

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n sekä aravarajoituslain 7 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia sekä aravarajoituslakia siten, että valtion tukemista vuokra-asunnoista perittävien omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta siirretäisiin kunnilta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtäväksi. Samalla keskukselle säädettäisiin oikeus vaatia valvonnan

suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Keskuksen tehtäväksi jäisi edelleen myös lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Esitys liittyy valtion vuoden 2014 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Vuokra-asuntojen tuotantoa koskevat valtion tukijärjestelmät on kehitetty niiden ruokakuntien asunto-olojen parantamiseksi, jotka eivät ilman valtion tukea pysty kohtuullisesti järjestämään asumistaan. Suomessa on noin 400 000 valtion aravalainoituksella ja korkotuella rakennettua ARA-vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, pitää asuntojen asumiskustannukset kohtuullisina sekä varmistaa asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä koskevat yleishyödyllisyysäännökset, joiden tarkoituksena on yhdessä kohdekohtaisten rajoitusten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille.

Eräs keskeisimmistä ARA-vuokra-asuntoja koskevista käyttörajoituksista on asunnoista perittävien vuokrien säänteleminen. Vuokranmäärityssäännösten piirissä on tällä hetkellä noin 325 000 aravalainoitettua ja 1 päivästä tammikuuta 2002 vuokra-asunto-

lainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) nojalla korkotukilainoitettua ARA-vuokra-asuntoa.

ARA-vuokra-asunnoissa perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöllisesti toisiaan. ARA-asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannuseriaa. Mainittujen pykälien 1 momentin mukaan vuokralaisilta saa perästä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Korkotukilain 13 §:n 3 momentissa ja aravarajoituslain 7 §:n 2 momentissa säädetään, että saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä korkotukilain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Omakustannusvuokrien valvonnasta säädetään korkotukilain 13 §:n 4 momentissa ja aravarajoituslain 7 §:n 3 momentissa. Säännösten mukaan kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista, ja kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Asumisen rahoitus- ja kehittämis-

keskukselle (jäljempänä *ARA*) kuuluu kuntien ja korkotukilainan saajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Korkotukilain 13 §:n 5 momentin ja aravarajoituslain 7 §:n 4 momentissa säädetään omakustannusvuokria koskevien tarkempien säännösten antamisesta valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksella. *ARA* voi antaa ohjeita vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta ja valvonnasta.

Korkotukilain 13 §:n 6 momentin ja aravarajoituslain 7 §:n 5 momentin mukaan *ARA*-vuokra-asuntojen vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995, jäljempänä *huoneenvuokralaki*) säädetään. Huoneenvuokralain mukaan vuokran kohtuullisuuden arviointi kuuluu yleisille tuomioistuimille. Lain 29 §:n mukaan vuokranantaja tai vuokralainen voi saattaa vuokran tai sen määräytymistä koskevan ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi. Lain 30 §:n nojalla tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta harkintansa mukaan alentaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokra olennaisesti ylittää vuokraarvoltaan samanveroisten ja samaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen alueella käyvät vuokrat ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Vuokranantajan vaatimuksesta tuomioistuin voi harkintansa mukaan korottaa vuokraa tai muuttaa vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa, jos vuokraa tai vuokran määräytymistä koskevaa ehtoa on lain 6 §:n nojalla pidettävä kohtuuttomana.

Vuokranmääritystä koskevat korkotukilain 13 §:n ja aravarajoituslain 7 §:n rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tai aravalainan tultua maksetuksi takaisin lyhennysehtojen mukaisesti. Jos laina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokranmääritystä koskevat rajoitukset jatkuvat joka tapauksessa 30 vuotta.

Ympäristöministeriö teetti syksyllä 2012 selvityksen omakustannuseriaatteen toteutumisesta valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä (Vuokratiloyhteisöjen toimintatavat *ARA*-asuntojen omakustannusvuokrien määrityksessä, ympäristöministeriön raportteja 5/2013). Selvityksessä tarkastellaan omakustannuseriaatteen toteutumista, vuokrien tasausjärjestelmää ja korjauksiin

varautumista sekä kuntien suorittamaa omakustannusvuokrien valvontaa. Selvitys koostuu vuokra-asuntoyhtiöille ja kunnille lähetetyistä kyselyistä ja haastatteluista sekä niiden perusteella tehdyistä johtopäätöksistä. Omakustannusvuokrien valvonnan osalta selvityksestä käy ilmi, että kuntien resurssit valvonnan toteuttamiseksi ovat vähentyneet ja toisaalta valvonnassa tarvittaisiin kiinteistötalouden erityisosaamista. Selvityksen yhteydessä tehty kysely osoittaa, että noin 60 prosenttia vastaajista arvioi valvontaan kohdistetun resurssimäärän kunnissa riittämättömäksi. Myös osaamisessa nähtiin puutteita, ja etenkin valtakunnallisten yhteisöjen vuokrien valvonta koettiin vaikeaksi. Vuokravaltvonnan rooli, tehtävät ja merkitys ovat osin epäselviä sekä valvojille että valvottaville. Valtaosa kyselyyn vastanneista kunnista siirtäisi valvonnan *ARA*:n tehtäväksi.

2 Ehdotetut muutokset

Korkotukilain 13 §:n 4 momenttia ja aravarajoituslain 7 §:n 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta siirrettäisiin kunnilta *ARA*:n tehtäväksi. Samalla *ARA*:lle annettaisiin vastaavanlainen oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta kuin kunnilla on nykyisen säännöksen perusteella. *ARA*:n tehtävänä säilyisi edelleen myös lainansaajien yleinen ohjaus. Lisäksi momentin ruotsinkieliseen käännökseen tehdään joitakin kielellisiä korjauksia.

Omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta olisi viranomaislähtöistä hallinnollista toimintaa, jota *ARA*:ssa tehtäisiin ympäristöministeriön kanssa laadittavan tulosopimuksen liitteenä olevan vuosisuunnitelman mukaisesti. Vuokrien valvontaa suunniteltaessa voitaisiin ottaa huomioon myös asukkaiden ilmoitukset vuokranmäärityksen ongelmista, jos saman vuokratiloyhteisön vuokrista tulisi useampi ilmoitus. Valvontaresurssit kohdennettaisiin suunnitelmallisesti koko kantaan tehokkaimman valvontatuloksen saavuttamiseksi.

Rakentamisen hyväksymisvaiheessa *ARA* selvittäisi uudessa kohteessa perittävän alkuvuokran ja puuttuisi asiaan, jos lainanhakijan

esittämä vuokralaskelma poikkeaisi joltain osin olennaisesti normaalitasosta, esimerkiksi perusparannuskustannuksiin varautumisen osalta. Tarkistus päätös vaiheessa lainansaajan olisi toimitettava ARA:lle uusi vuokralaskelma, josta selviää omakustannusperiaatteen mukaisesti määritetty ja käytössä oleva vuokra lainoituskohteessa. Lisäksi ARA tarkistaisi uudet kohteet osana vuokralavontaansa toisen tai kolmannen käyttöönottovuoden jälkeen. Tällöin uuden kohteen todelliset pääoma-, ylläpito- ja hoitomenot ovat saatavilla ja niitä voidaan verrata perittävään vuokraan, josta selviää myös perusparannuksiin varautumisen ja vuokrien tasauksen suuruus. Lainansaajien tietoisuus tarkastuskäytännöstä olisi omiaan ohjaamaan ja tarkentamaan uusien kohteiden vuokranmääritystä kohtuullisena pidettävään tasoon.

Yleisten tuomioistuinten tehtävänä on arvioida yksittäisen huoneiston vuokran kohtuullisuus huoneenvuokralain mukaisesti. Tämä yleisten tuomioistuinten toimivalta koskee yhtä lailla vapaarahoitteisia kuin valtion tukemiakin vuokra-asuntoja. Yleisten tuomioistuinten tekemä vuokrien kohtuullisuuden arviointi ja ARA:n suorittama omakustannusvuokrasäännösten noudattamisen valvonta eivät olisi keskenään päällekkäisiä vaan toisiaan täydentäviä.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Omakustannusvuokrien valvonnan siirron aiheuttaman lisäresurssitarpeen täyttämiseksi ARA:n toimintamäärärahoja lisättäisiin vuositasolla 0,48 miljoonaa euroa, jonka arvioidaan tarkoittavan noin kahdeksaa uutta henkilötövuotta. Määrärahoja käytetään myös valvonnan siirron edellyttämän uuden tietojärjestelmän käyttöönottoon ARA:ssa. Siirto vapauttaisi valvontaan kunnissa käytettävät resurssit.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Omakustannusvuokrien valvonnan siirtäminen kunnilta ARA:lle edellyttää tehtävän uudelleen organisoimista valtion ja kuntien vä-

lillä sekä tehtävän vaatimien lisäresurssien osoittamista ARA:lle. Omakustannusvuokrien valvontaan tällä hetkellä kunnissa käytettävät resurssit ovat usein riittämättömät ja valvonnasta vastaavien henkilöiden osaamisessa on puutteita. Siksi vuokralavonnan siirto kunnilta ARA:lle tehostaisi valvontaa. Valtakunnallisesti toimivien vuokraloyhteisöjen valvonta on vaikeaa toteuttaa yksittäisten kuntien tasolla, joten ARA:lla olisi siihen kuntia paremmat valmiudet. ARA:n tehtävänä on jo nykyisin valvoa nimeämiensä yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen toimintaa. Siten vuokralavonnan siirto ARA:lle myös selkeyttäisi viranomaisten valvontavastuita.

Omakustannusvuokrien valvonnan tavoitteena on varmistaa, että vuokrasääntelyn alaisten ARA-asuntojen vuokrat määräytyvät säännösten mukaisesti. Määräosa omakustannusvuokrasääntelyn piirissä olevista vuokranmäärityksyksiköistä tarkastettaisiin vuosittain siten, että kohteista tarkastettaisiin vuokranmäärityksikkökohtaiset vuokranmäärityslaskelmat, edellisen vuoden toteutumatiidot tasausryhmittäin sekä tiedot tasauksen määrästä ja perusteista. Tämän lisäksi ARA tarkistaisi uusien kohteiden vuokranmäärityksen toisen tai kolmannen käyttöönottovuoden jälkeen. Kohdekohtaisen tarkastelun lisäksi vuokranmäärityksen oikeellisuuden tarkastamiseksi selvitetäisiin koko yhteisölle vuokraustoiminnasta syntynyt tulos yhteisön tilinpäätöstietoja hyväksi käyttäen.

Omakustannusvuokrien valvonnan siirto edellyttää uuden tietojärjestelmän käyttöönottoa ARA:ssa ja sen kehittämistä. Tavoitteena on, että vuokratiedot saadaan yhteisöiltä suoraan ARA:n järjestelmään.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

Esityksestä pyydettiin lausuntoja osana laajemman hallituksen esityksen valmistelua, jolla muutettaisiin korkotukilakiin, aravarajoituslakiin ja asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) sisältyviä vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskevia säännöksiä. Esityksestä antoivat lausuntonsa Asukasliitto ry, Asumisen Hinta Alas (AHA) ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto

RAKLI ry, AVAIN Asumisoikeus Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunta, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja, Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry, Kuntarahoitus Oyj, Rakennusteollisuus RT ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeus Oy (Asokodit), Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, TAYhtymä Oy, VVO-yhtymä Oyj, Valtiokonttori, valtiovarainministeriö ja Vuokralaiset VKL ry. Lisäksi yhdeksän suurimman kaupungin vuokralayhtiöt (Helsingin kaupungin asunnot Oy, Espoon Asunnot Oy, VAV Asunnot Oy, Tampereen Vuokralosäätiö, TVT Asunnot Oy, Oulun Sivakka Oy, Jyväskylän vuokra-asunnot Oy, Lahden talot Oy ja Niiralan Kulma Oy) antoivat yhteisen lausunnon, ja yksityishenkilöt antoivat seitsemän lausuntoa lähinnä asumisoikeusasuntoja koskien. Kukaan lausunnonantajista ei vastustanut omakustannusvuokrien valvonnan siirtämistä kunnilta ARA:n tehtäväksi. Kunnallistalouden ja -hallinnon neuvottelukunta

käsitteli esitystä kokouksessaan 20 elokuuta 2013.

Asian valmistelua jatkettiin siten, että valtion vuoden 2014 talousarvioesitykseen liittyvä ehdotus omakustannusvuokrien valvonnan siirtämisestä irrotettiin omaksi hallituksen esitykseksi. Muu osa laajemmasta hallituksen esityksestä vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymistä koskevien säännösten muuttamiseksi annetaan myöhemmin.

5 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2014 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

6 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 84/2003, seuraavasti:

13 § <i>Vuokra</i>	vittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.
-----------------------	--

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tar-

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki**aravarajoituslain 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 83/2003, seuraavasti:

7 §

Vuokra

vittavat tiedot lainansaajalta. Keskukselle kuuluu myös lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Keskuksella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tar-

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 .

Helsingissä 16 päivänä syyskuuta 2013

Pääministeri**JYRKI KATAINEN**Asunto- ja viestintäministeri *Pia Viitanen*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 84/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

13 §

Vuokra

Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu *kuntien ja* korkotukilainan saajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Ehdotus

13 §

Vuokra

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. *Keskuksella* on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. *Keskukselle* kuuluu *myös lainansaajien* yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1—3 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki**aravarajoituslain 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa
 83/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

7 §

Vuokra

 Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. Valtion asuntorahastolle kuuluu *kuntien ja* lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Ehdotus

7 §

Vuokra

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. *Keskuksella* on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta. *Keskukselle* kuuluu *myös* lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa sekä 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa asioissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
 20 .