaan myös niitä tilanteita, joissa yksittäisiä lainoituksien kohteita koskevia säännöksiä ja määräyksiä ei ole rikottu, mutta nimetty yhteisö ei kuitenkaan ole toiminut yleishyödyllisyyden edellytysten mukaisesti.

1.3. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta

4 §. *Korkotukilainan saajat.* Pykälä ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan aravalakiin ehdotettua 22 §:ää.

4 a §. *Yleishyödyllisyys.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 a §, jonka sisältö olisi vastaava kuin aravalakiin ehdotettavan 15 a §:n sisältö lukuun ottamatta 4 kohtaa.

Aravalain 15 a §:n 4 kohtaa ei ehdoteta asumisoikeustalolainojen lainansaajaksi nimeämisen edellytykseksi, koska asumisoikeustalot ovat pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla.

4 b §. *Yleishyödyllisyyden valvonta.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 b §, jonka sisältö vastaa aravalakiin ehdotettua uutta 15 b §:ää.

4 c §. *Yleishyödyllisyys konsernissa.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 c §, jonka sisältö vastaa aravalakiin ehdotettua uutta 15 c §:ää.

4 d §. *Nimeämisen peruuttaminen.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 d §, jonka sisältö vastaa aravalakiin esitettyä uutta 15 d §:ää.

13 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Pykälään ehdotetaan uutta 2 momenttia, jonka sisältö vastaa vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettuun lakiin ehdotettua 12 §:n 3 momenttia.

2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Ennen lakien voimaantuloa voitaisiin ryhtyä niiden täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ennen lakien voimaantuloa tehdyt päätökset lainansaajayhteisön nimeämisestä lainan saajaksi säilyisivät voimassa. Näihin lainansaajiin sekä niiden kanssa samaan konserniin kuuluvaan yhteisöön, jolla on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja, sovellettaisiin lakeihin ehdotettuja uusia säännöksiä yleishyödyllisyydestä, valvonasta, nimeämisen peruuttamisesta sekä lainojen irtisanomisesta tai korkotuen maksamisen lakkauttamisesta.

3. Säättämisyjärjestys

Kun asuntotuotantolakia muutettiin vuonna 1979 siten, että laissa määriteltiin ne tahot, joille valtion asuntolainaa voitiin myöntää, edellytettiin, että yleishyödylliset yhteisöt toimivat samojen asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti kuin kunnat ja muut julkisyhteisöt ja että asumisturva niiden omistamisessa asunnoissa on yhtä hyvä kuin kuntien omistamisessa asunnoissa.

Edellä mainittu yleishyödyllisyyttä koskenut lainmuutos, samoin kuin ne lait, joilla aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratulojen käyttöä ja luovutusta on rajoitettu vuosina 1974, 1975 ja 1977 ensin väliaikaisesti ja vuonna 1979 pysyväksi säädetyllä lailla, on annettu tavallisina lakeina. Myös 10 vuoden jatkorajoitukset säädettiin kesällä 1997 tavalisena lakina. Näin on katsottu voitavan tehdä, vaikka käyttö- ja luovutusrajoitukset koskevat niitäkin yhteisöjä, joiden ei ole edellytetty toimivan yleishyödyllisesti.

Niiden sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavien yhteisöjen, joita tämä esitys koskee, toiminta on ollut keskeiseltä osaltaan mahdollista valtion myöntämien arava-

lainojen ja korkotukien ansiosta. Pääasiallisena syynä esityksen antamiseen on, että joidenkin yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaperiaatteet ovat muuttumassa siitä, mitä ne ovat olleet tukea myönnettäessä. Hallituksen tarkoituksena on nyt varmistaa, että sosiaalisen asuntopoliittikan harjoittamisen edellytykset eivät olennaisesti muutu.

Nyt ehdotetut säännökset koskevat yleishyödyllisille yhteisöille ja niiden toiminnalle asetettuja edellytyksiä niissä tilanteissa, joissa yhteisöt haluavat edelleen pysyä valtion asuntopoliittisen tuen piirissä. Toiminnalle asetettavat vaatimukset eivät ole uudentyypisiä. Esimerkiksi sekä rajattu voitontjako että asuntojen pääsääntöinen pitäminen vuokra-asutokäytössä senkin jälkeen, kun ne vapautuvat lakisääteisistä käyttö- ja luovutusrajoituksista, kuuluvat vakiintuneesti yleishyödyllisen yhteisön toimintaperiaatteisiin. Jos yhteisöt, jotka ovat yleishyödyllisiä, haluaisivat tästä asemasta luopua, se olisi mahdollista. Tällöin ne menettäisivät yleishyödyllisen asemansa eivätkä enää sen jälkeen olisi oikeutettuja valtion sosiaaliseen asuntotuotantoon osoittamaan tukeen. Yhteisöillä säilyisi näissäkin tilanteissa se omaisuus, joka niille on siihen mennessä kertynyt valtion tuella ja vuokrissa perityillä varoilla.

Ehdotuksen taustalla on pyrkimys varmistaa, että valtion tuki ohjautuu asukkaalle ja että valtion rahoittamat vuokra-asunnot säilyvät mahdollisimman laajasti tässä käytössä. Tavoitteella on yhteys hallitusmuodon 15 a §:n 4 momenttiin, jonka mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Vaikka katsottaisiin, että nyt ehdotetut säännökset vaikuttaisivat yhteisöjen omaisuuden käyttöön, ne eivät loukkaisi omistajan oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Siten ne eivät olisi ristiriidassa hallitusmuodon 12 §:ssä tarkoitetun omaisuuden suojan kanssa. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuva vaatimus täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyy.

Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys eräiden asuntolainoitusta koskevan lainsäädännön muutoksenhakusäännösten muuttamiseksi (HE 237/1998). Ehdotettujen lakien mukaan kaikista niistä päätöksistä, joita Valtion asuntorahasto ja kunnat tässä esityksessä ehdotettujen lakien nojalla tekisivät, saisi valittaa siten kuin hallintolainkäyttölaissa

säädetään. Yhteisö voisi aina saattaa nyt ehdotettujen lakien nojalla tehtävät päätökset riippumattoman lainkäyttöelimen ratkaistaviksi. Täten näiden yhteisöjen oikeusturva olisi varmistettu.

Hallitus ei näe estettä säätää lait tavallisina lakeina. Hallitus pitää kuitenkin suotavana,

että lakiehdotuksista pyydetäisiin eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 ja 22 § sekä 37 §:n 2 momentti sekä lisätään lakiin uusi 15 a—15 d § ja 37 §:ään uusi 2 momentti, jolloin muutettu 2 momentti ja nykyinen 3—5 momentti siirtyvät 3—6 momentiksi, seuraavasti:

15 §

Vuokra-aravalainaan saajat

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

15 a §

Yleishyödyllisyys

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

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja

hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

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

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen

siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tassa on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

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

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

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

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

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

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

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

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

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

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

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

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

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

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

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

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

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

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

22 §

Asumisoikeustalon aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;

2) yhteisölle, joka täyttää 15 a §:ssä tarkoitettut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä

3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

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

37 §

Aravalainan irtisanominen

Jos 15 §:n 3 kohdassa tai 15 b §:ssä tar-

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

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa ja 2 momentissa tarkoitettulla perusteella asuntorahasto ja 1 momentin 1, 3 ja 5—7

kohdassa tarkoitettulla perusteella valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokraaravalainan tai asumisoikeustalolainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 15 a—15 d, 22 ja 37 §:ää sovelletaan myös näihin lainansajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 2 ja 11 § ja 12 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 2 § laeissa 62/1985, 1657/1991 ja 1203/1993, 11 § laissa 661/1992 ja 12 §:n 1 momentti mainitussa laissa 1203/1993, sekä

lisätään lakiin uusi 2 a—2 d § ja 12 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1203/1993 ja laissa 300/1995, uusi 3 momentti seuraavasti:

2 §

Korkotukilaina vuokra-asunnon rakentamista tai, jollei 2 momentista muuta johdu, hankkimista varten voidaan myöntää:

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

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin

asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asuntokäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen,

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

2 a §

Edellä 2 § 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa

sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra-asuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

4) yhteisö luovuttaa 10 §:ssä tarkoitetuista 20 vuoden käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetylle taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painavaa syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö ei järjestele rakennettaan siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokratiloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 2 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 2 b §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 2 b §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

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

2 b §

Sovellettaessa 2 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

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

3) yhteisöjä, joilla on 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

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

2 c §

Valtion asuntorahasto valvoo, että 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 2 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 2 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 2 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyin yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 2 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

2 d §

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 2 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 2 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

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

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alainen asunto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan tai siirrytään muulle kuin 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle, korkohyvityksen maksaminen

lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien. Asunnon luovutuksen jälkeen korkohyvitystä voidaan maksaa vain, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokratulojen korkotukilainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 2 a—2 d, 11 ja 12 §:ää sovelletaan myös näihin lainansaajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 4 § sekä
lisätään lakiin uusi 4 a—4 d § ja 13 §:ään sellaisena kuin se on laissa 299/1995, uusi 2 momentti seuraavasti

4 §

Korkotukilainan saajat

Korkotukilaina voidaan myöntää:

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

4 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

- 1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
- 2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;
- 3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säättää tarkemmin;
- 4) yhteisö järjestää asumisoikeustalojen omistuksen siten, että käyttövastikkeiden taseaus on mahdollista;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 4 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 4 b §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 4 b §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

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

4 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

- 1) muita 4 §:n 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;
- 3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitustajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä
- 4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

4 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 4 §:n 2 kohdassa ja 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 4 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada kaikki valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 4 §:n 2 kohdassa ja 4 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyt yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 4 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

4 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettujen yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoi-

tus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 4 a §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

13 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettujen lainansääjäteisön nimeäminen peruutetaan 4 d §:n nojalla, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 4 b §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien asumisoikeustalon rakentamis-, hankinta- tai perusparannuslainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluessa nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta _____

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä asumisoikeustalon korkotukilainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 4 a—4 d ja 13 §:ää sovelletaan myös näihin lainansääjiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 4 päivänä joulukuuta 1998

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

1.

Laki**aravalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 15 ja 22 § sekä 37 §:n 2 momentti sekä lisätään lakiin uusi 15 a — 15 d § ja 37 §:ään uusi 2 momentti, jolloin muutettu 2 momentti ja nykyinen 3—5 momentti siirtyvät 3—6 momentiksi, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;
- 3) asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt; sekä
- 4) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiasa omistaa jokin tai jotkin 1—3 kohdassa mainituista yhteisöistä.

Vuokratalolaina voidaan myöntää myös asunto-osakeyhtiölle sekä pitkäaikainen ja lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina muullekin lainan hakijalle.

15 §

Vuokra-aravalainan saajat

Vuokra-aravalaina voidaan myöntää:

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

(kumotaan)

15 a §

Y leishyödyllisyys

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

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

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

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

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

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

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

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

15 b §

Y leishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua

Voimassa oleva laki

Ehdotus

yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

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

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettujen 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja; sekä

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja.

15 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

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

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

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

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

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

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

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

22 §

Asumisoikeustalon aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, jonka asuntorahasto on nimennyt; sekä
- 3) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiassa omistaa jokin tai jotkin 1 ja 2 kohdassa mainituista yhteisöistä.

22 §

Asumisoikeustalon aravalainan saajat

Asumisoikeustalon aravalaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) yhteisölle, joka täyttää 15 a §:ssä tarkoitetut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä

3) sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

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

37 §

Aravalainan irtisanominen

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa tarkoitetulla perusteella asuntorahasto ja 1, 3 ja 5—7 kohdassa tarkoitetulla perusteella valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

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

Asuntorahaston myöntämän aravalainan voi irtisanoa 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa ja 2 momentissa tarkoitetulla perusteella asuntorahasto ja 1 momentin 1,3 ja 5—7 kohdassa tarkoitetulla perusteella valtiokonttori. Kunnan myöntämän aravalainan voi irtisanoa kunta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-aravalainan tai asumisoikeustalolainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 15 a—15 d, 22 ja 37 §:ää sovelletaan myös näihin lainansaajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 2 ja 11 § ja 12 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 2 § laeissa 62/1985, 1657/1991 ja 1203/1993, 11 § laissa 661/1992 ja 12 §:n 1 momentti mainitussa laissa 1203/1993, sekä lisätään lakiin uusi 2 a—2 d § ja 12 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1203/1993 ja laissa 300/1995, uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Korkotukilaina vuokra-asunnon rakentamista tai, jollei 2 momentista muuta johdu, hankkimista varten voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai kuntayhtymälle;
- 2) aravalain (1189/1993) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle;
- 3) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

- 4) seurakunnalle;
- 5) edellä 1—4 kohdassa tarkoitetun yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle;
- 6) asuntoja erityisille väestöryhmille yllä-

2 §

Korkotukilaina vuokra-asunnon rakentamista tai, jollei 2 momentista muuta johdu, hankkimista varten voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle;

3) yhteisölle, joka täyttää 2 a §:ssä tarkoitettut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä

- 4) sellaiselle osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

pitäville yhteisöille; sekä

7) muulle yhteisölle, milloin sitä on pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena.

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asutokäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen,

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

2) että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

Korkotukilainaa vuokra-asunnon peruskorjausta varten voidaan myöntää myös muulle kuin 1 momentissa tarkoitettulle asuntojen vuokraamista harjoittavalle yhteisölle.

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asutokäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen,

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

2) että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

(kumotaan)

2 a §

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

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra-asuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

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

4) yhteisö luovuttaa 10 §:ssä tarkoitetuista 20 vuoden käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetyille taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu mää-

räysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisen tyyppisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painavaa syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö ei järjestele rakennettaan siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokraloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 2 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 2 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 2 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

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

2 b §

Sovellettaessa 2 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

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

3) yhteisöjä, joilla on 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

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

2 c §

Valtion asuntorahasto valvoo, että 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 2 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 2 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 2 b §:ssä tarkoitettuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyn yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 2 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

2 d §

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 2 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 2 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

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

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan tai siirtyy muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa tarkoitettulle omistajalle, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien. Asunnon luovutuksen jälkeen korkohyvitystä voidaan maksaa vain, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alainen asunto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan tai siirtyy muulle kuin 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien. Asunnon luovutuksen jälkeen korkohyvitystä voidaan maksaa vain, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkohyvityksen

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkohyvityksen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa tarkoitettulle omistajalle ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle omistajalle ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokralainojen korkotukilainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 2 a—2 d, 11 ja 12 §:ää sovelletaan myös näihin lainansaajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki

asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeustalolainojen korkotuesta 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun lain (1205/1993) 4 § sekä
lisätään lakiin uusi 4 a—4 d § ja 13 §:ään sellaisena kuin se on laissa 299/1995, uusi 2 momentti seuraavasti

Voimassa oleva laki

4 §

Korkotukilainan saajat

Korkotukilaina voidaan myöntää:
 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
 2) valtion asuntorahaston aravalain (1189/1993) 22 §:n 2 kohdan nojalla nimeämälle tai valtioneuvoston asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla aiemmin nimeämälle asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle; sekä
 3) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosi-asiassa omistaa jokin tai jotkin kohdissa 1 tai 2 mainituista yhteisöistä.

Ehdotus

4 §

Korkotukilainan saajat

Korkotukilaina voidaan myöntää:
 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
 2) yhteisölle, joka täyttää 4 a §:ssä tarkoitettut edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; sekä
 3) sellaiselle osakeyhtiölle, jossa jollakin tai joillakin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta

4 a §

Yleishyödyllisyys

Edellä 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia asumisoikeusasuntoja ja tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on

vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta valtioneuvosto säätää tarkemmin;

4) yhteisö järjestää asumisoikeustalojen omistuksen siten, että käyttövastikkeiden tassa on mahdollista;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 4 b §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 4 b §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 4 b §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

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

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

4 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 4 §:n 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;

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

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

4 c §

Yleishyödyllisyyden valvonta

Valtion asuntorahasto valvoo, että 4 §:n 2 kohdassa ja 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 4 a §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada kaikki valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 4 §:n 2 kohdassa ja 4 b §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyin yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 4 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

4 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 4 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 4 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 4 a §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

13 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 4 §:n 2 kohdassa tarkoitettun lainansajayhteisön nimeäminen peruutetaan 4 d §:n nojalla, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 4 b §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien asumisoikeustalon rakentamis-, hankinta- tai perusparannuslainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kulut-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä asumisoikeustalon korkotukilainan saajaksi säilyvät voimassa. Tämän lain 4 a—4 d ja 13 §:ää sovelletaan myös näihin lainansaajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
