

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 18 päivänä kesäkuuta 2018

471/2018

Laki aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5 ja 8 a §, sellaisina kuin ne ovat, 5 § laissa 869/2008 ja 8 a § laissa 20/2007, sekä

muutetaan 6, 7, 8, 9–11, 16 ja 23 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 ja 7 § laissa 1714/2015, 8 ja 9–11 § osaksi laissa 20/2007, 16 § laeissa 735/2004 ja 447/2013 ja 23 § laissa 720/2003, seuraavasti:

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 §:n vastaisesti, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määrittämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;

2) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

8 §

Luovutus

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

1) kunnalle;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina; tai

3) sellaiselle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitettujen kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista tässä momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

9 §

Luovutushinta

Aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 10 §:n mukainen luovutuskorvaus.

Poiketen siitä, mitä 1 momentissa säädetään, asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitettun vuokra-asunnon tai vuokratalon korkein sallittu luovutushinta on 11 §:n mukainen enimmäishinta. Jos tällainen perusparannuslaina on yhdistetty vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan kuitenkin 1 momenttia.

Jos omaisuus myydään julkisella huutokaupalla, saa se, jonka lukuun huutokauppa toimitetaan, myynnistä enintään sallitun luovutushinnan.

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa luovutuskorvauksen. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan omarahoitussuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyyn lainan sekä valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus lainansaajan omarahoitussuudelle;

3) valtion asuntolaina tai aravalaina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;

4) perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi; sekä

5) vuokrataloyhtiöön sijoitettu oman pääoman lisäys, joka on tehty luovutettavan aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon perusparannusten rahoittamiseksi.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen luovutuskorvaus on yhtiöön sijoitetusta omasta pääomasta myytävää osakemäärää vastaava osuus lisättynä indeksitarkistuksella, joka on laskettu rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa enimmäishinnan. Enimmäishintaa ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusparannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää

alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen laina-ajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoston päätöksellä aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta ja muusta aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

471/2018

Helsingissä 13 päivänä kesäkuuta 2018

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen