

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Esityksen tarkoituksena on kehittää ensiksi mainittuun lakiin perustuvaa korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisten, sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemiseksi siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä sekä hallitusohjelman kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta rahoituksen osalta.

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettaisiin korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Tällä tavoin lainan takaisinmaksu jaksottuisi rakennuksen elinkaaren mukaisesti, vuokrien ja käyttövastikkeiden kehitys olisi tasaisempaa ja perusparannustoimenpiteiden rahoittaminen helpompaa, kun rakentamislaina olisi maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään. Samalla kielletäisiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettaisiin lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Tämä koskisi vain lain voimaantulon jälkeen lainoitettavia kohteita. Näin lainansaajat pystyisivät kerryttämään riittävästi omia varoja uutta korkotukilainoitettua asuntotuotantoa ja olemassa olevien asuntokohteiden korjaamista varten.

Lainansaaja voisi jatkossa valita kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella indeksisidonnaisen, annuiteettilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen laina. Vuokra-asuntojen hankintaan tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä lievennettäisiin siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueille ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja yhtenäistettäisiin siten, että vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen sekä asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta laskettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin kaikkien korkotukilainatyyppien osalta. Näin valtion maksama tuki vastaisi paremmin tuettujen asuntojen käyttöön liittyviä rajoituksia.

Korkotukijärjestelmään liittyviä viranomaismenettelyjä yksinkertaistettaisiin nykyisestä. Luvan korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin, ja tukijärjestelmän valvontaa tehostettaisiin antamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämis-

keskukselle ja Valtiokonttorille oikeus pyynnöstä saada muilta viranomaisilta tietoja korkotukilainansaajista salassapitosäännösten estämättä.

Useat korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Siksi monet edellä kuvatuista muutoksista toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla. Edellä mainituista ehdotuksista asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista, asuntojen luovutusta ja luovutushintaa sekä viranomaisten tiedonsaantioikeutta koskevat muutokset ulotettaisiin koskemaan myös aiemmin myönnettyjä aravalainoja ja niillä rahoitettuja asuntoja. Näiltä osin muutokset tehtäisiin aravarajoituslakiin. Kielto varautua tuleviin korjauksiin asukkailta perittävässä käyttövastikkeissa toteutettaisiin asumisoikeusasunnoista annettua lakia muuttamalla.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	3
YLEISPERUSTELUT	5
1 NYKYTILA.....	5
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	5
Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon	5
Korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdot	6
1.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö	9
Sosiaalinen asuntotuotanto eräissä muissa Länsi-Euroopan maissa	9
EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiin	10
1.3 Nykytilan arviointi	11
Valtion tukema vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto.....	11
Korkotukijärjestelmän toimivuus ja kehittämistarpeet	13
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	16
2.1 Tavoitteet	16
2.2 Toteuttamisvaihtoehdot.....	18
2.3 Keskeiset ehdotukset.....	21
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	25
3.1 Taloudelliset vaikutukset	25
Vaikutukset julkiseen talouteen	25
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin.....	28
Vaikutukset asukkaisiin	32
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	33
3.3 Ympäristövaikutukset	33
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset	34
4 ASIAN VALMISTELU.....	35
5 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	39
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	41
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	41
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.....	41
1.2 Aravarajoituslaki.....	50
1.3 Laki asumisoikeusasunnoista.....	52
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	53
3 VOIMAANTULO.....	55
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	55
LAKIEHDOTUKSET	58
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	58
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	65
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta.....	69
LIITTEET	71
RINNAKKAISTEKSTIT	71
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	71
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	85
Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta.....	93

ASETUSLUONNOS	95
Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta	95

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädetyin edellytyksin. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Tarkemmat säännökset korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehdoista ovat korkotukilain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainoitusosuuksista, lainanlyhennyksistä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä omavastuuosuudesta korkotukilainan korosta, korkotuen määrästä ja maksuajasta omavastuuosuuden ylittävältä osalta sekä tiettyjen asukkailta perittäviin vuokriin sisällytettävien erien suuruudesta.

Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys. Tukijärjestelmän tulee olla tarkoituksenmukainen keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi ja samalla edistää rakennuksen elinkaaren mukaista hyvää kiinteistönpitoa. Lisäksi tukijärjestelmältä edellytetään, että tuki kohdentuu oikein ja järjestelmä on kustannustehokas eli tavoiteltu hyöty saadaan mahdollisimman pienellä taloudellisella panostuksella. Tukijärjestelmän tulee myös olla vuokra- tai asumisoikeustalojen rakennuttajia houkutteleva ja sen tulee antaa niille sellaista lisäarvoa, että ne haluavat tuottaa korkotukilainoitettuja asuntoja, joko kokonaan ilman markkinalähtöisiä tavoitteita tai vapaarahoitteisen asuntotuotantonsa ohella. Korkotukilainoihin liittyvän valtion tuen ja järjestelmään liittyvien rajoitusten ja hallinnollisen taakan tulee olla tasapainossa keskenään eikä järjestelmästä saa aiheutua ristiriitaisia tai vaikeasti yhteen sovitettavia vaatimuksia muuhun lainsäädäntöön, esimerkiksi verotukseen liittyen. Tukijärjestelmän on myös oltava yhteensopiva EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kanssa, ja järjestelmän kilpailua vääristävien vaikutusten tulee olla mahdollisimman vähäiset.

Korkotukilain mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että asuntokohteen sijaintikunta antaa ARA:lle puoltavan lausunnon korkotukilainan hyväksymisestä. Korkotukilainat voivat olla joko kiinteälyhenteisiä tai kokonaispääomameno perustuvia. Valtiokonttori maksaa korkotuen valtion asuntorahaston varoista. Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka ARA on korkotukilain nojalla nimennyt, taikka tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Vuokra-asuntojen osalta korkotukilainan saajana voi olla myös sellainen yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää korkotukilaissa säädetyt edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Korkotukilainoitus on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aikaisemmin aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella. Aravalainoilla rahoitettu asunto- ja laina-

kanta on kuitenkin yhä suurelta osin olemassa. Aravalainajärjestelmällä on pääsääntöisesti samat tavoitteet kuin korkotukilainoilla, ja aravalainoitettut vuokra- ja asumisoikeusasunnot ovat lähtökohtaisesti samanlaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kuin korkotukilainoitettut asunnot. Niitä koskevat säännökset ovat aravalain ohella aravarajoituslaissa (1190/1993) sekä kyseisten lakien nojalla annetussa arava-asetuksessa (1587/1993).

Asumisoikeusasumisesta hallintamuotona säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, jäljempänä *asumisoikeuslaki*). Kyseinen laki sisältää myös korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta rajoittavat säännökset, jotka koskevat esimerkiksi asukkailta perittävien käyttövastikkeiden määrittelyä.

Korkotukilainoilla rahoitetaan niin sanottujen tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ohella myös erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille sekä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Tällaisille asuntohankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) tarkemmin säädetään. Lisäksi korkotukilainoilla rahoitetaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002, jäljempänä *osaomistuslaki*) tarkoitettujen osaomistusasuntojen tuotantoa.

Korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdot

Lainan hyväksymiselle korkotukilainaksi korkotukilaissa asetetut vaatimukset vaihtelevat sen mukaan, onko laina tarkoitettu vuokratalojen tai -asuntojen taikka asumisoikeustalojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Kun laina myönnetään tavallisen vuokratalon tai -asunnon hankintaan, sen hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää lain 9 §:n mukaan, että talon tai asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen ja että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen. Kuntien ja niiden omistamien yhtiöiden osalta riittää kuitenkin vain ensiksi mainitun kriteerin täyttyminen, eli että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin uuden asunnon rakentaminen. Jos kyseessä on erityisryhmille tarkoitettun vuokratalon tai -asunnon hankkiminen, lainan hyväksymiselle korkotukilainaksi asetetut edellytykset ovat merkittävästi lievemmat: Yksittäisten vuokra-asuntojen hankinnalle ei aseteta mitään edellä kuvattuja vaatimuksia, ja vuokratalon hankinnan osalta ainoa vaatimus on, että talon asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan erityisryhmien käyttöön ARA:n hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että lainansaajana on kunta tai kuntayhtymä, niiden määräysvallassa oleva yhtiö tai sellainen yksityinen lainansaaja, jonka toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja. Asumisoikeustalon hankintaan tarkoitettun korkotukilainan hyväksymiselle ei korkotukilain 20 §:ssä aseteta tällaisia lisävaatimuksia. Sen sijaan korkotukiasetuksen 5 §:ssä säädetään, että vuokra- tai asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettu laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 15 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, voidaan perusparannuslaina hyväksyä korkotukilainaksi kuitenkin vain, jos korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi, korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi tai lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

Myös korkotukilainoja koskevat laina- ja tukiehdot riippuvat siitä, mihin käyttötarkoitukseen laina myönnetään. Korkotukilain 10 §:ssä säädetään, että korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista.

Korkotukiasetuksen 8 §:ssä tätä lainoitusosuutta on kuitenkin alennettu laissa säädetystä siten, että vuokratalon tai -asunnon rakentamiseen tai hankintaan tarkoitettun korkotukilainan lainoitusosuus on enintään 90 prosenttia, asumisoikeustalon rakentamiseen tai hankintaan tarkoitettun korkotukilainan lainoitusosuus enintään 85 prosenttia ja vuokra- tai asumisoikeustalon perusparantamiseen tarkoitettun korkotukilainan lainoitusosuus lähtökohtaisesti enintään 80 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista.

Korkotukilainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvistä kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Nämä rajoitukset ovat lain 17 §:n mukaan voimassa 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien, perusparannuskorkotukilainojen osalta kuitenkin vain 30 vuotta. Asumisoikeusasuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään asumisoikeuslaissa, eikä niillä ole ajallista takarajaa vaan ne ovat ”ikuisia”.

Korkotukilainoilla rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukkaiden valinta on säänneltyä. Vuokra-asuntoja koskevan asukasvalinnan tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että etusijalle asukasvalinnassa on asetettava kiireellisimmät asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Tarkemmat asukasvalintaa koskevat säännökset ovat asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008). Tätä asetusta muutettiin syksyllä 2016 (asetus 817/2016) siten, että pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla korkotuki- tai aravalainoitetuissa tavallisissa vuokra-asunnoissa otettiin vuoden 2017 alusta lukien käyttöön euromääräiset ylärajat hakijaruokakuntien tuloille. Asumisoikeusasunnoissa asukasvalintaperusteena on vain hakijaruokakuntien varallisuus; varallisuusrajaa ei kuitenkaan sovelleta yli 55-vuotiaisiin hakijoihin. Asukasvalintakriteerit ovat asumisoikeusasunnoissa väljemmät kuin vuokra-asunnoissa johtuen järjestelmän erityispiirteistä, esimerkiksi asukkailta vaadittavasta asumisoikeusmaksusta.

Korkotukilainoitetuista vuokra-asunnoista perittävän vuokran tulee määräytyä omakustannusperiaatteella. Korkotukilain 13 §:n mukaan vuokraa saa periä enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tavoitteena on, että vuokrat ovat valtion tuen avulla matalampia kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävät vuokrat ja että vuokrankehitys on tasaista. Toisaalta myös asuntojen tuleviin perusparannus- ja muihin korjaustoimenpiteisiin tulisi varautua pitkäjänteisesti siten, että asuntoja voidaan korjata oikea-aikaisesti ja korjauskustannusten rasitus jakautuisi oikeudenmukaisesti asukkaiden kesken rakennuksen ja asuntojen kulumista vastaavasti. Omakustannusperusteiseen vuokraan saa korkotukilain mukaan sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannuskustannusten lisäksi esimerkiksi kohtuullisen vuotuisen koron omistajan lainoituskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle sekä kohtuullisen varautumisen kiinteistön, rakennuksen ja asuntojen tuleviin korjaus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Tätä säännöstä on tarkennettu korkotukiasetuksen 23 ja 24 §:ssä siten, että omarahoitusosuuden korko saa olla enintään neljä prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta, ja vuokrissa ja käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten enintään yhden euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos korkotukilainan hyväksymisestä on kulunut enintään 20 vuotta. Muussa tapauksessa enimmäismäärä on kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa.

Myös korkotukilainoitetuista asumisoikeusasunnoista perittävä käyttövastike on asumisoikeuslain mukaan määritettävä omakustannusperiaatteella. Sen tulee alittaa paikkakunnan käyttöarvoltaan vastaavien vuokra-asuntojen vuokra. Saman omistajan omistamien korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Myös saman omistajan omista-

mien korkotuki- tai aravalainoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasaaminen on sallittua, mutta asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei saa tasata eri talojen kesken.

Korkotukea maksetaan tietty prosenttiosuus lainansaajan maksettavaksi jäävän perusomavastuun ylittävistä määristä. Korkotukiasetuksen 8 §:n mukaan tämä prosenttiosuus laskee asteittain nolnaan 23 vuoden kuluessa, jos kyse on vuokra-asuntojen rakentamisesta tai hankinnasta, 16 vuoden kuluessa, jos kyse on perusparannuslainoista tai asumisoikeusasunnoista ja 15 vuoden kuluessa, jos kyse on osaomistusasunnoista. Lainansaajan maksettavaksi jääväksi perusomavastuuksi on vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen osalta säädetty 3,4 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen osalta 3,5 prosenttia korkotukilainan korosta. Asetukseen syksyllä 2016 väliaikaisesti lisätyn 8 a §:n (asetus 821/2016) mukaan lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu on kuitenkin 1,7 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi 1.8.2016 ja 31.12.2019 välisenä aikana.

Korkotukiasetuksen 9 §:ssä on säädetty kiinteälyhenteisten korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmista. Vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoille, asumisoikeusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoille sekä vuokra-asuntojen perusparannuskorkotukilainoille ja asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoille on pykälässä säädetyt hieman toisistaan poikkeavat lyhennysohjelmat. Pykälän 6 momentin mukaan lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin kyseisessä pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Asetuksen 10 §:ssä ovat kokonaispääomameno perustuvia korkotukilainoja koskevat tarkemmat säännökset.

Varsinaisen korkotuen lisäksi korkotukilainoitettujen asuntojen kohtuuhintaisuuteen vaikutetaan sillä, että asuntohankkeiden rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannukset hyväksytään ARA:ssa ja näiden kustannusten on pääsääntöisesti perustuttava kilpailutukseen. Jos korkotuki- tai aravalainoitettuja vuokra-asuntoja halutaan muuttaa muuhun kuin asuintarkoitukseen, korkotukilain 12 §:n ja aravarajoituslain 5 §:n mukaan asuntojen sijaintikunta voi erityisestä syystä myöntää siihen luvan, jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä. Asia on kuitenkin saatettava ARA:n tietoon, joka päättää, onko korkotuen maksaminen lakkautettava tai aravalaina maksettava takaisin. Muista korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisesta päättää ARA siten kuin korkotukilain 18 §:ssä ja aravarajoituslain 16 §:ssä säädetään.

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutuksesta ja luovutushinnasta säädetään korkotukilain 14, 14 a ja 15 §:ssä. Vastaavanlaiset säännökset ovat aravalainoitettujen vuokra-asuntojen osalta aravarajoituslain 8—12 §:ssä. Asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädetyille luovutuksensaajille, ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaista voittoa. Luovutuksensaajan on oltava ARA:n hyväksymä korkotuki- tai aravalainan saajaksi kelpaava yhteisö. Luovutushinnan tulee perustua säännösten mukaisesti laskettuun luovutuskorvaukseen, jonka perustana on omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi korkotukilainan tai aravalainan lisäksi. Omistajan sijoitukselle lasketaan rakennuskustannusindeksin muutoksen perusteella indeksitarkistus. Lainapäätöksessä hyväksyttyyn rahoitukseen kuuluvan lainan jäännöspääoma otetaan huomioon luovutuskorvauksessa siltä osin kun laina jää luovuttajan vastattavaksi. Osakkeita luovutettaessa ei yhteisön lainoja oteta huomioon, koska yhteisö vastaa niistä omistajan vaihduttuakin. Jos omien varojen osuus on omistajan antamaa lainaa, jota on vuokranmääräytymisperusteiden mukaan voitu lyhentää asukkailla perityillä vuokrilla, ei lainaa voida ottaa huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Sama koskee myös sellaista oman pääoman osuutta, jolle on vuokrissa peritty lyhennys.

Lisäksi ARA:n nimeämien yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen on noudatettava yhteisön taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja vaatimuksia, joista säädetään korkotukilain 24—27 §:ssä. Nämä niin sanotut yleishyödyllisyssäännökset asettavat ehtoja esimerkiksi yhteisön toimialalle, vakuudenannolle ja riskinotolle, yhteisön rakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelylle, asuntojen ilmoittamiselle julkisesti haettaviksi ja tuotontuloutukselle yhteisön omistajalle. Kaksi viimeksi mainittua vaatimusta koskevat myös yleishyödylliseksi nimeämättömiä lainansaaajia. Yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat niin kauan, kun yhteisön omistuksessa on kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista omaisuutta eikä yhteisön nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi ole peruutettu. Vastaavat säännökset koskevat aravalainansaaajia aravalain 15 a—15 d §:n nojalla. Tarkemmat säännökset siitä, minkä suuruista tuottoa lainansaajayhteisö voi tulouttaa omistajilleen, sisältyvät korkotukilain ja aravalain nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen arava- ja korkotukilainansaaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016). Asetuksen mukaan omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille tuloutettava hyväksyttävä tuotto saa olla enintään neljän prosentin suuruinen.

1.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö

Sosiaalinen asuntotuotanto eräissä muissa Länsi-Euroopan maissa

Asumisen tukijärjestelmät voidaan jakaa kysyntätukiin ja tarjontatukiin. Asumisen kysyntää tuetaan asumistuilla, joita Suomessa ovat yleinen asumistuki ja eläkkeensaajien asumistuki. Lisäksi erityisesti omistusasumisen kysyntää tuetaan verotuksen kautta. Korkotukijärjestelmä ja sitä täydentävä erityisryhmien investointiavustus kuuluvat puolestaan tarjontatukiin.

Useissa Euroopan maissa valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisten vuokra-asuntojen tuotantoa erilaisten tarjontatukijärjestelmien avulla. Ympäristöministeriö asetti vuoden 2013 lopussa hankkeen selvittämään asumisen verotuksen ja erilaisten kysyntä- ja tarjontatukien vaikuttavuutta ja tehokkuutta. Hankeryhmän puheenjohtajana toimi kansliapäällikkö Hannele Pokka ympäristöministeriöstä. Osana tätä hanketta hankeryhmä teetti Pellervon taloustutkimus PTT:llä (Markus Lahtinen, Eeva Alho, Valtteri Härmälä, Kirsi Noro ja Niko-Matti Ronikonnmäki) kansainvälisiin tutkimuksiin perustuvan katsauksen asumisen tarjonta- ja kysyntätuista Ruotsissa, Tanskassa, Ranskassa, Itävallassa, Alankomaissa, Englannissa ja Irlannissa. Tämä katsaus julkaistiin kokonaisuudessaan vuoden 2015 alussa osana hankeryhmän loppuraporttia (Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus, ympäristöministeriön raportteja 4/2015, liite 3).

Edellä mainitussa katsauksessa asumisen tarjonta- ja kysyntätukia ja niiden muutoksia vertailtiin suhteessa kunkin maan asuntopolitiikan tavoitteisiin sekä Suomen asuntopolitiikan haasteisiin. Asumisen tukijärjestelmää arvioitiin eri maissa vaikuttavuuden, kustannustehokkuuden, tarkoituksenmukaisuuden sekä negatiivisten ulkoisvaikutusten minimoinnin kautta. Katsauksen mukaan markkinaperusteinen ratkaisu ei ole asumisessa yhteiskunnallinen optimi, ja siksi julkinen sektori on kaikissa tutkituissa maissa pyrkinyt parantamaan tilannetta omalla toiminnallaan. Eri maiden asuntopoliittisista valinnoista ei ole kuitenkaan löydettävissä yhtä onnistunutta käytäntöä, vaan järjestelmän onnistuminen on aina suhteessa sen tavoitteisiin. Toimivat kannustimet ja hyvät käytännöt ovat kuitenkin riippuvaisia myös asuntomarkkinoiden ulkopuolisista ratkaisuista, ja siksi asumisen tukijärjestelmiä tulee aina arvioida osana laajempaa talous- ja sosiaalipolitiikan kokonaisuutta. Koska toimijoita ja politiikkalohkoja on useita, useissa maissa on ajaututtu ratkaisuihin, jotka eivät palvele asuntomarkkinoita kokonaisuutena.

Lisäksi eduskunnan tarkastusvaliokunta on selvittänyt syyskuussa 2017 julkaistulla tutkimushankkeella asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Tutkimuksessa on muun muassa vertailtu

asumisen tukijärjestelmiä Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, Itävallassa, Sveitsissä, Ranskassa, Alankomaissa, Belgiassa ja Isossa-Britanniassa (Asuntopolitiikan kehittämiskohteita, eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017, sivut 97–115).

Tutkimuksessa vertailtujen maiden asuntomarkkinakehityksessä on lukuisia yhtäläisyyksiä: kaupungistuminen keskittää väestöä alueellisesti, asuntokysyntä kasvaa erityisesti suurimmilla kaupunkiseuduilla ja asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat voimakkaasti. Sosiaalisen vuokra-asuntokannan ja sen rahoituksen osalta vertailumaiden harjoittamassa politiikassa on merkittäviä eroja. Tanskassa, Itävallassa ja Ranskassa sosiaalisen vuokra-asuntotarjonnan tukemiseen tarkoitettujen tarjontatukien rooli on edelleen tärkeä. Alankomaissa, jossa on varsin suuri sosiaalinen vuokra-asuntokanta, on jouduttu EU:n valtiontukisääntöjen takia uudistamaan sosiaalisen vuokra-asuntokannan rahoitusta ja asukasvalinnan periaatteita. Ruotsissa on luovuttu valtion lainoituksesta vuokra-asuntotuotantoon, ja yleishyödyllisten toimijoiden asemaa asuntomarkkinoilla on pyritty saattamaan lähemmäs yksityisten vuokra-asunnontarjoajien tilannetta.

EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiiin

Myös EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi *services of general economic interest, SGEI*) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä. Yrityksellä tarkoitetaan tässä kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä.

Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä *komission SGEI-päätös*). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjauduttava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat edellä mainitun komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen laaja liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Sosiaalinen asuntotuotanto on keskeisin ja euromääräisesti suurin yleistä taloudellista etua koskevista palveluista sekä Suomessa että muualla EU:ssa. Osana valtiontukisääntöjen valvontaa komissio julkaisee verkkosivuillaan jäsenvaltioiden kahden

vuoden välein laatimat raportit valtioissa kyseisenä aikana maksetuista yleistä taloudellista etua koskevista tuista. Viimeisimmät raportit koskevat vuosia 2014–2015.

1.3 Nykytilan arviointi

Valtion tukema vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto

Suomessa on noin 380 000 korkotuki- tai aravalainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Tämä on reilu kolmasosa kaikista Suomen vuokra-asunnoista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. Korkotukilainoitettuja tavallisia vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin reilut 2 000 asuntoa vuodessa. Noin 60 prosenttia näistä asunnoista on rakennettu Helsingin seudulle, ja muiden suurimpien kasvukeskuskuntien osuus on ollut noin 35 prosenttia. Valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen osuus koko vuosittaisesta asuntotuotannosta on noin kuusi prosenttia. Ero aiempiin vuosikymmeniin on huomattava, sillä 1970–1990-luvuilla tuotettiin keskimäärin noin 10 000 uutta, omakustannusvuokraan perustuvaa tavallista valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuosittain. Perusparannus- ja hankintalainoituksen osalta valtion tukeman tuotannon rooli on vieläkin pienempi kuin rakentamisessa: korkotukilainoilla rahoitetaan keskimäärin vain noin 1 000 tavallisen vuokra-asunnon perusparantaminen vuosittain, ja hankintakorkotukilainoja hyväksytään vuosittain vain muutamia kappaleita.

Valtaosa Suomen uusista vuokra-asunnoista tuotetaan tällä hetkellä vapaarahoitteisesti ja markkinaehtoisesti. Vapaarahoitteista tuotantoa siivittävät helppo rahan saatavuus, alhainen korkotaso, voimakas asuntojen kysyntä, yhteiskunnan asukkaalle maksama suora asumistuki sekä markkinoille tulleet uudet sijoitusrahastot. Muut kuin kuntien omistamat yhtiöt eivät ole suuressa määrin kiinnostuneita rakennuttamaan valtion tukemia asuntoja; viime vuosina hieman yli 70 prosenttia korkotukilainoitetuista asunnoista on rakennettu kuntayhtiöiden omistukseen. Valtion tukeman tavallisen vuokra-asuntotuotannon väheneminen johtuukin ennen kaikkea yksityisten toimijoiden haluttomuudesta rakentaa uusia vuokra-asuntoja nykyisillä korkotukilainaehdoilla, koska ehdot on koettu liian rajoittaviksi. Eräiden suurten, aiemmin valtion tukemia vuokra-asuntoja paljon rakennuttaneiden yhtiöiden toimintaperiaatteet ovat muuttuneet niin, että nykyisin ne rakennuttavat vain vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Lisäksi valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta tulee jatkossa pienenemään merkittävästi sitä kautta, että käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kymmenistä tuhansista aravalainoitetuista asunnoista seuraavan kymmenen vuoden aikana. Pelkästään pääkaupunkiseudulla vapautuu rajoituksista noin 15 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuoteen 2025 mennessä, tosin noin puolet näistä asunnoista on sellaisia, että ne eivät ole alun alkaenkaan olleet omakustannusperusteista vuokranmääritystä koskevien säännösten soveltamispiirissä. Rajoitusten päättyttyä on todennäköistä, että ainakin osassa omakustannusvuokrasäännösten alaisista asunnoista vuokrat nousevat markkinavuokrien tasolle.

Korkotuki- tai aravalainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla on merkitystä etenkin kasvuseuduilla, koska ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokratyössä ja vuokrien säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema asuntotuotanto on tällä hetkellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa keskuksissa näiden asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria matalampia. Suurimmillaan ero on Helsingin kaupungin omistamissa korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa, jotka ovat neliövuokraltaan keskimäärin jopa kahdeksan euroa edullisempia kuin vastaavat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen neliövuokrat ovat Helsingissä keskimäärin neljä euroa vapaarahoitteisia vuokra-

asuntoja halvempia. Muualla maassa ero vapaarahoitteisen vuokran ja omakustannusperustaisen vuokran välillä pienenee nopeasti ja paikoin omakustannusvuokra voi jopa ylittää markkinavuokran alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä on vähäistä (Tilastokeskus sekä aiemmat selvitykset Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä, ympäristöministeriön raportteja 5/2014, ja Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa, VATT tutkimukset 175 vuodelta 2013). Vuokraerot heijastavat osaltaan eri alueiden erilaisia asuntomarkkinatilanteita.

Sen sijaan erityisryhmille tarkoitettuja, korkotukilainoilla ja investointiavustuslain mukaisilla erityisryhmien investointiavustuksilla rahoitettuja vuokra-asuntoja on rakennettu suhteellisen runsaasti, viimeisen 10 vuoden aikana 2 000–3 000 asuntoa vuosittain. Erityisryhmäasuntoja on rakennettu muuallekin kuin suuremmille kasvukeskusalueille, ja niitä ovat rakennuttaneet kuntayhtiöiden ohella merkittävästi myös yksityiset yritykset ja kolmannen sektorin toimijat.

Myös korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen tuotanto on ollut viime vuosina vilkasta. Esimerkiksi vuonna 2017 niitä rakennettiin noin 1 700 kappaletta, joista noin 800 pääkaupunkiseudulle. Asumisoikeusjärjestelmä toimii täydentävänä tuetun asumisen muotona vuokra-asumisen rinnalla tarjoten asukkaille vuokra-asumiseen verrattuna parempaa asumisturvaa. Asumisoikeusasunnoilla voidaan monipuolistaa ja tasapainottaa asuinalueiden asukasrakennetta ja ehkäistä segregatiota. Yhteensä asumisoikeusasuntoja on Suomessa noin 45 000 kappaletta ja niistä suuri osa on rakennettu järjestelmän alkuvuosina 1990-luvun alussa. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu myös matalasuhtedanteissa, kuten rahoituskriisin aikana, usein omistusasunnoiksi kaavailluille tonteille hyvillä sijainneilla. Asumisoikeusasunnoista 44 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Toisin kuin tavallisten vuokra-asuntojen kohdalla, myös yksityiset toimijat ovat edelleen kiinnostuneita tuottamaan asumisoikeusasuntoja korkotukijärjestelmän puitteissa. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa vain kasvukeskusalueiden suurimpiin tai kasvaviin kaupunkeihin ja lisäksi sellaisiin yksittäisiin suuriin ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa se on asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja ei ole muutamaa yksittäistä kohdetta lukuun ottamatta rakennettu.

Asumisoikeusasuntojen keskimääräiset käyttövastikkeet alittavat sekä valtion tukemien että markkinaehtoisten vuokra-asuntojen vuokratason. Asumisoikeuden haltijan maksama asumisoikeusmaksu on 15 prosenttia asunnon hankinta-arvo-osuudesta. Asumisoikeusmaksujen tulisi vaikuttaa käyttövastiketta alentavasti, mutta asumisoikeustaloja koskevien korkotukilainojen vuokratalolainoja heikommat tukiehdot voivat käytännössä johtaa siihen, että käyttövastikkeet ovat paikoitellen valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokratasoa korkeampia. Joissakin kaupungeissa, kuten Oulussa ja Kouvolassa, on huomattavasti asumisoikeusasuntojen vajaakäyttöä, mikä heijastuu käyttövastikkeiden tasauksen kautta paitsi kyseisen kaupungin myös pääkaupunkiseudun asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin.

Korkotukilainoilla rahoitettuja osaomistusasuntoja on tuotettu korkotukijärjestelmän koko olemassaoloaikana vain vajaat 1 000 kappaletta. ARA:lle ei ole saapunut moneen vuoteen yhtään uutta osaomistusasuntoja koskevaa korkotukilainahakemusta.

Noin 85 prosenttia korkotukilainoituksesta on viime vuosina tullut Kuntarahoitus Oyj:ltä. Muut rahoittajat eivät ole olleet kiinnostuneita hankkeiden rahoittamisesta finanssikriisin jälkeen muun muassa korkotukilainojen pitkien laina-aikojen ja muiden valtion tukeen liittyvien ehtojen ja rajoitusten takia.

Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa varsinkin Helsingin seudulla, ja kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo

osittaisesta työvoimapulasta, sillä asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista alueelle. Ongelma kärjistyy varsinkin palvelualoilla, sillä etenkin pieni- ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ei ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Vuokriltaan tai käyttövastikkeiltaan säädeltyjen valtion tukemien asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä noin 90 000 valtion tukemaa tavallista vuokra-asuntoa. Jos uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen rakentaminen ja olemassa olevien valtion tukemien asuntojen poistuminen rajoitusten piiristä jatkuvat tämänhetkellä tasolla, valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen määrä ei tulevaisuudessa kasva pääkaupunkiseudulla vaan säilyy suurin piirtein nykyisellä tasolla. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi Helsingin seudulle olisi siis rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän valtion tukemia vuokra-asuntoja. Myös valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tarvitaan tälle seudulle lisää. Rakentamalla valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja erilaisille asuinalueille tuetaan alueiden asukasrakenteen monipuolisuutta ja ehkäistään siten segregatiota. Erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja tarvitaan kasvukeskusten ohella myös muualla maassa.

Korkotukijärjestelmän toimivuus ja kehittämistarpeet

Nykymuotoinen korkotukijärjestelmä kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotannon tukemiseksi on ollut käytössä vuodesta 2002 lähtien, mutta monet tukijärjestelmän piirteet ja sääntelyn yksityiskohdat juontavat juurensa aiemmista tukimuodoista, erityisesti 1980- ja 1990-luvuilla myönnettyjä aravalainoja ja korkotukilainoja koskevista säädöksistä. Korkotukilakia on muutettu useita kertoja sen säätämisen jälkeen, mutta järjestelmään sisältyy edelleen useita kehittämistarpeita.

Korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman tulisi olla sellainen, että se ei johda kohtuuttoman korkeisiin alkuvuokriin mutta rakentamislainan pääoma lyhenee korkotukilaina-aikana riittävästi, jotta rakennusten perusparannusten rahoittaminen onnistuu ongelmitta. Korkotukilainojen ja vielä olemassa olevien aravalainojen kiinteäehtoiset lainanlyhennysohjelmat on kuitenkin suunniteltu erilaiseen korko- ja inflaatiokehitykseen kuin Suomessa ja EU-alueella tällä hetkellä ja näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa vallitsevat. Korkotukijärjestelmän lähtökohdat ovat peräisin toisen maailmansodan jälkeisestä ajasta, jolloin inflaatio ja korot olivat korkeita ja laina-ajat lyhyitä. Valtion tuolloin myöntämien aravalainojen pitkä laina-aika oli yksi tuotantotuen muoto, kun inflaatio hävitti laina-ajan kuluessa merkittävän osan lainan reaalisesta pääomasta. Toinen tukimuoto oli lainojen markkinakorkoja edullisempi taso eli niin sanottu alikorkotuki. Näillä keinoilla saatiin silloisissa olosuhteissa aikaan huomattavan edullinen asumiskustannusten taso uusissa aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa. Takapainoisesti lyhentynyt rakentamislaina oli inflaation ansiosta jo kutistunut reaaliarvoltaan pieneksi, kun talojen perusparantamisen arvioitiin tulevan ajankohtaiseksi.

Tultaessa 1990-luvulle inflaativauhti hidastui oleellisesti. Tällä hetkellä sen vaikutus lainapääomaan on hyvin vähäinen. Kun ensimmäiset perusparannus- ja muut suuremmat korjaustoimenpiteet tulevat ajankohtaisiksi korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa, merkittävä osa rakentamislainasta voi olla edelleen maksamatta. Rakennuksen saavuttaessa 25 vuoden iän keskimäärin 45 prosenttia korkotuki- tai aravalainasta on tällä hetkellä lyhennettävä. Tämä vaikeuttaa korjaustoimenpiteiden rahoittamista. Ongelma koskee yhtä lailla myös korkotuki- tai aravalainoitettuja asumisoikeusasuntoja, joista merkittävä osa on rakennettu samaan aikaan ja jotka ovat tulossa perusparannusikänsä samalla kun takapainotteiset lainanlyhennykset erääntyvät maksettaviksi. Tuleviin perusparannuskustannuksiin voidaan josain määrin varautua etukäteen keräämällä sitä varten varoja asukkaiden vuokrissa tai käyttövastikkeissa. Tämä johtaa kuitenkin käytännössä siihen, että talojen asukkaat maksavat vuokrissaan tai käyttövastikkeissaan ikään kuin kahta lainaa yhtä aikaa, sekä rakentamislainaa että

perusparannuslainaa. Toisaalta tuleviin korjauksiin varautumisen voidaan katsoa olevan talon nykyisten asukkaiden maksamaa kompensatiota asuntojen kulumisesta. Kuitenkaan läheskään kaikki vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisöt eivät ole varautuneet tuleviin korjauksiin.

Korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettiin nykyistä etupainotteisemmiksi tammi-kuussa 2016 muuttamalla korkotukiasetuksen 9 §:ää (asetus 8/2016). Muutoksesta huolimatta lyhennysohjelma on edelleen huomattavan takapainotteinen, ja tehty muutos koski vain uusia vuokra-asuntojen korkotukilainoja. Kesällä 2016 säädettiin laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), jolla luotiin uusi lyhytkestoinen korkotukimalli kohtuuhintaisten ja sosiaalisten vuokra-asuntojen tuotantoon korkotukilaissa tarkoitetun 40 vuoden korkotukimallin rinnalle. Uusi korkotukimalli otettiin käyttöön elokuussa 2016, ja siihen liittyvä lainanlyhennysohjelma on huomattavasti etupainoisempi kuin korkotukilain mukaisessa korkotukimallissa käytössä oleva lyhennysohjelma (valtioneuvoston asetus vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta, 603/2016). Sellaisen soveltaminen myös korkotukilain mukaisessa korkotukimallissa olisi kuitenkin ongelmallista, koska silloin yksittäisen kohteen vuokra muodostuisi ensimmäisinä vuosina huomattavan korkeaksi sekä lyhennysten että koronmaksun painottuessa kohteen alkuvuosiin.

Korkotukilaissa on omat korkotukilainamuotonsa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Näiden lainamuotojen hyväksymisedellytykset sekä laina- ja tukiehdot poikkeavat toisistaan paikoitellen huomattavastikin. Esimerkiksi vuokra-asuntojen rakentamiskorkotukilainojen lainoitusosuus on vuokratontilla enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista, mutta perusparannuskorkotukilainojen osalta lähtökohtaisesti enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Asumisoikeusasuntojen kohdalla korkotukilainojen lainoitusosuus on rakentamis- ja hankintalainojen osalta enintään 85 prosenttia ja perusparannuslainojen osalta enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista, ja asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut kattavat 15 prosenttia rakentamis- ja hankintalainojen kustannuksista. Hankinta-korkotukilainojen hyväksymiselle tavallisten vuokra-asuntojen osalta asetettu vaatimus siitä, ettei kyseisellä alueella saa olla tarvetta asuntojen rakentamiselle, tarkoittaa käytännössä sitä, että hankintalainoja ei voida myöntää kasvukeskuseuduille, koska niille on periaatteessa aina perusteltua rakentaa uusia asuntoja. Kuitenkin myös kasvukeskuksissa vuokratulojen tai -asuntojen hankkiminen voi olla perusteltua. Kyseinen vaatimus ei koske kuntien tai kuntayhtymien omistamia yhtiöitä, mikä asettaa julkiset ja yksityiset toimijat eriarvoiseen asemaan. Lisäksi erityisryhmien käyttöön tarkoitettujen vuokratulojen hankkimiselle asetettu vaatimus siitä, että talon asunnoista vähintään 30 prosenttia on osoitettava erityisryhmien käyttöön, saattaa muodostua segregaaation ehkäisyn kannalta ongelmalliseksi.

Elokuussa 2016 käyttöön otetussa uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna korkotukilaissa tarkoitetun korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusajankäyttö on lyhytkestoisessa korkotukimallissa huomattavasti korkotukilain mukaista korkotukimallia lyhyempi, vähimmillään vain 10 vuotta, siinä sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi (2,5 prosenttia) ja lainansaajan omavastuuosuudelle laskettava enimmäiskorko sekä omistajalle tuloutettava enimmäistuotto suurempi (kuusi prosenttia) kuin korkotukilain mukaisessa mallissa. Lisäksi lyhytkestoisessa korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko rajoitusajan, kun korkotukilain mukaisessa mallissa korkotuen maksaminen päättyy viimeistään 23 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Tässä vaiheessa suurin osa lainapääomasta on vielä maksamatta.

Valtion tuen ja asuntojen käyttöä koskevien rajoitusten suhde ei siis ole korkotukilain mukaisessa korkotukimallissa kohdallaan verrattuna uuteen lyhytkestoiseen korkotukimalliin. On

kuitenkin huomattava, että näiden kahden tukimallin kohderyhmä poikkeaa jonkin verran toisistaan: Lyhytkestoinen korkotukimalli on tarkoitettu etupäässä markkinalähtöisemmille vuokra-asuntojen rakennuttajille ja omistajille, jotka eivät halua sitoutua usean vuosikymmenen mittaiseen tuki- ja rajoitusaikaan. Korkotukilaisissa tarkoitettu korkotukimalli puolestaan soveltuu erityisesti sellaisille toimijoille, jotka eivät tavoittele toiminnassaan voittoa ja ovat valmiita sitoutumaan sosiaalisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen ja ylläpitoon usean vuosikymmenen ajaksi. Lisäksi korkotukilain mukainen korkotukimalli on pääsääntöisesti yhteisökohtainen, jolloin vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus saman omistajan eri kohteiden kesken on sallittua. Siksi malli soveltuu hyvin toimijoille, joilla on lukuisia valtion tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Vaikka tukimallit on siis suunnattu osin erilaisille toimijoille, ei korkotukilain mukaiseen korkotukimalliin liittyvien tukiehtojen heikkoutta lyhytkestoisen korkotukimallin ehtoihin nähden voida pitää perusteltuna.

Edellä kuvattua epäkohtaa on osittain korjattu syyskuussa 2016, kun korkotukiasetuksen väliaikaisella muutoksella korkotukilain mukaisten uusien korkotukilainojen omavastuukorko alennettiin vuokra-asuntojen osalta 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi vuoden 2019 loppuun mennessä. Tämän jälkeen hyväksyttävissä korkotukilainoissa omavastuukorko palaa kuitenkin lähtökohtaisesti ennalleen. Muutos ei myöskään koske asumisoikeusasuntoja, joiden osalta omavastuukorko on edelleen 3,5 prosenttia. Myös edellisen hallituskauden aikana vuosina 2012–2015 korkotukilain mukaisten korkotukilainojen omavastuukorko oli alennettu määräaikaisesti aluksi 1,7 ja myöhemmin 1,0 prosenttiin. Tämä alennus ei kuitenkaan koskenut erityisryhmäasuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Varsinkin asumisoikeusjärjestelmä tulee lähitulevaisuudessa kohtaamaan suuria vaikeuksia, jos niitä koskevien korkotukilainojen tukiehtoja ei paranneta, sillä asumisoikeusasuntojen korjaaminen on ikuisten rajoitusten vuoksi perusparannuskorkotukilainojen varassa ja käyttövastikkeiden on alitettava paikkakunnan vertailuvuokrataso. Asumisoikeustaloyhteisöjen taseissa asumisoikeusmaksut kasvavat rakennuskustannusindeksin mukaisesti ja ovat yhteisön lunastusveloitteen alaisia.

Koska vallitseva yleinen korkotaso on selvästi matalampi kuin korkotukilainansaajien maksettavaksi jäävä korkotukilainojen omavastuukorko, lainoille ei tällä hetkellä käytännössä tule maksettavaksi valtion korkotukea. Esimerkiksi vuonna 2017 valtiolle aiheutuneet korkotukimenot kaikista korkotukilainoista olivat arviolta vain noin 3,8 miljoonaa euroa, ja ainoastaan noin 0,03 prosentille korkotukilainojen koko euromäärästä maksettiin korkotukea. Korkotuen puutetta on pyritty kompensoimaan suurimmasta asuntopulasta kärsivällä Helsingin seudulla siten, että tavallisten korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen on myönnetty valtion asuntorahaston varoista käynnistysavustuksia valtionavustuslain (688/2001) nojalla. Käynnistysavustukset ovat osa valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusta, joka on solmittu vuosille 2016–2019. Kuluvana vuonna valtion talousarvion mukainen käynnistysavustusten myöntämisvaltuus on 10 000 euroa asuntoa kohti, yhteensä 20 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaa 2 000 asunnon aloittamisen.

Eräs keskeinen syy siihen, että erityisryhmäasuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotanto kiinnostaa edelleen kuntien ohella myös yksityisiä toimijoita, lienee se, että näihin hankkeisiin ei tarvita lainkaan toimijan omia varoja. Omarahoitusosuus voidaan kattaa valtion varoista myönnetyllä erityisryhmien investointiavustuksella tai asukkaiden maksamilla asumisoikeusmaksuilla, ja loppuosa hankkeen kustannuksista katetaan rahoituslaitoksen antamalla ja valtion täytetäkaamalla korkotukilainalla.

Osana päätösprosessia, jossa laina hyväksytään korkotukilainaksi, ARA hyväksyy myös lainan kohteena olevat hankkeen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannukset. Korkotukilain 10 §:n 1 momentin mukaan rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin

hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Tämän säännöksen nojalla ARA hyväksyy korkotukilainoitettavaksi vain sellaisia asuntokohdeita, joihin liittyvät tontinhankintakustannukset eli tontin luovutuksesta tai vuokraamisesta aiheutuneet kulut ovat kohtuulliset. Säännöksellä on merkitystä varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvukeskusalueilla, joilla tonttimaan hinta on korkea. Jos tiettyyn asuntokohteeseen liittyvät tontinhankintakustannukset ylittävät kohtuullisena pidettävän määrän, ARA ei hyväksy niitä eikä siten myöskään kyseistä asuntokohdetta korkotukilainalla rahoitettavaksi. Vuokra- tai asumisoikeustalon tarvitseman tonttimaan hankinta on keskeinen osa rakentamisprosessia. Usein sopivan tontin löytäminen ja hankkiminen on edellytys koko hankkeen toteutumiselle. Siksi useat rakennuttajatahot tiedustelevat ARA:lta jo etukäteen, ennen varsinaisen korkotukilainaa koskevan hakemuksen tekemistä, minkä suuruisista luovutus- tai vuokrahintaa ARA pitää tietyn tontin osalta kohtuullisena. Tähän asti ARA on vastannut tällaisiin tiedusteluihin antamalla kysyjille hallintokäytäntönsä perustuvaa ei-sitovaa ohjausta ja neuvontaa.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevat säännökset ovat huomattavan vanhat, peräisin 1990-luvun alusta. Niihin liittyy useita ongelmia. Säännökset on kirjoitettu lähinnä yksittäisen vuokratalon luovuttamista silmälläpitäen ja ne soveltuvat huonosti esimerkiksi laajojen yritysjärjestelyjen muodossa tapahtuviin asuntokauppoihin. Säännökset eivät tunnista erilaisia kauppajärjestelyjä ja yhtiöoikeudellisia luovutustapoja eivätkä siten vastaa tämän päivän yritystoiminnan tarpeisiin. Asuntojen luovutukselle ei ole asetettu erityisiä kriteerejä vaan on ainoastaan säädetty, että luovutuksensaajan on oltava ARA:n hyväksymä ja vastattava asuntojen luovuttajaa eli oltava korkotukilainan saajaksi kelpaava yhteisö. Lisäksi asuntojen enimmäisluovutushinnan laskemista koskevat säännökset eivät tunnista monia keskeisiä varallisuuseriä, ja ARA:n suorittama enimmäisluovutushinnan vahvistamisen menettely on usein huomattavan monimutkainen ja pitkäkestoinen tehtävä. Säännökset tulisi päivittää vastaamaan nykypäivän tarpeita.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on kehittää kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukijärjestelmää siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja. Tällä tavoin toteutettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta lisätä asuntorakentamista. Hallitusohjelman 4 luvun mukaan hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi tavoitteena muun muassa vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa sekä edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa. Esityksellä toteutettaisiin myös hallitusohjelman liitteessä 4 oleva kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen osalta. Muilta osin asumisoikeusjärjestelmän uudistaminen toteutetaan erillisellä lainsäädäntöhankkeella, jolla säädetään uusi asumisoikeusasuntoja koskeva laki nykyisen asumisoikeuslain tilalle.

Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille. Myös asumisoikeusasuntoja tarvitaan kolmanneksi hallintamuodoksi vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle. Korkea vuokrataso ja omistusasuntojen voimakas hinnannousu vaikeuttavat erityisesti kasvukeskuksiin työn perässä muuttavien ihmisten asemaa asuntomarkkinoilla. Valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat asuntojen pysymisen vuokra- tai asumisoikeuskäytössä ja vuokrien tai käyttövastikkeiden säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto vaikuttaa myös välilli-

sesti hilliten vuokrien kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja ei kuitenkaan ole viime vuosina rakennettu kasvukeskuksiin riittävästi niiden tarpeeseen nähden. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi sekä segregaaion ehkäisemiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän korkotukilainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Keskeisenä syynä valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon vähäisyydelle on valtion tuen vähäinen määrä verrattuna tuettuja asuntoja koskeviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin. Siksi tällä esityksellä parannettaisiin korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja, lievennettäisiin eräitä korkotukilainojen hyväksymiselle asetettuja vaatimuksia sekä yksinkertaistettaisiin korkotukijärjestelmään liittyviä viranomaismenettelyjä. Esityksessä tarkastellaan korkotukijärjestelmää kokonaisuutena ja ehdotetaan laina- ja tukiehtoihin useita erilaisia muutoksia, joiden myötä järjestelmä toimisi nykyistä paremmin niin vuokra- ja asumisoikeusalojen omistajayhteisöjen, asukkaiden kuin valtionkin näkökulmasta.

Esityksellä toteutettaisiin myös eduskunnan kesällä 2016 antamaa lausumaa. Hyväksyessään vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain, jolla luotiin uusi lyhytkestoinen korkotukimalli kohtuuhintaisten ja sosiaalisten vuokra-asuntojen tuotantoon, eduskunta liitti sitä koskevaan hallituksen esitykseen antamaansa vastaukseen (HE 76/2016 vp, EV 81/2016 vp) seuraavan lausuman: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.” Lausuman taustalla on se, että uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat lainansaajan kannalta huomattavan edulliset verrattuna korkotukilain mukaisen 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin, vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on uudessa korkotukimallissa lyhimmillään vain 10 vuotta.

Eduskunnan lausumassa edellytetty korkotukijärjestelmän kehittäminen aloitettiin jo syksyllä 2016, kun pääministeri Juha Sipilän hallitus teki budjettineuvottelujen yhteydessä 1 päivänä syyskuuta päätöksen työllisyyttä lisäävistä toiminnoista. Päätöksen mukaan korkotukilainansaajien maksettavaksi jäävä omavastuuosuus korkotukilainan korosta puolitetaan määräaikaaisesti uusien vuokra-asuntokorkotukilainojen osalta, ja lisäksi ympäristöministeriössä aloitetaan säädosvalmistelu korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi. Ensiksi mainittu muutos toteutettiin jo syyskuun 2016 aikana, kun korkotukiasetusta muutettiin väliaikaisesti siten, että uusien korkotukilainojen omavastuukorkeus alennettiin vuokra-asuntojen osalta 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2019. Jälkimmäinen muutos korkotukilainojen lyhennysohjelman muuttamisesta merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi toteutettaisiin tällä esityksellä. Lisäksi esityksellä parannettaisiin korkotukijärjestelmään liittyviä laina- ja tukiehtoja siten, että valtion tuki on tasapainossa siihen liittyvien rajoitusten kanssa ja tukitasot ovat oikeassa suhteessa myös verrattuna uuteen lyhytkestoiseen korkotukimalliin.

Lisäksi esityksen tavoitteena on varmistaa, että korkotukijärjestelmä täyttää jatkossakin kaikki sille asetetut tavoitteet kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasumisen edistämisestä pien- ja keskituloisille kotitalouksille, reaalisesti vakaasta asumismenojen kehityksestä ja hyvän kiinteistönpidon edistämisestä, tuen oikeasta kohdentumisesta sekä tukijärjestelmän kustannustehokkuudesta, houkuttelevuudesta, kilpailun vääristymien estämisestä ja hallinnollisen taakan minimoinnista. Korkotukilainojen tukiehtoja parannettaessa ja valtion tuen määrää lisättäessä on kuitenkin otettava huomioon myös ne reunaehdot ja rajoitteet, jotka aiheutuvat vaikeasta valtiontaloudellisesta tilanteesta ja niukoista tukiresursseista sekä EU-oikeuden valtiontukisäännöistä, jotka edellyttävät esimerkiksi sitä, ettei valtion tuki saa sisältää ylikompen-saatiota lainansaajille ja että järjestelmän valvonta on tehokasta.

2.2 Toteuttamisvaihtoehdot

Korkotukijärjestelmän tarkoituksena on edistää kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja korjata siten edullisten asumisratkaisujen puutteesta erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla johtuvaa markkinahäiriötä. Tätä markkinahäiriötä voidaan pyrkiä korjaamaan myös muilla tavoin.

Kohtuuhintaisten asuntojen puutteen taustalla on viime kädessä se, että kasvukeskusalueilla asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan. Siksi ongelmaa voidaan yrittää korjata kehittämällä maankäyttöä ja kaavoitusta koskevaa lainsäädäntöä ja kannustamalla maapolitiikasta päättäviä kuntia lisäämään asuntotonttien kaavoittamista alueellaan. Asumiskustannusten alentaminen asuntotuotantoa lisäämällä vaikuttaa kuitenkin hyvin hitaasti. Kaupunkiseutujen väestönkasvu jatkuu myös tulevaisuudessa niin voimakkaana, ettei asuntojen kysynnän ja tarjonnan saaminen tasapainoon tule onnistumaan lähitulevaisuudessa sillä tavoin, että kohtuuhintaisia asumisratkaisuja olisi riittävästi kaikkien kotitalouksien saatavilla.

Myös suoraan asukkaille maksettavilla asumistuilla voidaan kompensoida asuntojen korkeista vuokrista asukkaille aiheutuvaa taloudellista raskautta. Asumistukimenot kuitenkin kasvavat koko ajan voimakkaasti, vuonna 2017 niitä maksettiin noin 2 000 miljoonaa euroa. Lisäksi Kelan viime vuonna maksamasta toimeentulotuesta 303 miljoonaa euroa käytettiin asumismenojen kattamiseen eli lähinnä vuokriin. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että korkotukijärjestelmästä aiheutuu valtiolle kuluva vuonna noin 25 miljoonan euron menot, joista käynnistysavustusten osuus on 20 miljoonaa euroa ja korkotukimenot vain noin viisi miljoonaa euroa. Lisäksi erityisryhmien investointiavustuksia myönnetään kuluva vuonna yhteensä 105 miljoonaa euroa. Asumistukien on myös arvioitu nostavan asuntojen vuokratasoa, vaikka tarkkaa arviota tämän vaikutuksen suuruudesta ei voidakaan esittää (esimerkiksi Essi Eerola ja Teemu Lyytikäinen: Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme, VATT Working Papers 88). Asumistuilla ei myöskään ole mahdollista puuttua ongelman alkusyyhyyn eli asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan.

Näin ollen kohtuuhintaisten asuntojen puutteeseen on tehokkainta vastata käyttämällä kaikkia edellä mainittuja keinoja yhdessä: lisäämällä asuntotuotantoa ylipäättään, tukemalla kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista etenkin suurimmilla kasvuseuduilla sekä maksamalla asukkaille asumistukia. Esimerkkinä tästä lähestymistavasta voidaan mainita maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset, jotka valtio on solminut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudun kaupunkien kanssa. Sopimuksissa kaupungit sitoutuvat kasvattamaan asuntotonttitarjontansa ja varaamaan tietyn osan tonteista kohtuuhintaista korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Valtio puolestaan sitoutuu rahoittamaan seutujen suuria liikenne- ja muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseen korkotukijärjestelmän avulla liittyy kuitenkin sääntelyongelma, jos tukijärjestelmä ei ole alan toimijoiden näkökulmasta houkutteleva eikä siten kannusta niitä riittävässä määrin tuottamaan kohtuuhintaisia sosiaalisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Korkotukijärjestelmään liittyy lukuisia korkotukilainojen hyväksymiselle asetettuja edellytyksiä, niiden laina- ja tukiehtoja koskevia vaatimuksia sekä asuntojen käytölle ja luovutukselle asetettuja rajoituksia. Varsinkin monet yksityiset toimijat pitävät näitä vaatimuksia liian rajoittavina ja lainansaajan liiketoimintaa vaikeuttavina, etenkin kun korkotukilainoihin ei ole viime vuosina liittynyt vallitsevasta matalasta korkotasosta johtuen juuri lainkaan korkotukea, vaan ainoana käytännön tukielementtinä on ollut lainojen valtion täytetäkaus. Keskeisimmiksi korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta vähentäviksi tekijöiksi alan toimijat ovatkin nimenneet takapainotteisen lainanlyhennysohjelman, liian pitkän rajoitusajan sekä

valtion tuen ja rajoitusten välisen epäsuhteen. Tarve korkotukijärjestelmän kehittämiseen on todettu myös edellä mainitussa eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisussa Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Sen mukaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoituksen ehtoja tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia, voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tai hankkimaan sitä olemassa olevasta asuntokannasta.

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä sekä laina- ja tukiehtoja on periaatteessa mahdollista muuttaa monin eri tavoin siten, että tukijärjestelmän toimivuus paranisi ja sen houkuttelevuus kasvaisi. Yksinkertaisin tapa lisätä tukijärjestelmän houkuttelevuutta olisi lisätä valtion maksaman tuen määrää ja vähentää tuen saamiselle ja tuettujen asuntojen käytölle asetettuja vaatimuksia. Huomattava tuen määrän lisääminen ei kuitenkaan ole perusteltua vaikean valtiontaloudellisen tilanteen vuoksi. Korkotukea ei ole tarkoituksenmukaista maksaa suuria määriä suhdanteissa, joissa lainojen korot ovat muutenkin matalalla tasolla, vaan kohdistaa se ennen kaikkea suhdanteisiin, joissa lainojen korot ovat suuremmat ja uhkaavat nostaa asukailta perittävien vuokrien tai käyttövastikkeiden määrää. Tällöin korkotukilainoihin liittyvä korkotukielementti toimii enemmän korkosuojauksen tai korkokaton tavoin. On huomattava, että vaikka korkotukilainoihin liittyvät valtion korkotuki ja takaus myönnetään valtion talousarvion ulkopuolisesta asuntorahastosta, kyse on silti valtion varoista. Asuntorahastosta maksettavat menot otetaan myös huomioon laskettaessa, ylittääkö Suomen julkisyhteisöjen velan määrä suhteessa bruttokansantuotteeseen EU:n vakaus- ja kasvusopimuksen mukaisen 60 prosentin rajan ja joutuuko Suomi liiallisen alijäämän menettelyyn. Lisäksi asiassa on otettava huomioon EU-oikeuden valtiontukisäännöt, jotka estävät ylikompensaation maksamisen korkotukilainansaajille. Toisaalta myöskään korkotukilainojen hyväksymisedellytysten, laina- ja tukiehtojen tai asuntojen käyttöön liittyvien rajoitusten merkittävä lieventäminen ei ole perusteltua, sillä nämä ehdot ja rajoitukset ovat tarpeen tukijärjestelmän tavoitteiden saavuttamiseksi, tuen oikean kohdentumisen ja vaikuttavuuden varmistamiseksi sekä valtion riskien minimoimiseksi.

Korkotukijärjestelmän kehittäminen ja sen houkuttelevuuden parantaminen on siis perusteltua tehdä tarkastelemalla tukijärjestelmää kokonaisuutena ja arvioimalla tarkasti, millaisia muutoksia laina- ja tukiehtoihin on mahdollista tehdä edellä kuvatut tukijärjestelmän tavoitteet sekä valtiontaloudellinen tilanne ja EU-oikeuden vaatimukset huomioon ottaen. Aikaisemmin tukijärjestelmää on kehitetty lähinnä osittaisuudistuksin, joissa muutokset ovat kohdistuneet vain yhteen tai kahteen laina- tai tukiehtojen osa-alueeseen kerrallaan. Tässä esityksessä laina- ja tukiehtoja on sen sijaan tarkasteltu kokonaisuutena ja niihin ehdotetaan useita erilaisia muutoksia, jotta tukijärjestelmä toimisi nykyistä paremmin ja tehokkaammin sekä vuokra- ja asuminen oikeustalouden omistajayhteisöjen, asukkaiden että valtion näkökulmasta.

Seuraavassa on esitetty sellaisia korkotukijärjestelmän kehittämisvaihtoehtoja, jotka ovat nousseet esiin esityksen valmisteluvaiheessa mutta joita ei kuitenkaan ole päädytty ottamaan mukaan lopulliseen esitykseen:

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten kesto aika on huomattavan pitkä, rakentamis- ja hankintalainoissa 40 vuotta ja perusparannuslainoissa 30 vuotta. Korkotukilainojen houkuttelevuus kasvaisi varsinkin markkinaehtoisesti toimivien rakennuttajien näkökulmasta, jos rajoitusaikaa lyhennettäisiin nykyisestä tai lainansaajille säädettäisiin mahdollisuus ”poistua” tukijärjestelmästä kesken rajoitusajan maksamalla korkotukilaina takaisin. Rajoitusajan lyhentäminen olisi kuitenkin vastoin pyrkimystä kasvattaa kohtuuhintaisten korkotukilainoitettujen asuntojen määrää pitkällä aikavälillä. Se olisi myös vastoin korkotukijärjestelmän perustavoitteita pitkäaikaisen kohtuuhintaisten vuokra-asumisen tarjoamisesta asukkaille sekä lainansaajien pitkäjänteisestä toiminnasta kohtuuhintaisten asuntojen raken-

nuttamiseksi ja ylläpitämiseksi. Mahdollisuus maksaa korkotukilaina takaisin kesken rajoitusajan ja vapautua samalla kaikista asuntoja koskevista rajoituksista voisi pahimmassa tapauksessa johtaa siihen, että tällaisesta ”poistumismahdollisuudesta” tulisi käytännössä korkotukilainojen uusi enimmäisrajoitusaika useimpien lainansaajien tarttuessa tähän tilaisuuteen. Lisäksi on huomattava, että elokuussa 2016 käyttöön otettu uusi lyhytkestoinen korkotukimalli on suunnattu nimenomaan markkinaehtoisemmin toimiville rakennuttajille ja siinä oleva joustava tuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 10, pisimmillään 30 vuotta. Koska tällainen lyhyempi ja joustavampi korkotukijärjestelmä on jo olemassa, ei ole perusteita muuttaa myös korkotukilain mukaista korkotukimallia sellaiseksi.

Useilla korkotukilainansaajilla on runsaasti valtion tukemaa vuokra- tai asumisoikeusasuntokantaa, joka voi olla hyvin eri-ikäistä ja rahoitettu korkotuki- tai aravalainoilla, joiden lainaehdot poikkeavat toisistaan merkittävästi. Vuokra- tai asumisoikeustalon tullessa perusparannusikään pääomamenojen ja vuokrien tai käyttövastikkeiden hallittavuuden kannalta voisi olla perusteltua, että uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan sen sijaan, että lainansaaja olisi pakotettu ottamaan uuden perusparannuskorkotukilainan vielä osittain maksamatta olevan rakentamiskorkotukilainan rinnalle. Samalla tavoin vaikuttaisi mahdollisuus muuntaa olemassa olevat aravalainat korkotukilain mukaisiksi korkotukilainoiksi. Tällaiset lainansaajille tarjottavat mahdollisuudet lainakannan järjestelyyn johtaisivat kuitenkin käytännössä huomattaviin ongelmiin: Korkotukilaina on korkotukilain mukaan aina kilpailutettava, ja olemassa oleviin korkotuki- tai aravalainakohteisiin saattaa liittyä hyvinkin monimutkaisia vakuus- ja jälkipanttaussitoumuksia. Lainan uudelleenjärjestely vaikuttaisi vakuudenhaltijoiden keskinäiseen asemaan, monimutkaistaisi vakuuksien ja jälkipanttauksien hallintaa sekä saattaisi johtaa valtion vakuusaseman heikkenemiseen ja valtion riskien kasvamiseen. Lisäksi vanhojen aravalainojen muuntaminen korkotukilainoiksi johtaisi valtion velkojanaseman merkittävään heikkenemiseen nykyisestä, kun valtio muuttuisi lainanmyöntäjästä pelkäksi takaajaksi ja samalla valtiolla oleva vakuus muuttuisi ensisijaisesta viimesijaiseksi. Näistä samoista syistä ei ole perusteltua sallia myöskään korkotuki- tai aravalainoitettuihin kohteisiin liittyvien vakuuksien vapauttamisia tai ristiin panttauksia.

Valtion tuella rahoitettujen asumisoikeustalojen perusparantamiseen on vaikeaa saada vapaa-rahotteista lainaa asuntoja koskevien ikuisten käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi. Tämän vuoksi asumisoikeustalojen korjaaminen on kokonaan perusparannuskorkotukilainojen varassa. Korkotukilainoilla rahoitettujen asumisoikeustalojen koko vieras pääoma on käytännössä valtion tukemaa lainaa. Eräs keino helpottaa asumisoikeustalojen perusparantamisen rahoittamista olisi antaa asumisoikeusasukkaille mahdollisuus maksaa talon omistajayhteisölle tietynsuuruinen peruskorjausmaksu. Tämä maksu olisi asumisoikeusmaksun lisä, ja asukas voisi saada sen takaisin yhdessä asumisoikeusmaksun kanssa muuttaessaan asunnosta pois. Peruskorjausmaksu myös vähentäisi tarvetta kerätä käyttövastikkeissa varoja asuntojen korjauksiin. Peruskorjausmaksuun liittyisi kuitenkin lukuisia ongelmia: Jos vain harvat asukkaat olisivat tosiasiassa valmiita maksamaan tällaisen lisämaksun, siitä saatava hyöty jäisi marginaaliseksi. Jos peruskorjausmaksun maksaneet asukkaat muuttaisivat pois hieman ennen perusparannuksen toteuttamista ja vaatisivat maksamansa peruskorjausmaksun palautettavaksi, perusparannuksen rahoittaminen voisi vaikeutua entisestään. Tästä syystä tehokkaampi tapa helpottaa asumisoikeustalojen perusparantamisen rahoittamista on parantaa perusparannuskorkotukilainojen tukiehtoja ja tehdä lyhennysohjelmasta etupainotteisempi.

Korkotukijärjestelmän toimivuuteen ja houkuttelevuuteen vaikuttavat myös korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien tai käyttövastikkeiden määrittäminen ja asukkaiden valintaa koskevat säännökset sekä omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysvaatimukset. Kaikkia näitä säännöksiä on kuitenkin muutettu kuluvan hallituskauden ai-

kana. Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittäystä koskevia säännöksiä muutettiin vuoden 2016 alussa voimaan tulleilla korkotukilain ja aravarajoituslain muutoksilla (HE 99/2015 vp) ja yleishyödyllisyssäännöksiä vuoden 2017 alussa voimaan tulleilla korkotukilain ja aravalain muutoksilla (HE 155/2016 vp). Lisäksi vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevia säännöksiä tiukennettiin ottamalla käyttöön pääkaupunkiseudulla sijaitsevista korkotuki- tai aravalainoitetuissa asunnoissa euromääräiset enimmäistulorajat vuoden 2017 alusta alkaen. Tulorajat kuitenkin poistettiin käytöstä maaliskuun alussa 2018. Kaikki edellä mainitut muutokset ovat perustuneet pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman kirjauksiin. Ennen kuin näitä säännöksiä koskeviin uusiin kehittämistoimiin ryhdytään, on syytä seurata jo tehtyjen muutosten vaikutuksia ja toimivuutta.

2.3 Keskeiset ehdotukset

Esityksellä muutettaisiin korkotukilainojen kiinteäehtoista lainanlyhennysohjelmaa merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen osalta. Lainanlyhennykset jakotettaisiin rakennuksen elinkaaren mukaisesti siten, että ne ovat oikeassa suhteessa rakennuksen tuleviin korjauksiin. Uusi lyhennysohjelma asettuisi nykyisen lyhennysohjelman ja uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa käytössä olevan lyhennysohjelman välimaastoon, ja se koskisi vain uusia, lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja. Lyhennysohjelma olisi jatkossa samanlainen vuokra-, asumisoikeus- ja osanomistuslaisissa tarkoitettujen osaomistusasuntojen osalta. Asumisoikeusasuntojen kohdalla tämä tarkoittaisi sitä, että niitä koskeissa rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa korkotukilainaa piteneisi 35 vuodesta 40 vuoteen. Ehdotetulla muutoksella olisi lainansaajien kannalta merkitystä erityisesti pitkällä aikavälillä, kun niiden lainakanta olisi pienempi talojen tullessa perusparannuskään. Tämä parantaisi lainansaajien mahdollisuuksia saada lisärahoitusta markkinoilta. Nopeammin lyhenevä lainapääoma vähentäisi myös siihen liittyviä riskejä paitsi lainansaajan, myös asukkaiden ja korkotukilainoissa takaajan roolissa olevan valtion näkökulmasta. Toisaalta etupainotteisempi lyhennysohjelma nostaisi jonkin verran asuntojen kohdekohtaisia, laskennallisia alkuvuokria, mutta vuokrien tasauksesta johtuen tämä ei juuri näkyisi asukkailta käytännössä perittävissä vuokriin.

Lisäksi lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin jatkossa kumulatiivisesti: jos yhdellä viisivuotiskaudella korkotukilainaa lyhennettäisiin edellytettyä enemmän, toisella viisivuotiskaudella sitä voitaisiin lyhentää edellytettyä vähemmän. Kukin lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä. Tällä tavoin muutos sopisi kaikille lainansaajille ja erilaisiin markkinatilanteisiin ja korkotasoihin. Muutos koskisi paitsi uusia myös olemassa olevia korkotukilainoja, jolloin sen vaikuttavuus olisi suurempi. Ylimääräiset lyhennykset eivät kuitenkaan saisi nostaa asukkailta perittäviä vuokria tai käyttövastikkeita kohtuuttomasti. Tällainen vaatimus sisältyy jo voimassa oleviin säännöksiin. Korkotukilainojen lainanlyhennyksistä säädetään korkotukiasetuksen 9 §:ssä, joten edellä kuvattujen muutosten tekeminen tapahtuisi asetusta muuttamalla.

Samalla korkotukilain 13 §:ää muutettaisiin siten, että kohtuullinen varautuminen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kielletäisiin kokonaan asukkailta perittävissä vuokriin uusissa korkotukilainoissa. Koska lainapääoma lyhenisi uuden lyhennysohjelman myötä huomattavasti nykyistä nopeammin, se helpottaisi perusparannusten rahoittamista myöhemmässä vaiheessa, eikä etukäteen vuokriin tapahtuvalle korjauksiin varautumiselle olisi nykyisenkaltaista tarvetta. Ehdotettu varautumiskielto ei estäisi suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokriin voitaisiin jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Asukkaiden kannalta varautumiskielto olisi perusteltu, jotta heitä ei samaan aikaan kuormitettaisi sekä aiempaa etupainotteisemmilla lainanlyhennyksillä että varautumisella kymmenien vuosien päässä oleviin perusparannuksiin.

Varautumiskielto tekisi järjestelmästä myös nykyistä läpinäkyvämmän, kun etukäteen ei tarvitsisi huolehtia kerättyjen varojen arvon säilymisestä tai niiden ohjautumisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa esimerkiksi omistajanvaihdosten yhteydessä. Olemassa olevissa vuokra- ja asumisoikeusasuntokohteissa, jotka on rahoitettu ennen lakimuutoksen voimaantuloa hyväksytyillä korkotuki- tai aravalainoilla, tuleviin korjauksiin voisi varautua samalla tavoin kuin tälläkin hetkellä eli yhdellä tai kahdella eurolla asuinneliömetriä kohti kuukaudessa rakennuksen iästä riippuen. Asumisoikeusasuntojen osalta kielto varautua käyttövastikkeissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin toteutettaisiin asumisoikeuslain 16 a §:ää muuttamalla.

Lisäksi korkotukiasetuksen 23 §:ää muutettaisiin siten, että uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa voisi periä enintään kuuden prosentin koron lainansaajan omaraahoitusosuudelle. Tämä enimmäiskorko alennettiin kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin vuoden 2017 alusta lukien (asetus 8/2016) pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman liitteen 7 mukaisesti. Enimmäiskoron nostaminen kuuteen prosenttiin olisi kuitenkin perusteltua, jotta se vastaisi uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa käytössä olevaa enimmäiskorkoa. Lainansaajayhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa olevan tuoton enimmäismäärä säilytettäisiin jatkossakin neljässä prosentissa siten kuin valtioneuvoston asetuksessa arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta säädetään. Kun lainansaajayhteisöön vuokrissa perittävä enimmäiskorko olisi jonkin verran suurempi kuin yhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa oleva enimmäiskorko, yhteisöön kertyisi omia varoja, jotka olisi mahdollista käyttää esimerkiksi uusien korkotukilainojen omaraahoitusosuuksien kattamiseen sekä olemassa olevien rakennusten tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen.

Korkotukilakia muutettaisiin myös siten, että nykyisen kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella lainansaajat voisivat jatkossa valita indeksisidonnaisen, annuiteetilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Lainan korolle maksettaisiin korkotukea lainansaajan omavastuuosuuden ylittävän koron osalta samalla perusteella kuin kiinteälyhenteisessä vaihtoehdossa. Vuosittaisen lainamaksun ylittävä osuus olisi aina automaattisesti korkotukea. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina. Se sopisi hyvin myös yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainansaajille, joilla on vain yksittäisiä asuntokohteita ja jotka eivät pysty tasaamaan koronvaihteluista johtuvia kustannusvaihteluja muiden omistamiensa valtion tukemien vuokratulojen kanssa. Uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa koskeva säännös lisättäisiin korkotukilain 7 §:ään ja sillä korvattaisiin nykyisin kiinteälyhenteisen korkotukilainan vaihtoehtona oleva kokonaispääomamenoon perustuva korkotukilainamuoto, jota ei ole käytetty. Eräänä keskeisenä syynä sen käyttämättömyydelle lienevät aiemmin myönnetty, vuosimaksujärjestelmään perustuvat aravalainat, joissa lainan takaisinmaksu perustui koron ja lainanlyhennyksen sisältävään vuosimaksuun. Näissä lainoissa korko oli pääsääntöisesti kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä lainatyypistä riippuvalla lisäprosenttiosuudella. Käytännössä vuosimaksulainojen korkotaso on ollut huomattavan korkea, ja siksi vuosimaksu on monesti kulunut koronmaksuun eikä lainapääoma ole lyhentynyt juuri lainkaan. Uudessa indeksisidonnaisessa korkotukilainassa, josta lainan määräytyisi markkinaperusteisesti kuten kiinteälyhenteisissä korkotukilainoissa, joten lainan takaisinmaksussa ei syntyisi samanlaisia ongelmia kuin vuosimaksumuotoisissa aravalainoissa. Indeksisidonnaisen korkotukilainan tarkemmista lainaehdoista säädettäisiin korkotukiasetuksen 10 §:ssä.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä sekä laina- ja tukiehtoja yhdenmukaistettaisiin nykyisestä. Vuokratulojen ja -asuntojen hankintaan tarkoitettujen korkotukilainojen käyttöalaa laajennettaisiin lieventämällä niiden hyväksymiselle korkotukilain 9 §:ssä säädettyjä

edellytyksiä. Lisäksi luovuttaisiin vaatimuksesta, jonka mukaan asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei saa olla perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen. Näin ollen hankintakorkotukilainoja voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueille. Sen sijaan toinen hankintakorkotukilainojen hyväksymiselle asetetuista vaatimuksista, jonka mukaan vuokratalon tai vuokra-asunnon hankkimisen on oltava edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentamisen, säilytettäisiin jatkossakin. Samalla luovuttaisiin erityisryhmille tarkoitettujen vuokratilojen hankintaa koskevasta vaatimuksesta, jonka mukaan hankittavan talon asunnoista vähintään 30 prosenttia on osoitettava erityisryhmien käyttöön ARA:n hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Tällainen vaatimus voi olla segregaaation ehkäisyn kannalta ongelmallinen. Kohteelle myönnetyn erityisryhmien investointiavustuksen suuruus riippuisi jatkossakin siitä, kuinka monta kohteen asunnoista on tarkoitettu erityisryhmään kuuluvien henkilöiden käyttöön. Myös kunnille ja yksityisille toimijoille asetetuista erilaisista hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytyksistä luovuttaisiin perusteettomina. Perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle korkotukiasetuksen 5 §:ssä asetettu vaatimus siitä, että rakennuksen valmistumisesta tai perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 tai 20 vuotta, säilytettäisiin, mutta se siirrettäisiin asetuksesta korkotukilain 9 §:ään.

Korkotukilainojen lainaehdot yhtenäistettäisiin myös siten, että kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Myös asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoissa lainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin kohteen hyväksytyistä kustannuksista. Asumisoikeusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa lainoitusosuus säilyisi 85 prosentissa, sillä loppuosa kustannuksista katetaan asukkaiden maksamilla 15 prosentin suuruisilla asumisoikeusmaksuilla. Korkotukilain 21 §:ää muutettaisiin tältä osin, ja korkotukiasetuksen 4 §:ssä olevat säännökset vuokra-asuntolainojen alemmista lainoitusosuuksista kumottaisiin. Mitä suurempi lainoitusosuus ja pienempi omarahoitusosuus korkotukilainoissa olisi, sitä helpompi toimijoiden olisi hankkia rahoitusta asuntohankkeisiin. Koska korkotukilainalla katettaviin rakentamiskustannuksiin voidaan sisällyttää kohtuulliset tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kustannukset, suurempi korkotukilaina helpottaisi myös asuntohankkeissa vaadittavien tonttien hankintaa varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvukeskusalueilla, joilla tonttimaan hinta on korkea. Kuten nykyisinkin, lainansaajan omarahoitusosuus voitaisiin vuokra-asuntokohteissa kattaa kokonaan tai osittain käynnistysavustuksella tai erityisryhmien investointiavustuksella.

Samalla korkotukilainojen tukiehtoja muutettaisiin lainansaajien kannalta nykyistä houkuttelevammiksi. Korkotukiasetuksen 8 §:ää muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuuosuus korkotukilainan korosta alennettaisiin pysyvästi 2,5 prosenttiin sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta. Näin ollen omavastuukorko olisi yhtä matala kuin uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa. Vuokra-asuntojen osalta muutos tulisi kuitenkin sovellettavaksi vasta, kun voimassa oleva omavastuukoron määräaikainen aleneminen 1,7 prosenttiin päättyy vuoden 2019 lopussa. Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa nykyisestä 23 vuodesta (vuokra-asunnot), 16 vuodesta (asumisoikeusasunnot) tai 15 vuodesta (osaomistusasunnot) 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 16 vuodesta 20 vuoteen. Samalla maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettaisiin, jotta valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti. Korkotukilainojen ehtoja muutettaessa on muistettava, että mitä matalampi omavastuukorko on ja mitä pidempään lainalle maksetaan korkotukea, sitä suurempi on valtion kantama korkoriski.

Esityksen mukaiset korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen muutokset on tasapainotettu siten, että lainansaajille maksettavan valtion tuen määrä ei kasvaisi kohtuuttoman paljon. Tällä tavoin varmistettaisiin se, että korkotukijärjestelmässä ei jatkossakaan maksettaisi lainansaajayhteisöille ylikompensaatiota ja tukijärjestelmä täyttäisi myös muilta osin EU-oikeuden val-

tiontukisäännöissä yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin maksettavalle tuelle asetetut vaatimukset.

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia korkotukilain 14 ja 15 §:n säännöksiä kehitettäisiin siten, että vuokratotaloyhtiön osakkeita voitaisiin jatkossa luovuttaa toisten korkotukilainansaaajien ohella myös sellaisille yhteisöille tai luonnollisille henkilöille, joiden voidaan katsoa vastaavan asuntojen luovuttajaa. Lisäksi lainansaaajien omaraahoitusosuuden sääntelyä yksinkertaistettaisiin nykyisestä, eikä ARA:n enää jatkossa tarvitsisi vahvistaa asuntojen enimmäisluovutushintaa, jos kyse olisi kuntakonsernin tai yrityskonsernin yleishyödyllisen osion sisäisestä luovutuksesta, joka toteutettaisiin sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona. Tämä yksinkertaistaisi merkittävästi asuntojen luovutusta koskevaa sääntelyä, siitä toimijoille aiheutuvaa hallinnollista taakkaa sekä menettelyä ARA:ssa. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset, kuten omakustannusperusteinen vuokranmääritys ja sosiaalinen asukasvalinta, velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa. Vastaavat muutokset tehtäisiin myös aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskeviin säännöksiin muuttamalla aravarajoituslain 8—11 §:ää.

Lisäksi korkotukilakiin tehtäisiin useita pienempiä muutoksia, joilla kehitettäisiin tukijärjestelmää entistä toimivammaksi ja yksinkertaistettaisiin ja kevennettäisiin siihen liittyviä hallinnollisia prosesseja. Korkotukilakiin lisättäisiin uusi 10 a §, jonka nojalla ARA voisi jatkossa antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja siitä, minkä suuruiset tontinhankkimiskustannukset se hyväksyy osaksi korkotukilainaan sisältyviä rakentamiskustannuksia. Nykyisin ARA vastaa näitä asioita koskeviin tiedusteluihin antamalla kysyjille ei-sitovaa ohjausta ja neuvontaa. Rakentamishankkeiden toimivuuden ja ennakoitavuuden, korkotukilainojen hyväksymismenettelyn läpinäkyvyyden sekä toimijoiden oikeusturvan vuoksi olisi kuitenkin perusteltua, että ARA voisi antaa asiasta sitovia, nimenomaiseen säännökseen perustuvia ennakkoratkaisuja. Tällä tavoin rakennuttajat tietäisivät jo etukäteen, onko suunnitellulle maa-alalle mahdollista rakentaa valtion tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Siten voitaisiin välttää jo lähtökohtaisesti toteuttamiskelvottomien rakentamishankkeiden aloittaminen ja niitä koskevien korkotukilainahakemusten tekeminen ARA:lle.

Korkotukilakia muutettaisiin myös siten, että luvan korkotukilainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi jatkossa kunnan sijasta ARA. Tämä on perusteltua, sillä korkotukilain 18 §:n nojalla ARA päättää jo nykyisin kaikista muista asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisista. Kunta päättäisi kuitenkin jatkossakin esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen edellyttämistä kaavamääräysten muutoksista. Kyseinen muutos tehtäisiin myös aravalainoitettujen asuntojen osalta muuttamalla aravarajoituslain 16 §:ää. Korkotukilain 17 §:ää muutettaisiin siten, että lunastamatta jäänyt korkotukilainoitettu osaomistusasunto vapautuisi sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vain, jos asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai valtio vapautetaan sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Tämä lisäys on tarpeen, sillä osaomistusasuntojen rajoituksista vapautumiselle on perusteltua asettaa samat edellytykset kuin vuokra-asuntojen kohdalla ja korkotukijärjestelmässä on pääsääntönä, että rajoitusten päättyessä myös asuntoihin liittyvä valtion tuki loppuu.

Korkotukilain 37 §:ssä olevaa säännöstä korkotuen lakkauttamisesta muutettaisiin siten, että ARA voisi paitsi lakkauttaa korkotuen maksamisen, myös velvoittaa lainansaaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos ARA peruuttaisi lainansaaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen yleishyödyllisyysäännösten rikkomisen vuoksi. Tällä hetkellä jo maksetun korkotuen takaisinperintä on mahdollista muissa korkotukilain rikkomistilanteissa mutta ei silloin, kun yhteisö toimii vastoin yleishyödyllisyysäännöksiä. Muutos lisäisi lainansaaajille säännösten rik-

komisesta seuraavien sanktioiden määrää, mutta se olisi perusteltu tukijärjestelmän tehokkaan toiminnan ja valvonnan kannalta. Lisäksi muutos saattaisi yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta seuraavat sanktiot samanlaisiksi kuin asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten rikkomisesta säädettyt seuraamukset. Muutosta voitaisiin soveltaa vain lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen tapahtuviin rikkomuksiin, ja asiaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta valittamalla.

Lisäksi korkotuki- ja aravalainansaajien valvontaa tehostettaisiin parantamalla ARA:n ja Valtiokonttorin mahdollisuuksia saada lainansaaaja koskevia tietoja toisilta viranomaisilta. Korkotukilain 39 §:ään ja aravarajoituslain 23 §:ään lisättäisiin säännös, jonka mukaan ARA:lla ja Valtiokonttorilla olisi salassapitosäännösten estämättä oikeus pyynnöstä saada muilta viranomaisilta valvontaa varten tietoja korkotuki- ja aravalainansaajista. Tietoja saisi hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman lainansaaajan suostumusta ja myös konsernin samaan yleishyödylliseen osioon kuuluvia muita yhteisöjä koskien. Tiedonsaanti olisi kuitenkin rajoitettu vain määrätyn valvontatehtävän suorittamiseksi välttämättä tarvittaviin, yksilöityihin tietoihin.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

Valtion asuntorahaston varoista valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavan korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus päätetään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtioneuvosto vahvistaa hyväksymisvaltuutta koskevan käyttösuunnitelman vuosittain tammikuussa. Käyttösuunnitelmassa määrätään muun muassa korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista. Tarkoituksena on kohdentaa uudistuotannon korkotukilainoitus etupäässä alueille, joilla asuntotarve on suurin, eli suurempiin kasvukeskuksiin.

Esityksen mukaisilla korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen muutoksilla olisi keskenään erisuuntaisia vaikutuksia korkotukilainojen käyttäytymiseen ja siten valtion maksaman korkotuen suuruuteen. Siksi ehdotettuja muutoksia täytyy tarkastella kokonaisuutena. Korkotukilainojen nykyistä etupainotteisemmat lainanlyhennykset vähentäisivät lähtökohtaisesti lainoista aiheutuvia korkomenoja ja alentaisivat siten myös valtion korkotukimenojen määrää, koska lainapääoma pienenesi nykyistä nopeammin. Toisaalta lainoitusosuuden nostaminen kaikissa vuokra-asumisen korkotukilainamuodoissa ja asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoissa enintään 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista nostaisi potentiaalisesti lainoista syntyviä korkokustannuksia ja samalla valtion korkotukimenojen määrää. Valtion korkotukimenojen kannalta keskeinen määrittävä tekijä on korkotukilainan korosta lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuuosuuden suuruus: se määrittää sen korkotason, jonka ylittyessä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, että valtio tukee lainaa korkotuella. Mitä matalampi omavastuuosuuden taso on, sitä suuremman vastuun valtio ottaa korkotukilainoihin liittyvästä korkoriskistä. Korkotuen maksuaika puolestaan määrittää sen ajan, jolloin valtio kantaa osan korkoriskistä. Esityksen mukaan tämä aika pitenisi rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa 30 vuoteen ja perusparannuskorkotukilainoissa 20 vuoteen. Maksettavan korkotuen osuus omavastuukoron ylittävältä osalta kuitenkin laskee maksuajan kuluessa, ja jatkossa tätä maksettavan korkotuen osuutta vielä pienennettäisiin nykyisestä. Esimerkiksi vuokratalokorkotukilainalle maksetaan tällä hetkellä korkotukea ensimmäisenä lainavuotena 95 prosenttia, 10. lainavuotena 76 prosenttia ja 20. lainavuotena 32 prosenttia omavastuuosuuden ylittävästä korosta. Maksettavan korkotuen osuus laskisi esityksen mukaan jatkossa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa tasaisesti kolmella prosenttiyksiköllä vuodessa siten, että ensimmäisenä

lainavuotena maksettavan korkotuen osuus olisi 90 prosenttia, 10. lainavuotena 63 prosenttia ja 20. lainavuotena 33 prosenttia omavastuusuuden ylittävistä korosta.

Korkotukilaina voisi jatkossa perustua kiinteään lyhennysohjelmaan tai se voisi olla indeksisidonnainen. Perustava ero näillä kahdella lainamuodolla on se, että kiinteässä lyhennysohjelmassa laina-aika on kiinteä ja koron muutokset vaikuttavat lainoista perittäviin pääomamenoihin, kun taas indeksisidonnaisessa lainassa pääomamenoja säänneltäisiin ja sekä lainalyhennykset että laina-aika muuttuisivat koron ja indeksin (inflaatio) vaihdellessa. Yhteistä lainoissa olisi se, että ne molemmat lyhentäisivät lainapääomaa nykyistä nopeammin.

Ehdotettujen muutosten jälkeenkään uusista korkotukilainoista ei nykyisellä korkotasolla syntyisi valtiolle korkotukimenoja, koska ehdotettu 2,5 prosentin suuruinen omavastuukorko ei ylittyisi. Omavastuukoron alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen kuitenkin lähtökohtaisesti lisääisivät valtion maksamia korkotukia, jos korkotaso nousisi yli 2,5 prosentin. Neljän prosentin korkotasolla 1 000 uuden korkotukilainoitettavan vuokra-asunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 32 miljoonan euron korkotukimeno olettaen, että asuntojen hankintakustannus on 3 800 euroa neliömetriä kohti ja niiden keskikoko 50 neliömetriä. Tuki painottuisi alkuvuosiin ollen ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 11 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 19,6 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 17,2 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 6,2 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 10,6 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella korkotukimenojen reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 27,3 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 10,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 18,1 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 14,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 6,0 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 9,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Korkotukilainoissa on kuitenkin tällä hetkellä väliaikaisesti käytössä 1,7 prosentin suuruinen omavastuukorko lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskorkotukilainoiksi viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Tämä huomioon ottaen ehdotetuista muutoksista valtiolle aiheutuvat korkotukikustannukset olisivat nimellisesti koko korkotukilaina-aikana noin 49,2 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 17,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 30,1 miljoonaa euroa. Reaalisesti korkotukimenot olisivat koko korkotukilaina-aikana noin 41,9 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 16,4 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 27,8 miljoonaa euroa.

Vastaavasti 1 000 uuden korkotukilainoitettavan asumisoikeusasunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle neljän prosentin korkotasolla nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 37,3 miljoonan korkotukimeno olettaen, että asuntojen hankintakustannus on 3 800 euroa neliömetriä kohti ja asuntojen keskikoko on 65 neliömetriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 12,9 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 22,8 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 27,1 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 8,4 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 15,0 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 31,8 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 12,4 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 21,1 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti

koko korkotukilaina-aikana noin 22,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 8,1 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 13,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Edelleen 1 000 vuokra-asunnon korkotukilainoitettavasta perusparantamisesta syntyisi valtiolle neljän prosentin korkotasolla nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 4,3 miljoonan korkotukimeno olettaen, että korjauskustannukset ovat 800 euroa neliömetriä kohti ja asuntojen keskikoko 50 neliömetriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 2,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,3 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 2,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 1,2 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 2,1 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatiooletuksella reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 3,8 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 1,9 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,1 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 2,5 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 1,2 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 1,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla. Vuokra-asuntotuotannossa tällä hetkellä määräaikaisesti käytössä olevalla 1,7 prosentin omavastuukorolla ehdotuksen mukaiset korkotukikustannukset olisivat nimellisesti koko laina-aikana noin 6,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 3,1 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana noin 5,1 miljoonaa euroa. Reaalisesti korkotukimenot olisivat koko laina-aikana noin 5,9 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 3,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 4,7 miljoonaa euroa.

Vastaavalla tavalla 1 000 asumisoikeusasunnon korkotukilainoitettavasta perusparantamisesta syntyisi neljän prosentin korkotasolla valtiolle nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 5,6 miljoonan euron korkotukimeno olettaen, että korjauskustannukset ovat 800 euroa neliömetriä kohtia ja asuntojen keskikoko 65 neliömetriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 2,6 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 4,3 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 4,1 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 1,8 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,0 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatiooletuksella reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 5,0 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 2,5 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 4,0 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 3,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 1,7 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 2,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Ehdotettu mahdollisuus tehdä nykyistä enemmän ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vähentäisi lähtökohtaisesti korkotukilainoihin liittyvää valtion korkoriskiä, kun lainapääomat voisivat lyhentyä olemassa olevaa lyhennysohjelmaa aikaisemmin. Lyhennysohjelman joustavuuden lisääminen parantaisi muutenkin vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia toimintaedellytyksiä esimerkiksi korkomuutosten yhteydessä, vähentäisi vuokrien tai käyttövastikkeiden korotuspaineita sekä tukisi kohteiden korkeaa käyttöastetta.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

Korkotuki- tai aravalainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat ja muut julkisyhteisöt, ARA:n nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt sekä niiden omistuksessa olevat tytäryhtiöt. Valtaosa valtion tukemista asunnoista, noin 60 prosenttia, on kuntien tai kuntayhtiöiden omistuksessa. ARA:n yleishyödylliseksi nimeämiä asuntoyhteisöjä on yhteensä noin 600 kappaletta, ja ne omistavat noin 40 prosenttia valtion tukemista asunnoista. Suurin yksittäinen korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen omistaja on Helsingin kaupungin kokonaan omistama Helsingin kaupungin asunnot Oy. Muita suurimpia valtion tukemien vuokra-asuntojen omistajia ovat Y-Säätiö, Espoon Asunnot Oy ja VAV Asunnot Oy. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen osalta suurimpia asunnonomistajia ovat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas, Nuorisosäätiö, Tyvene Oy ja Arttuasunnot Oy. Asumisoikeusasuntojen suurimpia omistajia ovat Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit) ja TA-Asumisoikeus Oy. Kun tarkastellaan valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntokantaa rakentamisvuosikymmenen mukaan, asuntokannasta noin 11 prosenttia on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla, 28 prosenttia 1970-luvulla, 19 prosenttia 1980-luvulla, 22 prosenttia 1990-luvulla, 12 prosenttia 2000-luvulla ja 9 prosenttia 2010-luvulla.

Esitys sisältää lukuisia ehdotuksia, joiden tarkoituksena on lisätä korkotukijärjestelmän toimivuutta ja houkuttelevuutta vuokra- ja asumisoikeustaloja rakennuttavien ja omistavien yhteisöjen näkökulmasta. Muutokset kohdistuisivat etupäässä uusiin, ehdotettujen lakimuutosten voimaantulojen jälkeen hyväksyttäviin korkotukilainoihin, koska esityksen tavoitteena on lisätä nimenomaan uutta korkotukilainoitettua tuotantoa ja siten kohtuuhintaisten, sosiaalisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrää erityisesti suurimmissa kaupungeissa.

Ehdotus korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamisesta nykyistä etupainotteisemmaksi jaksottaisi lyhennykset rakennuksen elinkaaren mukaisesti, jolloin ne olisivat oikeammassa suhteessa rakennuksen tuleviin korjauksiin nähden. Samalla asumisoikeusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa korkotukilaina-aika pitenisi 35 vuodesta 40 vuoteen. Muutoksen myötä esimerkiksi korkotukilainan 25. lainavuonna rakentamislainasta olisi lyhennetty 46,5 prosenttia, kun lyhennys nykyisen lyhennysohjelman mukaan olisi vuokra-asuntojen rakentamislainassa 30,8 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen rakentamislainassa 43 prosenttia lainapääomasta. Kun lainapääoma lyhenisi nykyistä nopeammin, se vähentäisi omistajayhteisön rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä ja alentaisi samalla yhteisön kokonaiskorkorasitetta. Kun kohteiden velkaosuus olisi pienempi talon tullessa perusparannusikään, omistajayhteisöllä olisi paremmat edellytykset saada markkinaehtoista rahoitusta tarvittaviin perusparannuksiin. Toisaalta etupainotteisempi lyhennysohjelma nostaisi asuntojen kohdekohtaisia, laskennallisia alkuvuokria uusissa korkotukikohteissa. Vuokrien tasaam mahdollisuuden avulla tätä vaikutusta voitaisiin kuitenkin lieventää merkittävästi. Lainanlyhennysten kumulatiivinen sääntely puolestaan mahdollistaisi sen, että kukin lainansaaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee mahdollisia lisälyhennyksiä. Tällä tavoin muutos sopisi kaikille lainansaajille ja erilaisiin markkinatilanteisiin. Lainansaaajat voisivat matalien korkojen aikana maksaa lainoja takaisin nopeammin ja korkeiden korkojen aikana hitaammin. Ehdotettu muutos kasvattaisi todennäköisesti lisälyhennysten määrää jonkin verran nykyiseen verrattuna varsinkin matalien korkojen aikana.

Myös ehdotus, jonka mukaan uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa voisi periä nykyisen neljän prosentin sijaan enintään kuuden prosentin koron lainansaaajan omarahoitusosuudelle, vastaisi useiden toimijoiden esittämiä toivomuksia. Muutos parantaisi lainansaaajien mahdollisuuksia kerätä riittävä määrä omia varoja uutta valtion tukemaa asuntotuotantoa varten kattaakseen uusissa korkotukilainoissa tarvittavan omarahoitusosuuden määrän. Koska lainansaajayhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa olevan tuoton enimmäismäärä säi-

lytettäisiin jatkossakin neljässä prosentissa, muutoksesta aiheutuva hyöty ei valuisi lainansaa-jayhteisön omistajille vaan jäisi yhteisöön: kun yhteisöön vuokrissa perittävä enimmäiskorko olisi kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin yhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa oleva enimmäiskorko, yhteisöön kertyisi omia varoja, jotka parantaisivat yhteisön taloudellista va-kavaraisuutta ja antaisivat liikkumavaraa yhteisön toiminnalle. Edellä esitetyssä esimerkissä 1 000 uuden vuokra-asunnon rakentamisessa lainansaajayhteisöön olisi mahdollista kerätä vuosittain 190 000 euroa enemmän omia varoja nykyiseen verrattuna. Näitä varoja olisi mahd-ollista käyttää paitsi uusien korkotukilainojen omarahoitussuuden kattamiseen, myös raken-nusten tulevien perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannusten rahoittamiseen sekä kattamaan yhteisön muiden kohteiden korjauskustannuksia. Muutos parantaisi yhteisöjen rahoitusraken-netta, mikä voisi helpottaa niiden mahdollisuuksia markkinaehtoisen rahoituksen saamiseen. Omarahoitussuudelle perittävän enimmäiskoron nostamisesta lainansaajayhteisöön kertyvät ylimääräiset varat olisivat vain noin kolmannes niiden varojen määrästä, jotka yhteisöt voivat tällä hetkellä kerryttää perimällä vuokrissa enimmäismäärän tuleviin korjauksiin varautumisel-le. Toisaalta korjauksiin varautumisen kieltoa kompensoisi etupainoisempi lainanlyhennysoh-jelma, jolloin rakentamislainan kulut rasittaisivat yhteisöä nykyistä merkittävästi vähemmän rakennuksen tullessa perusparannusikään.

Korkotukilainojen hyväksymis- ja lainaehtoihin ehdotettujen muutosten arvioidaan lisäävän toimijoiden kiinnostusta korkotukilainoitettuun vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Kun kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa ja asumisoikeusasuntojen perusparannus-korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakenta-mis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista, lainansaajan omarahoitussuuden tarve olisi korkotukilainamuodosta riippuen 0–15 prosenttiyksikköä nykyistä pienempi. Tämä helpottaisi kohteiden käynnistymistä silloin, kun ongelmana on omarahoitussuuden saatavuus. Varsin-kin pienillä toimijoilla voi olla ongelmia suurten omarahoitussuuksien hankinnassa. Koska korkotukilainalla katettaviin rakentamiskustannuksiin voidaan sisällyttää kohtuulliset tontin-hankkimiskustannukset, suurempi korkotukilaina myös omistustontilla helpottaisi asunto-hankkeiden vaatimien tonttien hankintaa etenkin pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvukeskus-alueilla, joilla tonttimaan hinta on korkea. Hankintakorkotukilainojen hyväksymiselle asetettu-jen edellytysten lieventäminen lisäisi puolestaan toimijoiden kiinnostusta kohtuuhintaisten asuntojen tai talojen hankintaan etenkin kasvukeskuksissa.

Korkotukilainojen tukiehtoihin esitettyt muutokset, joilla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuusuutta korkotukilainan korosta alennettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä, alentaisivat lainoihin liittyvää lainansaajan korkoriskiä ja lisäisivät siten korkotukilainojen houkuttelevuutta. Vaikutus olisi suurin asumisoikeusasuntojen raken-tamislainoissa sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparannuslainoissa, sillä näiden lai-namuotojen osalta omavastuukorko on nykyisin huomattavan korkea ja korkotuen maksuaika lyhyt. Vuokra-asuntojen osalta muutoksen vaikutus olisi vähäisempi, sillä niitä koskeviin kor-kotukilainoihin sovellettaisiin omavastuukoron määräaikaista alentamista 1,7 prosenttiin vuo-den 2019 loppuun saakka. Koska ehdotuksessa on kuitenkin kyse pysyväksi tarkoitetusta omavastuukoron alentamisesta, muutos parantaisi korkotukilainojen tukiehtoja pitkällä aikavä-lillä ja toisi tukiehtoihin alan toimijoiden toivomaa pitkäjänteisyyttä.

Etukäteen ei ole mahdollista varmasti arvioida, minkä verran ehdotetut laina- ja tukiehtojen parannukset lisäisivät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kun lainansaajan maksettavaksi jää-vää omavastuusuutta korkotukilainan korosta alennettiin määräaikaaisesti edellisellä hallitus-kaudella vuosina 2012–2015 ensin 1,7 prosenttiin ja sitten 1,0 prosenttiin, korkotukilainoitet-tujen tavallisten vuokra-asuntojen tuotanto nousi vuonna 2015 eli viimeisenä omavastuukoron alentamisvuonna 3 000 asuntoon edellisten vuosien 2 000 asunnosta. Korkotukilainoitettujen asuntojen tuotantomääriin vaikuttavat kuitenkin myös muut seikat, kuten lainoille maksettavat

käynnistysavustukset, suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset sekä yleinen asuntorakentamisen suhdannetilanne. Siksi on erittäin vaikeaa luotettavasti arvioida, mikä osuus tuotannon kasvusta johtuu esimerkiksi omavastuukoron alentamisesta.

Ehdotettu kielto varautua asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin asukkailta perittävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa uusissa korkotukilainoissa vaikeuttaisi varautumista näihin toimenpiteisiin. Tällä hetkellä näihin kustannuksiin saa varautua enintään yhdellä tai kahdella eurolla asuinneliötä kohti kuukaudessa rakennuksen iästä riippuen. Säännös on tullut sovellettavaksi vuoden 2017 alusta lukien. Sitä ennen korjauksiin varautumiselle ei ollut asetettu konkreettista enimmäismäärää, ja eri vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen käytännöt vaihtelivat huomattavasti: osa yhteisöistä ei varautunut tuleviin korjauksiin lainkaan, osa varautui niihin jopa kolmella eurolla asuinneliömetriä kohti kuukaudessa. Säännös on tullut sovellettavaksi niin äskettäin, ettei sen vaikutusta vuokrissa tai käyttövastikkeissa kerättävien korjausvarautumisten suuruuteen pysytä vielä täysin arvioimaan. Joka tapauksessa säännös on estänyt ylisuurten varautumisten keräämisen. Nyt ehdotettu tuleviin korjauksiin varautumisen kielto voidaan kuitenkin arvioida vaikutuksiltaan vähäiseksi, sillä kielto koskisi ainoastaan uusia korkotukilainoja ja niissäkin sitä kompensoitaisiin uusien korkotukilainojen huomattavasti nykyistä etupainotteisemmalla lainanlyhennysohjelmalla sekä vuokrissa perittävän lainansaajan omarahoitussuuden enimmäiskoron nostamisella neljästä kuuteen prosenttiin. Lisäksi vuokrissa ja käyttövastikkeissa voitaisiin jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Näin ollen kielto ei estäisi suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Kiellon vaikutus ei juuri näkyisi lyhyellä aikavälillä, sillä olemassa olevissa kohteissa tuleviin korjauksiin voisi varautua kuten tähänkin asti ja saman omistajan omistamien asuntojen vuokrat tai käyttövastikkeet voisi edelleen tasata.

Asumisoikeustaloyhteisöjen osalta kielto varautua tuleviin korjauksiin asukkailta perittävissä käyttövastikkeissa tarkoittaisi sitä, että asumisoikeustalojen perusparantaminen jäisi pitkälti korkotukilainoituksen varaan. Tämä johtuu siitä, että lainanlyhennysohjelman etupainoisuus ei asumisoikeustalojen osalta kasvaisi kuin muutamalla prosenttiyksiköllä nykyisestä ja että oman pääoman puuttuessa kokonaan tai ollessa vähäistä myöskään omarahoitussuudelle käyttövastikkeissa perittävän enimmäiskoron nostaminen ei kartuttaisi korjausvaroja asumisoikeusyhteisöihin. Asumisoikeustaloissa on varauduttu tuleviin korjauksiin usein vain vähäisessä määrin. Asumisoikeusyhdistyksissä asukkaat ovat olleet haluttomia korjausvarautumisten tekemiseen. Näitä ongelmia kuitenkin korjaisi esityksen toinen ehdotus, jonka mukaan asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainojen lainoitusosuus nostettaisiin nykyisestä 80 prosentista enintään 95 prosenttiin kohteen perusparannuskustannuksista. Siten perusparannuskorkotukilainoihin ei enää jatkossa tarvittaisi kuin viiden prosentin suuruinen lainansaajan omarahoitussuus. Näin pienen osuuden hankkimisen ei pitäisi tuottaa asumisoikeustaloyhteisöille ongelmia.

Kiinteälyhenteisen korkotukilainan rinnalle ehdotettu indeksisidonnainen korkotukilaina antaisi lainansaajille uuden, annuiteettilainan kaltaisen vaihtoehdon korkotukilainan takaisinmaksuun. Indeksisidonnaiseen korkotukilainaan liittyisi lainansaajan kannalta etuja verrattuna kiinteälyhenteiseen korkotukilainaan: Se johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen, kumulatiivisesti alhaisempaan korkorasitukseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina. Velanhoitoon liittyvät menot kehittyisivät yleisen hintakehityksen mukaisesti eivätkä olisi herkkiä koronmuutoksille. Indeksisidonnainen korkotukilaina sopisi hyvin myös yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainansaajille, joilla on vain yksittäisiä asuntokohteita ja jotka eivät pysty tasaamaan koronvaihteluista johtuvia kustannusvaihteluista muiden omistamiensa valtion tukemien vuokratalojen kanssa. On kuitenkin mahdollista, että lainanmyöntäjät eivät halua sitoutua indeksisidonnaiseen korkotukilainamuotoon.

toon, vaan vaativat kiinteälyhenteistä lainanlyhennysohjelmaa oman varainhankintansa ja menojensa ennakoitavuuden säilyttämiseksi sekä riskienhallintakustannustensa minimoimiseksi. Esitystä annettaessa ei pystytä varmasti arvioimaan, millaisen käyttöalan uusi indeksisidonnainen korkotukilaina tulisi saamaan. Koska kyseessä olisi kuitenkin vain vaihtoehto kiinteälyhenteisille korkotukilainoille ja uusi lainamalli korvaisi nykyisen kokonaispääomamenoon perustuvan korkotukilainamuodon, jota ei ole käytetty lainkaan, ei ehdotuksella olisi kielteisiä vaikutuksia, vaikka uutta lainamuotoa ei käytettäisikään.

Ehdotus, jonka mukaan ARA voisi jatkossa antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja kohdullisten tontinhankkimiskustannusten suuruudesta, parantaisi ARA:n hankekäsittelyn ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä. Rakennushankkeiden suunnittelua helpottaisi, kun toimijat saisivat ennakkoratkaisua pyytämällä jo etukäteen tietää, onko suunnitellulle maa-alalle sen luovutus- tai vuokraushinnan puolesta mahdollista rakentaa valtion tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Ennakkoratkaisu mahdollistaisi myös hankkeen rahoituskustannusten tarkemman arvioimisen ja parantaisi siten hankkeen suunnittelua kokonaisuudessaan. Koska ARA antaa jo tälläkin hetkellä toimijoille ei-sitovaa ohjeistusta ja neuvontaa hyväksyttävistä tontinhankkimiskustannuksista, muutoksella ainoastaan vahvistettaisiin jo käytössä oleva ARA:n menettely ja tehtäisiin päätöksistä sitovia.

Esitys sisältää myös muutamia ehdotuksia, jotka koskisivat etupäässä olemassa olevia korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja ja niiden omistajayhteisöjä. Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset yksinkertaistaisivat merkittävästi asuntojen luovutustilanteita koskevaa sääntelyä. Nykysäännösten mukaan luovutusta ei saa tehdä, ennen kuin ARA on määritellyt ja vahvistanut lain mukaisen enimmäisluovutushinnan. Tämä on säännösten vanhentuneisuuden vuoksi huomattavan aikaavievä prosessi ja on käytännössä viivästyttänyt toimijoiden sopimia kauppvoja merkittävästikin. Säännöksiin ehdotettujen muutosten myötä luovutuksiin liittyvä hallinnollinen taakka vähenisi ja viranomaisprosessi nopeutuisi merkittävästi nykyisestä. Luovutushintaa vahvistettaessa ei enää tarvitsisi tutkia omarahoitusosuuden alkuperää, joten vuokrataloyhteisöjen olisi helpompi itse arvioida hyväksyttävän luovutushinnan suuruus. Siten ne voisivat jo luovutuksen suunnitteluvaiheessa ennakoida luovutuksesta aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusmenettelyn yksinkertaistaminen lisäisi todennäköisesti luovutusten houkuttelevuutta, mitä voidaan pitää perusteltuna valtion tukeman asuntokannan toimivuuden kannalta: on tarkoituksenmukaista, että korkotuki- tai aravalainoilla rahoitetut asunnot siirtyvät aina sellaisten yhteisöjen omistukseen, joilla on niiden ylläpitoon parhaat resurssit. Muutoksen myötä luonnolliset henkilöt tai heidän perustamansa osakeyhtiöt voisivat myydä omistamiensa korkotukivuokrataloyhtiöiden osakkeet toisille luonnollisille henkilöille tai tavallisille, yleishyödylliseksi nimeämättömille osakeyhtiöille, jotka vastaavat osakkeiden luovuttajaa. Tällä tavoin korjattaisiin nykysäännösten aiheuttama ongelma, joka rajoittaa luonnollisten henkilöiden tai heidän perustamiensa tavallisten osakeyhtiöiden mahdollisuuksia luovuttaa osakeomistuksiaan eteenpäin. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa. Luovutuksen kohteena olevan asuntokannan velat ja korjaustilanne voisivat vuokrien tasauksen kautta vaikuttaa jossain määrin ostajan jo aiemmin omistamaan asuntokantaan ja siitä perittäviin vuokriin. Tällaiset seikat jokaisen huolellisen toimijan tulee kuitenkin ottaa omatoimisesti huomioon päätätessään siitä, millaisia asuntoja ja millaisin ehdoin se ostaa.

Myös korkotukilakiin ehdotettu muutos, jolla luovuttaisiin luvan hakemisesta asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiselle kohteen sijaintikunnalta, yksinkertaistaisi korkotukijärjestelmään liittyvää viranomaismenettelyä ja siitä aiheutuvaa hallinnollista taakkaa. Jo maksetun korkotu-

en takaisinperintä myös yleishyödyllisyysäännösten rikkomistapauksissa tehostaisi ARA:n mahdollisuuksia puuttua säännöstenvastaiseen toimintaan ja kannustaisi toimijoita yleishyödyllisyysäännösten noudattamiseen. Koska ehdotettua muutosta voitaisiin soveltaa vain lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen tapahtuviin rikkomuksiin ja sanktion määräämistä koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta valittamalla, muutos ei vaarantaisi lainansaa- jien oikeusturvaa. Myöskään ehdotus, jolla ARA:lle ja Valtiokonttorille annettaisiin oikeus saada lainansaa- jia koskevia tietoja toisilta viranomaisilta salassapitosäännösten estämättä, ei heikentäisi lainansaa- jien oikeusturvaa. Tiedonsaantioikeus olisi rajoitettu vain määrätyn val- vontatehtävän suorittamiseksi välttämättömiin, yksilöityihin tietoihin.

Esityksen sisältämät ehdotukset muuttaisivat korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä sekä laina- ja tukiehtoja useilla eri tavoilla. Suurin osa muutoksista olisi lainansaa- jien kannalta myönteisiä ja siten omiaan lisäämään toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmää kohtaan. Ympäristöministeriö seuraa aktiivisesti ehdotettujen muutosten kokonaisvaikutuksia tukijär- jestelmän toimivuuteen ja houkuttelevuuteen ja ryhtyy tarvittaviin lainsäädäntö- tai muihin toimenpiteisiin muutoksista mahdollisesti aiheutuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi.

Vaikutukset asukkaisiin

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin sekä laina- ja tukiehtoihin ehdotetuilla muutoksil- la olisi kokonaisuudessaan vain vähäinen vaikutus korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumis- oikeusasuntojen tämänhetkisiin asukkaisiin. Suurempi vaikutus olisi esityksen tavoitteella li- sätä korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta alan toimijoiden keskuudessa ja siten lisätä koh- tuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrää kasvukeskuksissa. Tämä edistäisi kas- vukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden sopivia asumisratkaisuja ja parantaisi siten kaikkien kohtuuhintaista vuokra- tai asu- misoikeusasuntoa tarvitsevien kotitalouksien asemaa.

Uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttaminen nykyistä etupainotteisem- maksi ja ylimääräisten lyhennysmahdollisuuksien kasvattaminen sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa nostaisivat jonkin verran korkotukilainoista aiheutuvia pääoma- menoja kohteiden alkuvuosina. Ero olisi suurempi matalammilla korkotasolla mutta tasoittui- si vuokra-asuntojen kohdalla noin neljän prosentin ja asumisoikeusasuntojen kohdalla jo noin kolmen prosentin korkotasolla. Asumisoikeusasuntojen osalta korkotukilainojen pääomame- not pienenisivät edelleen korkeammilla koroilla johtuen muista laina- ja tukiehtoihin ehdote- tuista muutoksista, erityisesti maksettavan korkotuen määrän kasvattamisesta. Korkeammista pääomamenoista aiheutuvat kustannukset nostaisivat asuntojen kohdekohtaisia, laskennallisia vuokria tai käyttövastikkeita. Suurin osa lainansaa- jista omistaa kuitenkin useita vuokra- tai asumisoikeustalokohteita ja tasaa vuokrat tai käyttövastikkeet omistamiensa kohteiden kesken. Lisäksi lainapääoman nopeampi lyhentäminen alentaisi lainan kokonaiskorkorasitusta ja pie- nentäisi siten lainasta aiheutuvien pääomamenojen määrää. Näin ollen edellä mainituista muu- toksista yksittäisten asukkaiden maksamiin vuokriin aiheutuvat vaikutukset jäisivät hyvin vä- häisiksi. Lisäksi on huomattava, että korkotukiasetukseen sisältyy nimenomainen säännös, jonka mukaan ylimääräiset lainanlyhennykset eivät saa nostaa asumismenoja kohtuuttomasti. Tätä säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi. Lainapääoman todellinen lyhentäminen heti kohteen alkuvaiheesta lähtien olisi myös oikeudenmukaista talossa eri aikaan asuvien asukkaiden kan- nalta, sillä nyt vastavalmistuneen korkotukilainoitettujen talon asukkaat asuvat verrattain edulli- sesti suhteessa siihen, mikä on vuokrataso vanhemmissa valtion tukemissa asunnoissa.

Myös korkotukilainansaajan omarahoitussuudelle perittävän enimmäiskoron nostaminen ko- rrottaisi asukailta perittäviä laskennallisia vuokria uusissa korkotukilainoitettavissa asunnois- sa. Omarahoitusosuudelle perittävän kuuden prosentin koron vaikutus vuokraan olisi noin yksi

euro neliometriä kohti kuukaudessa. Samaan aikaan ehdotettava kiello peria vuokrissa varoja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kuitenkin alentaisi laskennallisia vuokria uusissa korkotukilainoitettavissa asunnoissa vastaavasti: tällä hetkellä näihin toimenpiteisiin saa varautua uusissa kohteissa enintään yhdellä eurolla asuinneliometriä kohti kuukaudessa.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevien säännösten muuttamisella ei olisi merkittäviä käytännön vaikutuksia asukkaiden asemaan. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa, joten luovutuksella ei olisi vaikutusta esimerkiksi asuntojen omakustannusperusteiseen vuokranmääritykseen tai sosiaaliseen asukasvalintaan.

Ympäristöministeriö seuraa aktiivisesti ehdotettujen muutosten vaikutuksia korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukkaiden asemaan. Ministeriö ryhtyy tarvittaviin lainsäädäntö- tai muihin toimenpiteisiin muutoksista mahdollisesti aiheutuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. ARA käsittelee korkotukilainoitusta koskevat hakemukset vastaavalla tavalla kuin nykyisinkin. ARA:lle ja Valtiokonttorille ehdotettu oikeus saada lainansaaajia koskevia tietoja toisilta viranomaisilta salassapitosäännösten estämättä tehostaisi korkotuki- ja aravarajoituslain säännösten noudattamisen valvontaa.

Valtaosa ehdotetuista muutoksista on luonteeltaan sellaisia, ettei niistä aiheutuisi ARA:lle lisätyötä. Esimerkiksi ehdotus, jonka mukaan ARA voisi jatkossa antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja kohtuullisten tontinhankkimiskustannusten suuruudesta, muuttaisi ARA:n tällä hetkellä toimijoille antaman ei-sitovan ohjeistuksen ja neuvonnan sitovaan muotoon. Sen sijaan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen enimmäisluovutushinnan vahvistamisesta luopuminen konsernin sisäisissä luovutustilanteissa sekä muut luovutushintasäännöksiin ehdotetut muutokset vähentäisivät luovutuksista ARA:lle aiheutuvaa työtä. Korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja luovutetaan vuosittain keskimäärin 3 300 kappaletta ja niistä tehdään 80–100 päätöstä. Tästä aiheutuu ARA:lle yhteensä noin 0,6 henkilötyövuoden suuruinen työmäärä vuosittain. Osa tästä työmäärästä poistuisi, mutta toisaalta ARA:n tulisi jatkossakin aina hyväksyä asuntojen ostaja luovutuksensaajaksi ja vahvistaa enimmäisluovutushinta konsernin ulkoisissa luovutuksissa. Siten ARAn työmäärä ei kokonaisuudessaan vähenisi nykytasosta. ARA:n käsittelyajat luovutuksensaajan nimeämistä ja luovutushinnan vahvistamista koskevis- sa päätöksissä kuitenkin lyhenisivät merkittävästi, kun monimutkainen omarahoitusosuuden alkuperän selvittäminen poistuisi.

Ehdotus, jonka mukaan ARA myöntäisi luvan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön kohteen sijaintikunnan sijasta, vähentäisi periaatteessa kuntien tehtäviä. Käytännössä tällä muutoksella ei kuitenkaan olisi vaikutusta kuntien viranhaltijoiden työmäärään, sillä käyttötarkoituksen muuttamista koskevia kunnan päätöksiä tehdään koko maassa vain muutamia kymmeniä kappaleita vuosittain, ja jatkossakin kunnan tulisi tarvittaessa antaa ARA:lle lausunto asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Muutos ei vaikuttaisi merkittävästi myöskään ARA:n työmäärään.

3.3 Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole ympäristövaikutuksia.

3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Noin kolmasosa Suomen asuntokannasta on vuokra-asuntoja. Näistä yli puolet on vapaarahoitteisia ja reilu kolmasosa valtion tukemia, korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja. Suurin vuokra-asuntoja omistava ryhmä ovat luonnolliset henkilöt. Vuokra-asuntomarkkinoilla on myös lukuisia yksityisiä ja julkisia vuokrataloyhteisöjä, jotka toimivat sekä vapailla vuokra-markkinoilla että valtion tukemilla säännellyillä vuokramarkkinoilla. Vuokra-asunnot keskittyvät erityisesti suuriin kaupunkeihin ja niitä on suhteellisesti eniten Helsingissä. Viime vuosina varsinkin suurimpien kasvukeskusten vapaarahoitteisille vuokra-asuntomarkkinoille on tullut uusia toimijoita, jotka ovat pitäneet kerrostalojen rakentamismäärän varsin korkealla tasolla. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta taas kunnallisten toimijoiden rooli on korostunut. Huolimatta viime vuosien varsin voimakkaasta uusien asuntojen rakentamisesta asuntomarkkinatilanne on edelleen tiukka erityisesti pääkaupunkiseudulla ja vapaarahoitteiset vuokrat ovat erittäin korkeita. Suurille kasvuseuduille kohdistuu edelleen voimakas muuttoliike, mikä lisää asuntomarkkinoiden painetta ja tarvetta uusien asuntojen rakentamiselle.

Korkotukijärjestelmää kehittämällä ja sen houkuttelevuutta lisäämällä voitaisiin kasvattaa hinta- ja vuokrasäännellyn asuntokannan määrää kasvukeskuksissa. Tämä hyödyttäisi asuntomarkkinoiden toimivuutta ja koko yhteiskuntaa kolmella tavalla: Ensinnäkin kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääntyminen alueilla, joilla sille on eniten tarvetta, helpottaisi työvoiman, erityisesti pieni- ja keskituloisten työssä käyvien ja työhön tulevien ihmisten liikkuvuutta ja heidän työllistymistään. Toiseksi valtion tukemilla vuokra- ja asumisoikeusasunnoilla voidaan vähentää negatiivista segregatiota osoittamalla näitä asuntoja eri asuinalueille tukemaan asukasrakenteen monipuolisuutta. Kolmanneksi kasvavissa kaupungeissa tarvitaan riittävän suuri yhteiskunnan kontrolloima kohtuuhintainen asuntokanta ehkäisemään asuntomarkkinoilta syrjäytymistä (edellä mainittu eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu Asuntopolitiikan kehittämiskohteita). Lisäksi hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventäminen lisäisi todennäköisesti asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia ja mahdollistaisi vajaakäytössä olevien, muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten muuttamisen valtion tukemiksi vuokra-asunnoiksi. Tällä tavoin tuettaisiin osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaista tavoitetta täydennysrakentamisen edistämisestä.

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen parantamisella lisättäisiin korkotukilain mukaisen korkotukimallin houkuttelevuutta uuteen lyhytkestoiseen korkotukimalliin verrattuna. Koska näillä kahdella eri korkotukimallilla on huomattavan erilaiset kohderyhmät, ei niiden arvioida juurikaan syrjäyttävän toistensa käyttöä. Korkotukilainoitettut asunnot syrjäyttävät jonkin verran vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varsinkin kasvukeskusalueilla, joilla tonttitarjonta on niukkaa. Korkotukilainoitettut asunnot lisäävät kuitenkin asuntojen kokonaistarjontaa. Hallitusohjelman ja tämän esityksen tavoitteiden kannalta syrjäyttämisaikutusta voidaan pitää jopa myönteisenä ilmiönä, kun kasvukeskuksiin syntyisi vapaarahoitteisten ja markkinahintaisien vuokra-asuntojen sijaan asumiskustannuksiltaan kohtuullisempia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Omistusasuntotuotantoon esityksellä ei olisi vaikutusta.

Esityksen vaikutukset kohdistuisivat etupäässä kasvukeskuseuduille. Tämä johtuu siitä, että valtaosa esityksen sisältämistä ehdotuksista koskee vain uusia, lakimuutosten voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja ja että uusia korkotukilainoja hyväksytään nykyisin etupäässä vain kasvukeskuseuduille. Kasvukeskusten ulkopuolella valtio voi tukea lähinnä erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuotantoa. Siltä osin kuin kyse on erityisryhmäasuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta, esityksen vaikutukset ulottuvat myös kasvukeskusten ulkopuolisille alueille. Samoin niillä esityksen ehdotuksilla, jotka koskevat olemassa olevia korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja, olisi vaikutusta myös kasvukeskusten ulkopuolisiin alueisiin, sillä näillä seuduilla on edelleen paljon valtion tukemia asuntoja.

Tällaisia ehdotuksia ovat erityisesti korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutussäännösten kehittäminen, ylimääräisten lainanlyhennysten tekemisen helpottaminen sekä asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevan luvan siirtäminen kunnilta ARA:n annettavaksi.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa.

Korkotukijärjestelmän kehittämisestä on kuultu ensimmäisen kerran sidosryhmiä julkaisemalla virkavyönnä valmisteltu muistio korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista helmikuussa 2017. Sidosryhmiltä pyydettiin kirjallisia kommentteja suuntaviivoista 23.2.–7.4.2017 välisenä aikana. Kommentteja antoivat 31 eri tahoa: valtiovarainministeriö, A-Kruunu Oy, Arttu-asunnot Oy, Asuntosäätiö sr, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), AVAIN Asumisoikeus Oy, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, KUUMA-seutu, Nuorisoasuntoliitto ry, OP Yrityspankki Oyj, Oulun kaupunki, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Settlementiasunnot Oy, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Tyvene Oy, Vantaan kaupunki, VAV Asunnot Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yte, Vuokralaiset VKL ry ja Y-Säätiö sr sekä kolme yksityishenkilöä, jotka antoivat yhteiset kommentit.

Suuntaviivoista annetuissa kommentteissa kannatettiin laajasti suuntaviivojen ehdotuksia ja arvioitiin niiden lisäävän korkotukijärjestelmän kannustavuutta ja toimivuutta. Useat kommentit antaneet tahot kuitenkin arvelivat, että ehdotettujen muutosten vaikutukset jäisivät suhteellisen pieniksi, ja muutamat tahot totesivat suoraan, että suuntaviivojen ehdotukset eivät ole riittävän merkittäviä muuttamaan korkotukimallia toimijoiden kannalta houkuttelevaksi järjestelmäksi. Kommenttien antajat kannattivat lähes yksimielisesti ehdotuksia, jotka koskivat korkotukilainojen etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa ja nykyistä joustavampia lainanlyhennyksiä, eri korkotukilainamuotojen yhdenmukaistamista, hankintakorkotukilainojen myöntämisedellytysten lieventämistä, korkotukilainojen tukiehtojen parantamista sekä ARA:n ja kuntien välisen tehtävänjaon muuttamista. Sen sijaan ehdotusten, jotka koskivat uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa ja asumisoikeusasukkaiden maksamaa peruskorjausmaksua, nähtiin sisältävän ongelmia tai kaipaavan tarkennuksia. Kommenttien antajista ainoastaan valtiovarainministeriö ja Suomen Vuokranantajat suhtautuivat useisiin ehdotuksiin selkeän kielteisesti: Valtionvarainministeriö vastusti kaikkia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat valtion tuen lisäämistä ja valtion riskien kasvattamista nykyisestä. Suomen Vuokranantajat puolestaan katsoi, että asuntotuotantoa koskevista tuista tulisi siirtyä asteittain kysyntätukiin, erityisesti yleiseen asumistukeen. Tarkempi yhteenveto annetuista kommentteista (11.5.2017, dnro YM1/600/2017 ja YM007:00/2017) löytyy ympäristöministeriön verkkosivuilta sekä ministeriöiden yhteisestä hankehallinnan palvelusta Hankeikkunasta.

Suuntaviivoista saadun palautteen perusteella ympäristöministeriössä valmisteltiin varsinaiset laki- ja asetusmuutosehdotukset korkotukimallin kehittämiseksi. Asiaa koskeva luonnos hallituksen esitykseksi valmistui syyskuun alussa 2017.

Esitysluonnos poikkesi muutamilta osin suuntaviivojen sisältämistä ehdotuksista. Ensinnäkin tietyistä ehdotuksista luovuttiin. Ehdotus eri käyttötarkoituksiin tarkoitettujen korkotukilainojen korvaamisesta vain yhdellä korkotukilainamuodolla, joka soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen, poistettiin. Eri käyttötarkoitukseen myönnetty korkotukilainat ovat luonteeltaan niin erilaisia, ettei niille ole mahdollista asettaa täysin ident-

tisiä hyväksymis-, laina- ja tukiehtoja. Sen sijaan esitysluonnoksessa ehdotettiin, että asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen tarkoitetuille korkotukilainoille asetettuja ehtoja yhdenmukaistettaisiin mahdollisimman paljon. Suuntaviivojen ehdotuksesta, jonka mukaan perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan, luovuttiin kokonaan, koska uuden lainan kilpailutus ja olemassa olevan kohteen usein monimutkaiset vakuus- ja jälkipanttaussitoumukset johtaisivat käytännössä hyvin hankaliin tilanteisiin, vaikeasti hallinnoitaviin kokonaisuuksiin ja valtion riskien kasvamiseen. Samasta syystä luovuttiin myös ehdotuksesta, että vanhoja aravalainoja voitaisiin konvertoida nykyiseen korkotukijärjestelmään. Sen sijaan valmistelussa sovittiin, että ARA ja Valtiokonttori tiedottavat lainansaajia jo nyt käytössä olevista mahdollisuuksista vakuuksien uudelleenjärjestelyssä. Järjestelymahdollisuudet ja -keinot ovat aina tapauskohtaisia, koska kohteiden rahoitus- ja vakuusrakenteet poikkeavat toisistaan. Tästä johtuen lainasaajien tulisikin selvittää mahdollisuudet vakuusjärjestelyihin hyvissä ajoin. Esitysluonnokseen ei myöskään otettu suuntaviivojen ehdotusta, jonka mukaan mahdollisuuksia ylimääräisiin lainanlyhennyksiin parannettaisiin korkotukilainojen ohella myös olemassa olevissa aravalainoissa. Aravalainajärjestelmässä kontrolloidaan jo nykyisin lainojen pääomamenoja eikä lyhennysehtojen muutos siten olisi perusteltu. Lisäksi esityksen tavoitteena on parantaa nimenomaan korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja lainahtoja, ei aravalainajärjestelmää.

Esitysluonnos ei sisältänyt myöskään suuntaviivojen ehdotuksia, joiden mukaan asumisoikeusasukkaat voisivat jatkossa maksaa omistajayhteisölle peruskorjausmaksun, jonka saisi takaisin muuttaessaan asunnosta pois, tai että vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainojen hyväksyminen ei enää jatkossa edellyttäisi kohteen sijaintikunnan puoltavaa lausuntoa. Ensiksi mainittu muutos ei ole perusteltu siihen liittyvien lukuisten ongelmien vuoksi. Jälkimmäinen muutos on puolestaan riippuvainen vireillä olevasta maakunta- ja sosiaali- ja terveydenhuoltopalvelujen järjestämisestä koskevasta uudistuksesta. Jos eduskunnalle kevästistuntokaudella 2018 annettavassa hallituksen esityksessä maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi säädettäisiin, että korkotukilainojen hyväksyminen ja erityisryhmien investointiavustusten myöntäminen ei enää jatkossa edellyttäisi kohteen sijaintikunnan puoltavaa lausuntoa, ehdotus kunnan puoltavasta lausunnosta luopumisesta perusparannuskorkotukilainojen osalta menettäisi merkityksensä. Asiaa on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa.

Toisaalta esitysluonnokseen lisättiin useita uusia, suuntaviivoista puuttuneita ehdotuksia: Osana korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamista nykyistä etupainotteisemmaksi tuleviin korjauksiin varautuminen asukkailta perittävissä vuokrissa tai käyttövastikkeissa kiellettäisiin kokonaan uusissa korkotukilainoissa. Vuokrissa lainansaajan omarahoitusosuudelle perittävän koron enimmäismäärä nostettaisiin neljästä kuuteen prosenttiin, jotta toimijat pystyvät kerryttämään riittävästi omia varoja uutta korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Esitysluonnokseen lisättiin myös ehdotus korkotukilainansaajilta vaaditusta viiden prosentin omarahoitusosuudesta, jota ei voitaisi kattaa käynnistysavustuksilla, erityisryhmien investointiavustuksilla tai asumisoikeusmaksuilla. Tämä vaatimus tasapainottaisi ehdotusta, jonka mukaan kaikkien vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Lisäksi luonnokseen lisättiin ehdotus korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevien säännösten kehittämisestä siten, että enimmäisluovutushinnan vahvistamisesta ARA:ssa luovutettaisiin kokonaan.

Suuntaviivoissa oli esitetty, että lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta alennettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä. Suuntaviivat eivät kuitenkaan sisältäneet numeerisia ehdotuksia siitä, millaisia nämä muutok-

set olisivat. Esitysluonnoksessa näitä ehdotuksia tarkennettiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuuosuus olisi uusissa korkotukilainoissa 2,5 prosenttia korkotukilainan korosta sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta, ja korkotuen maksuaika pidentyisi rakentamis- ja hankintalainoissa 30 vuoteen ja perusparannuslainoissa 22 vuoteen. Suuntaviivoista annetuissa kommentteissa useat lainansaajia edustajat tahot vaativat, että korkotuen tulisi olla tietty prosenttiosuus maksettavasta korosta ja korkotukea tulisi maksaa koko siltä ajalta, kun asunnot ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Tällaista muutosta ei kuitenkaan ole perusteltua tehdä, sillä se voisi johtaa valtion korkotukimenojen voimakkaaseen kasvuun. Ei ole tarkoituksenmukaista, että valtio maksaisi korkotukilainoille korkotukea myös suhdanteissa, joissa lainojen korot ovat muutenkin matalat. Sen sijaan korkotuki on perusteltua kohdistaa tilanteisiin, joissa lainojen korot ovat korkeammat ja uhkaavat nostaa asukkailta perittäviä vuokria tai käyttövastikkeita. On huomattava, että korkotuki ei ole ainoa korkotukilainoihin liittyvä tukimuoto, vaan lainoille on aina myönnetty myös valtion täytetäkaus, joka on voimassa koko rajoitusajan.

Hallituksen esitystä koskevasta luonnoksesta pyydettiin sidosryhmiltä lausuntoja ajalla 19.9. – 10.11.2017. Esitysluonnoksesta antoi lausuntonsa 45 eri tahoa: valtiovarainministeriö, Aboa Vetus Asunnot Oy, A-Kruunu Oy, Aspa-säätiö sr, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö sr, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Asokodit), Avain Yhtiöt Oy, Avara Oy, Espoon kaupunki, Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri, Finanssiala ry, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Helsingin kaupunki, Hyvinvointialan liitto, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kojamo Oyj, Kuntarahoitus Oyj, KUUMA-seutu, Oulun kaupunki, Rakennusliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen opiskelijakuntien liitto – SAMOK ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Turun kaupunki, Tyvene Oy, Vantaan kaupunki, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yte, Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso, VAV Asunnot Oy, Vuokralaiset VKL ry, YH Kodit Oy ja Y-Säätiö sr.

Suurin osa lausunnonantajista kannatti esitysluonnosta osittain. Esitysluonnoksen tavoitteet kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrän lisäämisestä ja korkotukijärjestelmän kehittämisestä saivat lausunnonantajilta laajan tuen. Sen sijaan valtaosa lausunnonantajista arvioi, ettei näitä tavoitteita voitaisi saavuttaa esitysluonnoksen sisältämällä ehdotuksilla ja että osa ehdotuksista tulisi vaikuttamaan jopa näiden tavoitteiden vastaisesti. Varsinkin ehdotuksia, jotka koskivat korkotukilainansaajilta vaadittavaa viiden prosentin omarahoitusosuutta ja tuleviin korjauksiin varautumisen kieltoa uusien korkotukilainojen osalta, vastustettiin laajasti. Niiden arvioitiin vähentävän merkittävästi korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa. Sen sijaan lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat ehdotuksia, jotka koskivat korkotukilainojen etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa, vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuksien nostamista, hankintakorkotukilainojen myöntämisedellytysten lieventämistä sekä korkotukilainojen tukiehtojen parantamista. Lausunnonantajien mielipiteet jakautuivat selvästi, kun kyse oli ehdotuksista, jotka koskivat uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa, korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovutussäännösten muuttamista, maksetun korkotuen takaisinperintää yleishyödyllisyysstatuksen peruuttamistilanteissa sekä ehdotettujen säädosmuutosten voimaantuloaikataulua. Kaikki lausunnot ovat luettavissa lausuntopalvelu.fi -verkkosivulla, ja lausunnoista laadittu tarkempi yhteenveto (13.12.2017, dnro YM1/600/2017 ja YM007:00/2017) löytyy lausuntopalvelusta sekä ympäristöministeriön verkkosivuilta.

Lausuntopalautteen perusteella esityksestä poistettiin ehdotus korkotukilainansaajilta vaadittavasta viiden prosentin suuruudesta omarahoitusosuudesta, jota ei voitaisi kattaa käynnis-

tysavustuksilla, erityisryhmien investointiavustuksilla tai asumisoikeusmaksuilla. Varsinkin asumisoikeusasuntotuotannon osalta tätä ehdotusta vastustettiin laajasti ja toteutuessaan sen arviointiin lopettavan asumisoikeusasuntojen tuotannon lähes kokonaan. Lausunnonantajien mukaan varsinkaan yksityisten asumisoikeusyhteisöjen ei olisi asuntoja koskevien ikuisten rajoitusten vuoksi mahdollista kerätä omarahoitusosuuden kattamiseen vaadittavia varoja. Tarvittavia varoja ei pystyttäisi keräämään myöskään omarahoitusosuudelle perittävällä korolla, vaikka sen enimmäismäärä nostettaisiinkin ehdotetun mukaisesti kuuteen prosenttiin. Lukuosat lausunnonantajat vastustivat myös kieltoa kattaa omarahoitusosuus käynnistysavustuksella tai investointiavustuksella. Tältäkin osin lausunnonantajat katsoivat, että ehdotus supistaisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrää eikä etenkin pienillä yleishyödyllisillä yhteisöillä olisi riittävästi omia varoja, joilla ne voisivat kattaa vaaditun omarahoitusosuuden. Lausuntopalaute osoitti selkeästi, että omarahoitusosuutta koskeva ehdotus toimisi vastoin esityksen tavoitetta lisätä kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon määrää nykyisestä. Siksi tästä ehdotuksesta oli perusteltua luopua. Samalla asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoissa lainoitusosuus ehdotetaan nostettavaksi enintään 95 prosenttiin kohteen hyväksytyistä kustannuksista, eli se vastaisi vuokra-asuntojen korkotukilainoille ehdotettua enimmäislainoitusosuutta. Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainoissa 22 vuoden sijaan 20 vuoteen.

Lisäksi esityksestä poistettiin ehdotus, jonka mukaan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen korkeimman sallitun luovutushinnan määrittelystä luovuttaisiin kokonaan ja asuntoja saisi jatkossa luovuttaa vain sillä edellytyksellä, että kauppaan ei käytetä rajoitustenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Vaikka tällainen muutos saattaisi joissakin tilanteissa yksinkertaistaa luovutustilanteita, varojen alkuperän osoittaminen voisi käytännössä osoittautua vaikeaksi ja tulkinnanvaraiseksi. Lisäksi useilta toimijoilta ei välttämättä käytännössä löytyisi muusta kuin rajoituksenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Siksi kyseinen ehdotus korvattiin tekemällä asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskeviin säännöksiin pienempiä muutoksia: asuntoja voitaisiin jatkossa luovuttaa myös sellaisille yhteisöille, joiden voidaan katsoa vastaavan asuntojen luovuttajaa, lainansaajan omarahoitusosuuden sääntelyä yksinkertaistettaisiin ja enimmäisluovutushinnan vahvistamisesta luovuttaisiin konsernin sisäisissä luovutuksissa.

Edelleen esityksestä poistettiin ehdotus, jonka mukaan ARA voisi hakemuksesta myöntää luvan muuttaa korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi. Edellytyksenä luvan myöntämiselle olisi ollut se, että muutos ehkäisisi asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä ja että kohde vapautettaisiin asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeuslaissa säädetään. Ehdotus liittyi olennaisesti asumisoikeuslakiin ja siksi se on perusteltua käsitellä osana asumisoikeuslain uudistusta, ei tässä esityksessä.

Muilta osin lausuntopalaute ei antanut aihetta esityksen sisällölliseen muuttamiseen. Vaikka esimerkiksi ehdotusta tuleviin korjauksiin varautumisen kiellosta vastustettiin laajasti, tämä kiello on perusteltu korkotukijärjestelmän kokonaisuuden ja asukkaiden aseman kannalta. Toisin kuin useat lausunnonantajat esittivät, varautumiskiello ei vaikeuttaisi vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen korjaustoimintaa. Kiello koskisi vain uusia korkotukilainoja ja olisi linjassa niissä sovellettavan, aiempaa huomattavasti etupainotteisemman lainanlyhennysohjelman kanssa. Kun laina lyhenisi merkittävästi tämänhetkistä nopeammin, ei tuleviin korjauksiin varautumiselle olisi nykyisenkaltaista tarvetta, sillä suurin osa lainasta olisi jo maksettu takaisin suurempien perusparannustoimenpiteiden tullessa rakennuksissa ajankohtaisiksi. Asukkaiden kannalta olisi perusteltua, että suurempi osa heiltä perittävistä vuokrista käytettäisiin lainanlyhennyksiin kuin jopa useiden vuosikymmenten kuluttua tapahtuviin korjaustoimenpiteisiin varautumiseen. Lisäksi on huomattava, että kiello koskisi ainoastaan etukäteen tapahtuvaa ra-

kennusten ja asuntojen ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin varautumista. Sillä ei siis kiellettäisi vuosikorjausten vaatimien varojen keräämistä vuokrissa. Olemassa olevissa korkotuki- tai aravalainoitetuissa asunnoissa tuleviin korjauksiin varautuminen olisi mahdollista jatkossakin.

Esityksen perusteluja täsmennettiin ja täydennettiin lausuntokierroksen jälkeen monin paikoin. Esimerkiksi ehdotusta jo maksetun korkotuen takaisinperinnästä tarkennettiin siten, että takaisinperintä voisi tulla kyseeseen vain tilanteissa, joissa ARA peruuttaa lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen yleishyödyllisyyssäännösten rikkomisesta johtuen. Jos peruuttamisen syynä olisi lainansaajan hakemus, takaisinperintä ei tulisi kyseeseen. Lisäksi esitykseen lisättiin kokonaan uusi ehdotus, jonka mukaan ARA voisi jatkossa antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja siitä, minkä suuruiset tontinhankkimiskustannukset se hyväksyy osaksi korkotukilainaan sisältyviä rakentamiskustannuksia. Laki- ja asetusmuutosten ehdotettua voimaantuloajankohtaa siirrettiin kuluvan vuoden maaliskuun alusta heinäkuun alkuun.

Esitysluonnos on käsitelty työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimivassa yritystukineuvottelukunnassa. Neuvottelukunta on kokouksessaan 13 päivänä lokakuuta 2017 puoltanut esitettyä tukijärjestelmän muutosta komission SGEI-päätöksen mukaisena valtiontukena.

5 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista, joka on tarkoitus antaa eduskunnalle myöhemmin kevätistuntokaudella. Kyseisellä esityksellä säädettäisiin uusi asumisoikeusasuntoja koskeva laki ja kumottaisiin nykyinen asumisoikeuslaki. Korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittelystä säädetään asumisoikeuslaissa. Siten asumisoikeusasuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokorjauksiin varautumisen kieltäminen asukkailta perittävissä käyttövastikkeissa tulisi toteuttaa lisäämällä tämän esityksen mukainen, nykyisen asumisoikeuslain 16 a §:ään ehdotettu varautumiskielto uuden asumisoikeuslain asianomaiseen pykälään.

Esitys liittyy myös eduskunnalle myöhemmin kevätistuntokaudella annettavaan hallituksen esitykseen maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi. Kyseisessä esityksessä säädettäisiin, että korkotukilainojen hyväksymiselle ja erityisryhmien investointiavustusten myöntämiselle korkotukilaissa ja investointiavustuslaissa asetettu edellytys kohteen sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta poistettaisiin kokonaan. Tällaista puoltavaa lausuntoa ei jatkossa edellytetäisi myöskään maakunnalta. Sen sijaan ARA:n tulisi ennen korkotukilainan hyväksymistä ja investointiavustuksen myöntämistä pyytää asiasta lausuntoa kohteen sijaintikunnalta tai, jos tutettava kohde olisi tarkoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen kuuluisi jatkossa maakunnan vastuulle, kohteen sijaintimaakunnalta. Esimerkiksi muistisairaiden ikääntyneiden palvelutaltoa tai kehitysvammaisten henkilöiden asumisyksikköä koskevan hankkeen osalta lausunnon antaisi jatkossa maakunta, jolle kuuluu näiden ryhmien asumispalveluiden järjestämisvastuu. Sitä vastoin esimerkiksi tavallisten vuokra-asuntojen tai opiskelija-asuntojen osalta lausunnon antaisi jatkossakin kunta. ARA voisi tarvittaessa pyytää asuntohankkeesta lausuntoa sekä kunnalta että maakunnalta, jos se olisi asian käsittelyn ja korkotukilainan hyväksymiselle sekä investointiavustuksen myöntämiselle korkotukilaissa ja investointiavustuslaissa säädettyjen vaatimusten arvioimisen kannalta perusteltua. ARA:n tulisi ottaa lausunnoissa esitetyt näkökohdat huomioon tukipäätöksiä tehdessään, mutta se ei olisi sidottu kunnan tai maakunnan antamaan puoltavaan tai kielteiseen näkemykseen tuen tarkoituksenmukaisuudesta. Korkotukilainan hyväksymisen kannalta keskeisten asioiden tuleminen ARA:n tietoon voidaan varmistaa kuntaa kuulemalla ilman, että kunnalle annetaan mahdolli-

suus omalla lausunnollaan estää korkotukilainan hyväksyminen. Ei myöskään voitaisi pitää tarkoituksenmukaisena tilannetta, jossa kunta voisi omalla kielteisellä lausunnollaan estää valtion tuen myöntämisen sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, jota maakunta pitää perusteltuna ja jonka asukkaiden asumispalveluista maakunta olisi järjestämisvastuussa. Kyseisessä hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi korkotukilain 8 ja 39 §:ää, joita ehdotetaan muutettavaksi myös tässä hallituksen esityksessä. Jos eduskunta hyväksyy edellä mainitussa hallituksen esityksessä ehdotetut muutokset jo ennen kuin se hyväksyy tämän hallituksen esityksen, kyseisiin pykäliin hyväksytyt muutokset tulee ottaa huomioon tämän hallituksen esityksen käsittelyssä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

7 §. Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma. Tällä hetkellä pykälän 1 momentissa todetaan korkotukilainoille maksettavasta valtion korkotuesta ainoastaan, että korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella. Ei kuitenkaan ole pidettävä tyydyttävänä, että kaikki korkotukea koskevat säännökset ovat vain asetustasolla. Siksi pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi perussäännös siitä, että korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Säännös ei tarkoittaisi sitä, että korkotukilainalle tulisi aina maksettavaksi korkotukea, vaan kuten tähänkin asti, korkotuen määrästä ja maksuajasta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Asetuksessa rajoitettaisiin korkotuen määrää useilla tavoilla, esimerkiksi säätämällä lainansaajan maksettavaksi jäävästä omavastuuosuudesta korkotukilainan korosta sekä siitä, miten suuri prosenttiosuus omavastuuosuuden ylittävästä korosta maksettaisiin korkotukena ja kuinka monen vuoden ajan korkotukea ylipäätään maksettaisiin. Näitä korkotuen määrää ja maksuaikaa koskevia tarkempia säännöksiä ei ole perusteltua siirtää asetuksesta lakitasolle, sillä ne ovat huomattavan yksityiskohtaisia ja korkotuen määrää ja maksuaikaa voi olla suhdannetilanteesta riippuen tarpeellista muuttaa hyvinkin nopeasti. Kuten tähänkin asti, korkotuki maksettaisiin valtion asuntorahaston varoista.

Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, joka koskisi korkotukilainojen lainanlyhennyksille asetettuja vaatimuksia. On perusteltua, että lakitasolla olisi perussäännös myös korkotukilainojen lyhennysohjelmasta. Uudessa 2 momentissa säädettäisiin, että korkotukilainaa lyhennetään joko kiinteän lainanlyhennysohjelman mukaisesti tai perustuen kokonaispääomamenuun, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen ja jonka kehittyminen riippuu hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Ensiksi mainittu vaihtoehto tarkoittaisi nykyään käytössä olevia kiinteälyhenteisiä korkotukilainoja. Jälkimmäinen vaihtoehto puolestaan antaisi lainansaajille mahdollisuuden valita korkotukilainan takaisinmaksutavaksi uusi indeksisidonnainen, annuiteettilainan kaltainen korkotukilainamuoto. Se korvaisi kokonaispääomamenuun perustuvan korkotukilainamuodon, jonka voimassa oleva korkotukilaki ja -asetus mahdollistavat mutta jota lainanmyöntäjät ja lainansaajat eivät kuitenkaan ole käyttäneet. Samalla kumottaisiin lain 33 §, joka koskee kyseisiä kokonaispääomamenuun perustuvia korkotukilainoja. Kuten tähänkin asti, valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset lyhennysohjelmasta ja kokonaispääomamenuun sovellettavasta indeksistä. Uudessa 2 momentissa oleva säännös otettaisiin huomioon myös pykälän otsikossa, johon lisättäisiin maininta korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmasta.

Kun pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, nykyinen 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Siinä säilytettäisiin nykyinen säännös, jonka mukaan Valtiokonttori maksaa korkotuen joko lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle. Momentista poistettaisiin sen jälkimmäinen virke, jonka mukaan Valtiokonttori voi antaa tarkempia ohjeita korkotuen hakumenettelystä. Viranomaisella on tällainen oikeus ohjeiden antamiseen ilman laissa olevaa nimenomaista säännöstäkin. Lisäksi pykälän tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

8 §. Korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomainen. Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin maininta siitä, että myös korkotukilainan lainanmyöntäjää on mahdollista vaihtaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen. Asia todettaisiin myös pykälän otsikossa. Muutos olisi lähinnä informatiivinen, sillä Valtiokonttori on nykyisinkin hyväksynyt lainanmyöntäjän vaihtamisen, jos uudet lainaehdot vastaavat aikaisempia ja asianomaiset luottolaitokset ja lainansaaja ovat päässeet asiasta sopuun. Lainanmyöntäjän vaihta-

minen edellyttää 4 §:n 2 momentin nojalla korkotukilainan kilpailuttamista uudelleen. Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta sen ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

9 §. Vuokra-asuntojen korkotukilainat. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että korkotukilainojen jaottelu niiden käyttötarkoituksen mukaan muutettaisiin viisikohtaisesta kolmi-kohtaiseksi. Vuokratalokorkotukilainojen ja vuokra-asuntokorkotukilainojen sijasta laissa käytettäisiin termiä ”vuokra-asumisen rakentamiskorkotukilaina” ja vuokratalon hankintakorkotukilainan ja vuokra-asunnon hankintakorkotukilainan sijasta termiä ”vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina”. Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainan nimi säilyisi ennallaan. Muutos olisi puhtaasti terminologinen, sillä selkeytettäisiin ja yksinkertaistettaisiin laissa käytettyjä termejä. Vuokra-asuntoja koskevien korkotukilainojen nimet vastaisivat muutoksen myötä asumisoikeusasumiseen liittyvien korkotukilainojen nimiä, sillä lain 20 §:n mukaan asumisoikeustalojen tuotantoon hyväksyttävät korkotukilainat ovat joko asumisoikeustalon rakentamiskorkotukilainoja, asumisoikeustalon hankintakorkotukilainoja tai asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilainoja. Momentin aineellinen sisältö säilyisi ennallaan, eli muutos ei koskisi sitä, mihin käyttötarkoituksiin myönnettyjä lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi.

Pykälän 2—4 momentissa olevat säännökset siitä, millä edellytyksin vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintaan myönnetty laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, korvattaisiin uudella 2 momentilla. Sen mukaan lainan hyväksyminen vuokra-asumisen hankintakorkotukilainaksi edellyttäisi ainoastaan, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen. Nykyisessä 2 ja 3 momentissa olevista vaatimuksista, jotka koskevat alueen pitkän aikavälin asunnontarvetta sekä erityisryhmille tarkoitettujen vuokratalojen hankinnalle asetettuja erityisvaatimuksia, luovuttaisiin kokonaan. Näistä vaatimuksista luopuminen on perusteltua, sillä vuokratalojen tai -asuntojen hankkiminen voi olla perustua myös kasvukeskuksissa, erityisryhmille hankittavan talon asunnoista vähintään 30 prosentin osoittaminen erityisryhmien käyttöön voi johtaa segregaaation välttämisen kannalta vaikeisiin tilanteisiin, eikä erilaisten vaatimusten asettaminen kunnille ja niiden omistamille yhtiöille ja toisaalta yksityisille toimijoille ole perusteltua. Korkotukilainoituksen kannalta ei ole merkitystä, kuinka suuri osa vuokratalon asunnoista on osoitettu erityisryhmään kuuluville asukkaille. Sen sijaan kohteelle myönnettävän erityisryhmien investointiavustuksen suuruus riippuu aina siitä, kuinka moni kohteen asunnoista on tarkoitettu erityisryhmien käyttöön. Tästä asiasta säädetään investointiavustuslaissa.

Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, johon siirrettäisiin tällä hetkellä korkotukiasetuksen 5 §:ssä oleva perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle asetettu ajallinen vaatimus. Kyseisen säännöksen mukaan perusparannuslainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 20 vuotta. Jos korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi, korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi tai asiassa on muu erityinen syy, perusparannuskorkotukilaina voidaan hyväksyä myös kohteeseen, jonka valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta. Koska kyseessä on merkittävä lisäedellytys perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle, sitä koskevan säännöksen on perusteltua olla lakitasolla. Lisäksi on selkeämpää, että kaikki eri käyttötarkoitukseen tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymiselle asetetut vaatimukset löytyvät samasta pykälästä. Pykälän tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

10 §. Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Pykälän 3 momentin nojalla annetussa korkotukiasetuksen 4 §:n

1 momentin 1, 2 ja 4 kohdassa tätä lainoitusosuutta on laskettu enintään 90, 85 tai 80 prosenttiin riippuen siitä, sijaitseeko korkotukilainalla rahoitettava kohde vuokra- vai omistustontilla ja onko laina myönnetty talon rakentamiseen, hankintaan vai perusparantamiseen. Kyseiset korkotukiasetuksen 4 §:n kohdat ehdotetaan kumottaviksi, jolloin kaikkien vuokra-asuntolainojen lainoitusosuudeksi tulisi enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista.

Pykälän nykyistä 2 momenttia, jonka mukaan perusparannuskorkotukilaina voi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina, ei ole käytännössä sovellettu, joten se voidaan poistaa laista tarpeettomana. Tällöin pykälän nykyinen 3 momentti siirtyisi 2 momentiksi. Siinä säädetty valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä esimerkiksi korkotukilainojen lainoitusosuuksista säilytettäisiin, vaikka korkotukiasetuksen 4 §:ssä olevat säännökset 95 prosenttia alemmista vuokra-asuntolainojen lainoitusosuuksista kumottaisiin. Myös säännöksen sanamuotoa korjattaisiin.

10 a §. *Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista.* Lakiin lisättäisiin uusi 10 a §, jonka nojalla ARA voisi hakemuksesta antaa nimenomaiseen säännökseen perustuvia ennakkoratkaisuja siitä, minkä suuruiset tontin hankkimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia. Viimeksi mainitun säännöksen nojalla ARA hyväksyy korkotukilainoitettavaksi vain sellaisia asuntokohteita, joihin liittyvät tontinhankintakustannukset eli tontin luovutuksesta tai vuokraamisesta aiheutuneet kulut ovat kohtuulliset. Jos tiettyyn asuntokohteeseen liittyvät tontinhankintakustannukset ylittävät kohtuullisena pidettävän määrän, ARA ei hyväksy niitä korkotukilainalla rahoitettavaksi. Pyytämällä ennakkoratkaisua rakennuttajat saisivat tietää jo etukäteen, ennen varsinaisen korkotukilainaa koskevan hakemuksen tekemistä, onko suunnitellulle maa-alalle ylipäättään mahdollista rakentaa valtion rahoittamaa vuokra- tai asumisoikeustaloa.

Ennakkoratkaisumenettelyä koskevat säännökset vastaisivat pitkälti eräisiin verolakeihin sisältyviä, verovirastojen antamia ennakkoratkaisuja koskevia säännöksiä. Pykälässä ei yksilöitäisi, mikä taho on oikeutettu pyytämään ennakkoratkaisua ARA:lta, sillä ennakkoratkaisua voi olla käytännössä tarpeen pyytää jo niin varhaisessa vaiheessa, ettei kunnalla tai muulla rakentamisen hankekartoitusta tekevällä taholla ole vielä varmuutta hankkeeseen ryhtymisestä tai rakennuksen tulevasta omistajasta. Jotta ARA:n antama ennakkoratkaisu perustuisi oikeisiin tietoihin, ennakkoratkaisua koskevassa hakemuksessa olisi ilmoitettava se maa-ala, jonka hyväksyttävään luovutus- tai vuokrahintaan ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys. ARA antaisi ennakkoratkaisun määräajaksi, ja se voisi olla voimassa enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun, toisin sanoen alle kaksi vuotta. Ennakkoratkaisua noudatettaisiin sen saajan vaatimuksesta sitovana siltä ajalta, jolle se on annettu. Ennakkoratkaisuasia olisi käsiteltävä ARA:ssa kiireellisenä.

12 §. *Käyttötarkoituksen muutos.* Pykälä kumottaisiin. Jatkossa korkotukilainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuintarkoitukseen päättäisi ARA 18 §:n nojalla samoin edellytyksin kuin se päättää vapautuksen myöntämisestä muihinkin korkotukilainoitettuja asuntoja koskeviin käyttörajoituksiin.

13 §. *Omakustannusvuokralla katettavat menot.* Pykälän 1 momentin 3 kohtaa muutettaisiin siten, että korkotukilainoitettavien asuntojen vuokralaisilta ei saisi jatkossa periä menoja, jotka aiheutuvat kohtuullisesta varautumisesta kiinteistöjen, rakennusten ja asuntojen perusparannuksiin sekä ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin. Tämä kieltö koskisi vain lainoja, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi ehdotetun lakimuutoksen voimaantulon jälkeen. Ennen lakimuutoksen

voimaan tuloa hyväksytyissä korkotukilainoissa näihin toimenpiteisiin voisi edelleen varautua siten kuin korkotukiasetuksen 24 §:ssä säädetään. Saman omistajan omistamien asuntojen vuokrat voitaisiin tasata lain 13 a §:n mukaisesti riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu olemassa olevilla korkotuki- tai aravalainoilla tai lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttävillä uusilla korkotukilainoilla. Muutos koskisi vain tuleviin korjauksiin varautumista, joten vuokrissa voitaisiin jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten momentin 2 kohdan mukaisesti. Jos kohteelle olisi aiemmin myönnetty rakentamis- tai hankintakorkotukilaina ja ehdotetun lakimuutoksen voimaantulon jälkeen sille myönnettäisiin uusi perusparannuskorkotukilaina, ehdotettu säännös estäisi perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisen kohteen asunnoista perittävissä vuokrissa perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen jälkeen.

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia. Pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisiä korjauksia.

14 §. Luovutus. Pykälän 2 momenttiin lisättäisiin uusi säännös, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitetun vuokra-asunnon tai vuokratalon hallintaan oikeuttavat osakkeet voitaisiin jatkossa luovuttaa ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa osakkeiden luovuttajaa. Muutoksella laajennettaisiin luovutuksensaajiksi hyväksyttävien tahojen joukkoa nykyisestä, sillä voimassa olevan lain mukaan luovutuksensaajiksi voidaan hyväksyä vain korkotukilainan saajiksi kelpaavat yhteisöt. Muutoksen myötä korkotukivuokrataloyhtiöiden osakkeiden luovutuksensaajiksi voitaisiin tarvittaessa hyväksyä myös luonnollisia henkilöitä tai luonnollisten henkilöiden omistamia tavallisia, yleishyödylliseksi nimeämättömiä osakeyhtiöitä. Muutos on tarpeellinen, koska korkotukilainan saajiksi kelpaavien yhtiöiden osakkeiden osaomistajina voi nykysäännöstenkin mukaan olla luonnollisia henkilöitä tai heidän perustamia tavallisia osakeyhtiöitä. Nykysäännösten mukaan luonnollinen henkilö, joka omistaa esimerkiksi viisi prosenttia korkotukivuokrataloyhtiön osakekannasta, ei kuitenkaan voi myydä omistamaansa osuutta kuin 5 §:n mukaisille tahoille. Tämä vaikeuttaa huomattavasti osuuksien myyntiä ja on voinut johtaa tarpeettomien holding-yhtiöiden perustamiseen luovutusten mahdollistamiseksi. Jotta korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja ja -taloja voitaisiin luovuttaa mahdollisimman joustavasti ja ilman tarpeetonta hallinnollista taakkaa, on perusteltua sallia se, että luonnollinen henkilö tai hänen perustamansa osakeyhtiö voisi myydä omistamansa korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet toiselle luonnolliselle henkilölle tai muulle tavalliselle osakeyhtiölle, joka vastaa luovuttajaa. Näin ollen vain luonnollinen henkilö voisi luovuttaa osakkeita toiselle luonnolliselle henkilölle. Hyväksyessään ja nimitessään luonnollisen henkilön luovutuksensaajaksi ARA edellyttäisi omistussuuden suuruudesta riippuen, että henkilöllä olisi vastaavanlainen kokemus vuokratalotoiminnasta kuin mitä ARA edellyttää oikeushenkilömuotoisten luovutuksensaajien keskeisiltä vastuuhenkilöiltä nimitessään yhteisöjä yleishyödyllisiksi. Ehdotettu säännös koskisi vain osakkeiden luovutusta. Sen sijaan korkotukilainalla rahoitettuja kiinteistöjä voitaisiin jatkossakin luovuttaa vain 5 §:n mukaisille tahoille. Näin varmistettaisiin se, että kiinteistöt pysyvät korkotukilainan saajiksi kelpaavien yhteisöjen omistuksessa ja että asunnoista saatavat vuokratuotot kertyvät yleishyödyllisyysäännösten alaisille, tuoton tuloudesta koskevien rajoitusten piirissä oleville omistajayhteisöille.

Lisäksi pykälän muotoilua selkeytettäisiin nykyisestä. Pykälän 2 momentissa olevat viittaukset konkurssisääntöön (31/1868) ja ulosottolakiin (37/1895) korjattaisiin viittauksilla kyseiset säädökset korvanneisiin konkurssilakiin (120/2004) ja ulosottokaareen (705/2007). Nykyisessä 4 ja 5 momentissa olevat säännökset kunnan ilmoitusvelvollisuudesta ja oikeudesta lunastaa omaisuus esineen jakamisesta tai oikeushenkilön lakkaamisesta johtuvissa omaisuuden siirtymistilanteissa siirrettäisiin uudeksi 3 momentiksi. Nykyisessä 3 momentissa oleva säännös siitä, että muu kuin kyseissä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön, siirrettäisiin 4 momentiksi, ja nykyisessä 6 momentissa oleva osaomistusasuntoja koskeva säännös siirret-

täisiin 5 momentiksi. Lisäksi pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ja pykälän tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

14 a §. *Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta.* Pykälä kumottaisiin tarpeettomana. Pykälän 1 momentin mukaan ARA voi tarvittaessa kuulla luovutettavan korkotukilainoitettua vuokra-asunnon tai -talon sijaintikuntaa ennen 14 §:ssä tarkoitettua päätöksen tekemistä. Käytännössä ARA ei ole pitänyt tällaisia kuulemisia juurikaan tarpeellisina, ja jos kunnan kuuleminen olisi jossakin tilanteessa perusteltu toimenpide, ARA voi suorittaa sen ilman laissa olevaa nimenomaista säännöstäkin. Pykälän 2 momentin nojalla ARA:n on tehtyään 14 §:ssä tarkoitettua päätöksen ilmoitettava asiasta sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee. Myös tämä säännös on tarpeeton, sillä ARA ilmoittaa luovutus päätöksistään kohteiden sijaintikunnille joka tapauksessa, ilman erityistä lain säännöstäkin.

15 §. *Luovutushinta.* Pykälän 1 momentin loppuun lisättäisiin uusi virke, jonka mukaan ARA ei vahvistaisi korkotukilainoitettua vuokra-asunnon, vuokratalon tai niiden osakkeiden korkeinta sallittua luovutushintaa, jos luovutus tapahtuisi konsernin sisällä. Konsernilla tarkoitettaisiin tässä joko 27 a §:n mukaisia, kunnan tai muun julkisyhteisön määräysvallassa olevien, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen kokonaisuutta, tai 25 §:n mukaisia, samaan konserniin kuuluvien yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen ja niiden määräysvallassa olevien, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen kokonaisuutta. Lisäksi enimmäisluovutushinnan vahvistamatta jättäminen edellyttäisi, että kyse olisi sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona tapahtuvasta luovutuksesta. Lähtökohtana siis olisi, että luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta eikä vastikkeena käytetä rahasuoritusta. Käytännössä tässä tarkoitettaisiin elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 52 ja 52 a—52 f §:n puitteissa toteutettavia luovutuksia lukuun ottamatta osakkeiden vaihtoja. ARA varmistaisi edellä mainittujen edellytysten täyttymisen luovutukseen liittyvistä asiakirjoista ja mahdollisista verohallinnon ennakkoratkaisuista. Jos luovutus tapahtuu edellä kuvatulla tavalla, luovutushinnan vahvistamisella ei ole käytännössä mitään merkitystä eikä sitä siksi ole perusteltua asettaa ARA:n tehtäväksi. Tällaisissa tilanteissa riittäisi, että ARA nimeää luovutuksensaajan 14 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että sen 1 ja 2 kohdassa puhuttaisiin omistajan sijoittamien omien varojen sijaan lainansaajan omarahoitussuudesta. Omarahoitussuudella tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan ja valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi. Muutos selkiyttäisi luovutuskorvauksen laskemista ja enimmäisluovutushinnan vahvistamista, koska jatkossa ei enää olisi tarvetta tutkia, mistä omarahoitussuus on mahdollisen avustuksen lisäksi muodostunut. Nykytilanne on aiheuttanut ongelmallisia tilanteita, koska joidenkin vanhojen lainapäätösten osalta on ollut vaikea selvittää, mistä kyseiset omat varat ovat olleet peräisin. Myös luovuttajien on ollut hankalaa selvittää yli kymmenen vuoden takaisia rahoituslähteitä. Siten muutoksella paitsi yksinkertaistettaisiin luovutuskorvauksen määrittelyä, myös parannettaisiin luovuttajien oikeusturvaa, koska luovuttajat pystyisivät itsekin laskemaan sallitun luovutushinnan. Jos omarahoitussuus on katettu lainalla, joka siirtyy luovutuksessa luovutuksensaajan vastattavaksi, tätä osuutta ei kuitenkaan oteta huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Voimassa olevassa säännöksessä ei mainita valtion varoista myönnettyä avustusta, mutta lain esitöiden (HE 181/2000 vp) mukaan luovutuskorvausta laskettaessa ei oteta huomioon sellaisia oman pääoman eräiä, joita omistaja ei itse ole sijoittanut, kuten esimerkiksi avustukset, vuokralaisilta kerätyt asuintalovaurukset ja arvonorotukset. Selkeyden vuoksi avustukset on syytä mainita kyseessä olevassa pykälässä. Hankkeelle valtion varoista myönnetty avustus, kuten erityisryhmien investointiavustus, suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksiin

liittyvä käynnistysavustus tai Raha-automaattiyhdistyksen aikoinaan myöntämä avustus, on pienentänyt lainansaaajalta tarvittavaa omarahoitusosuutta. Esimerkiksi erityisryhmille tarkoitetuissa asuntokohteissa hankkeelle myönnetty erityisryhmien investointiavustus on useimmissa tilanteissa riittänyt kattamaan yhdessä korkotukilainan kanssa hankkeen kaikki hyväksytyt rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannukset. Tällaisissa hankkeissa ei ole tarvittu lainkaan lainansaaajan omarahoitusosuutta. Muutoksella ei olisi vaikutusta luovutettavista asunnoista perittäviin vuokriin, vaikka vuokranmääritystä koskevassa 13 §:ssä viitataan 15 §:n 2 momentin 1 momenttiin. Omakustannusperiaatteella määräytyvissä vuokrissa on tähänkin asti saanut periä korkotukilainoitettuun kohteeseen tarvittulle omarahoitusosuudelle laskettavan säännellyn koron riippumatta siitä, miten omarahoitusosuus on aikoinaan katettu. Valtion varoista myönnetty avustukset eivät ole lainansaaajan omarahoitusosuutta, vaan muuta rahoitusosuutta.

Lisäksi 2 momentin 5 kohtaa tarkennettaisiin siten, että omien varojen lisäyksen sijaan siinä puhuttaisiin vuokraloyhtiöön sijoitetun oman pääoman lisäyksestä. Tällainen lisäys otettaisiin luovutuskorvausta laskettaessa huomioon vain, jos se on tehty luovutettavan korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokralalon perusparannusten rahoittamiseksi. Kohdassa ei enää jatkossa mainittaisi muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi tehtyjä pääoman lisäyksiä, koska kiinteistöjen rahantarve liittyy lähtökohtaisesti aina korjauksiin eikä muilla lisäyksillä siten ole merkitystä luovutushinnan vahvistamisessa.

Luovutuskorvauksen laskennassa olisi eri laskentatapa kiinteistöille ja osakkeille. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen ja -talojen luovutuksissa luovutuskorvaus laskettaisiin pykälän 2 momentin mukaisesti. Sen sijaan osakkeiden luovutuksissa laskentaperusteena olisi luovutettavia osakkeita vastaava osuus vuokraloyhtiöön sijoitetusta omasta pääomasta. Tästä säädetäisiin pykälän 3 momentissa. Osuuteen lisättäisiin rakennuskustannusindeksin muutoksen mukainen indeksitarkistus. Ehdottava säännös vastaisi periaatteessa nykyisessä 2 momentin 1 kohdassa olevaa säännöstä, jonka mukaan korkotukivuokraloyhtiön ja korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovutuskorvaus laskettaisiin osakkeenomistajan sijoittamista omista varoista, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi. Myös tällöin on tosiasiaa ollut kyse osakkaan osakeyhtiöön omaksi pääomaksi sijoittamista varoista, jotka yhtiö on käyttänyt korkotukivuokra-asuntojen ja -talojen omarahoitusosuuden kattamiseen.

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi. Luovutushintasääntelyn tavoite säilyisi ehdotetuista muutoksista huolimatta ennallaan, eli enimmäisluovutushinnan vahvistamisella pyritäisiin jatkossakin varmistamaan se, että luovutushintaan ei sisälly varsinaista voittoa eikä luovutus siten nostaisi luovutuksen kohteena olevista asunnoista perittäviä vuokria. Kohteen vuokranmäärityksperuste pysyy luovutuksesta huolimatta ennallaan, ainoastaan luovutuskorvaukseen liittyvä indeksikorotus lisätään kohteen vuokran laskentaperusteeseen. Pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika. Pykälän 1 ja 2 momentti koskisivat jatkossa myös uusia indeksisidonnaisia korkotukilainoja. Tällaisissa kokonaispääomamenoon perustuvissa korkotukilainoissa, joissa lainamaksu sisältää sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen, lainapääoma voisi lyhentyä nopeammin kuin kiinteälyhenteisissä korkotukilainoissa. Kun lainapääoma olisi maksettu takaisin korkotukiasetuksen mukaisesti, asuntojen vuokranmääritystä, palveluiden kilpailuttamista ja jälkilaskelmien laatimista koskevat rajoitukset lakkaisivat 2 momentin nojalla, vaikka 40 vuoden rajoitusaika ei muuten vielä päättyisikään. Jos indeksisidonnainen korkotukilaina maksettaisiin takaisin ennenaikaisesti, nämä rajoitukset kestäisi-

vät joka tapauksessa 30 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien, kuten 2 momentissa säädetään.

Pykälän 4 momentissa säädetään siitä, millä edellytyksin korkotukilainalla rahoitettu osaomistusasunto vapautuu sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista 1 momentin sitä estämättä. Säännös koskee tilanteita, joissa osaomistusasunnolle ei löydy osaomistuslain mukaista lunastajaa. Tällöin asunto vapautuu sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista, kun enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta ARA:lle. Tätä säännöstä täydennettäisiin siten, että rajoituksista vapautuminen edellyttäisi jatkossa lisäksi, että rajoituksista vapautuvan asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Samalla momentin muotoilua selkeytettäisiin numeroimalla rajoituksista vapautumisen edellytykset.

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi olemassa olevaa lakia. Pykälän tekstiin tehtäisiin kuitenkin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

18 §. Rajoituksista vapauttaminen. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siihen sisällytettäisiin nykyisessä 12 §:ssä oleva säännös korkotukilainoitettun asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuintarkoitukseen. Jatkossa luvan tällaiseen käyttötarkoituksen muutokseen myöntäisi kohteen sijaintikunnan sijasta ARA. Vaatimus korkotukilainoitettujen asuntojen käyttämisestä vuokra-asuntolina on lain 11 §:ssä, joten se kuuluu niihin rajoituksiin, joista ARA voi 18 §:n 1 momentin nojalla hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla, myöntää vapautuksen osittain tai kokonaan. Siten käyttötarkoituksen muutoksia koskevan toimivallan siirto kunnalta ARA:lle on mahdollista tehdä pelkästään kumoamalla 12 §, ilman asian erillistä mainitsemista 18 §:n 1 momentissa. Koska ARA päättää tällä hetkellä vapautuksen myöntämisestä kaikkiin muihin korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä koskeviin rajoituksiin, on perusteltua, että päätösvalta olisi myös käyttötarkoituksen muutosasioissa ARA:lla. Kunta päättäisi kuitenkin jatkossakin esimerkiksi niistä kaavamääräysten muutoksista, joita rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää. ARA:n tulisi myös tarvittaessa kuulla kohteen sijaintikuntaa ennen kuin tekee päätöksen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

ARA voisi jatkossa myöntää vapautuksen asunnon vuokratyövelvoitteesta, eli luvan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen, samoin perustein kuin muistakin korkotukilain mukaisista rajoituksista. Toisin sanoen vapautuksen myöntämisen perusteena voisi olla, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, tai vapautuksen myöntämiselle olisi muu erityinen syy. Nykyisen 12 §:n mukaan kunta voi myöntää luvan käyttää vähäistä asuntomäärää muuhun kuin asuintarkoitukseen ja ARA voi määrätä, että käyttötarkoituksen muuttamista koskevassa kunnan luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkauteaan. Korkotukea ei kuitenkaan voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteis-tiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Toisin sanoen ARA:lla on harkintavalta päättää, lakkautetaanko korkotuki vai ei, ellei kyse ole asuntojen muuttamisesta asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön, jolloin korkotuen lakkauttaminen ei ole mahdollista. Tämä säännös otettaisiin huomioon 18 §:n 1 momentissa siten, että momentin viimeiseen virkkeeseen lisättäisiin maininta siitä, että rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä ei olisi vapautettavia asuntoja vastaavan korkotukilainan osuuden takaisinmaksaminen tai valtion vapauttaminen niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön. ARA:n harkintaan siis jäisi, missä tilanteissa se vaatisi korkotukilainan takaisinmaksua tai valtion vapauttamista takausvastuusta. Jos käyttötarkoituksen muutos koskisi vähäistä suurempaa asuntomäärää, edellytyksenä olisi kuitenkin korkotukilainan takaisinmaksu tai valtion vapauttami-

nen takausvastuusta. Korkotuen lakkauttamisesta ARA voisi päättää momentin ensimmäisen virkkeen nojalla asettaessaan rajoituksista vapauttamiselle ehtoja.

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta sen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisiä korjauksia.

21 §. Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan laina asumisoikeustalojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, joka kattaa enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Loppuosa kohteen kustannuksista katetaan talon asukkailta perittävillä 15 prosentin suuruisilla asumisoikeusmaksuilla. Tämä lainoitusosuus koskee kuitenkin käytännössä vain rakentamis- ja hankintakorkotukilainoja, sillä asumisoikeustalojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen osalta lainoitusosuus on alennettu pykälän 3 momentin nojalla annetussa korkotukiasetuksen 4 §:n 1 momentin 4 kohdassa lähtökohtaisesti enintään 80 prosenttiin kohteen hyväksytyistä perusparannuskustannuksista.

Sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että asumisoikeustalojen rakentamista tai hankintaa koskevissa korkotukilainoissa enimmäislainoitusosuus olisi jatkossakin 85 prosenttia, mutta perusparannuskorkotukilainoissa se nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Käytännössä tämä toteutettaisiin siten, että pykälän 1 momentissa säädetty korkotukilainan lähtökohtainen lainoitusosuus nostettaisiin enintään 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla korkotukiasetuksen 4 §:n säännöstä laissa säädettyjä alemmista lainoitusosuuksista muutettaisiin siten, että sen mukaan asumisoikeustalojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainojen lainoitus voisi olla enintään 85 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista.

Pykälän nykyistä 2 momenttia, jonka mukaan perusparannuskorkotukilaina voi olla myös asumisoikeustaloa, asuinhuoneistoa tai niiden asuinnettomuutta kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina, ei ole käytännössä sovellettu, joten se poistettaisiin laista tarpeettomana. Tällöin pykälän nykyinen 3 momentti siirtyisi 2 momentiksi. Siinä säädetty valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä esimerkiksi korkotukilainojen lainoitusosuuksista säilytettäisiin. Lisäksi pykälän otsikkoa täydennettäisiin siten, että siinä mainittaisiin pykälän koskevan nimenomaan asumisoikeustalojen korkotukilainojen suuruutta.

33 §. Indeksien käyttö. Pykälä kumottaisiin tarpeettomana, sillä siinä tarkoitettua mahdollisuutta kokonaispääomamenuun perustuviin korkotukilainoihin ei ole käytetty. Sen sijaan 7 §:n uuteen 2 momenttiin lisättäisiin kumottavaa pykälää osin vastaava säännös, joka koskisi uusia indeksisidonnaisia korkotukilainoja.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän muotoilua selkeytettäisiin siten, että Valtiokonttorin toimivaltaa korkotuen maksamisen lakkauttamiseen ja jo maksetun korkotuen palauttamiseen koskevat säännökset koottaisiin pykälän 1 momenttiin. Selkeyden vuoksi ne tilanteet, joissa Valtiokonttori voisi lakkauttaa korkotuen ja periä jo maksetun tuen takaisin, numeroitaisiin omiksi kohdiksi. ARA:n toimivaltaa korkotuen maksamisen lakkauttamiseen ja jo maksetun korkotuen palauttamiseen koskevat säännökset koottaisiin puolestaan 2 momenttiin.

Lisäksi pykälään tehtäisiin yksi sisällöllinen muutos: jos ARA peruuttaisi lainansaajan nimeämisen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi sen vuoksi, että yhteisö on rikkonut yleishyödyllisyys säännöksiä, se voisi paitsi lakkauttaa korkotuen maksamisen, myös velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut. Tällä hetkellä jo maksetun korkotuen takaisinperintä on mahdollista muissa korkotukilain rikkomistilanteissa mutta ei silloin, jos ARA peruu yhteisön

yleishyödylliseksi nimeämisen. Korkotuen takaisinperintä tulisi kysymykseen vain 27 §:n 1 ja 2 kohdan mukaisissa tapauksissa, joissa yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö toimii yleishyödyllisyysvelvoitteiden vastaisesti. Tällöinkin ARA:n tulisi puuttua tilanteeseen ensisijaisesti 26 §:ssä säädetyllä tavalla. Yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttaminen, korkotuen maksamisen lakkauttaminen ja jo maksetun korkotuen takaisinperintä olisivat vasta viimesijaisia keinoja. Jos yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttaminen johtuisi yhteisön tekemästä hakemuksesta, maksetun korkotuen takaisinperintä ei olisi mahdollista.

Pykälän uuteen 3 momenttiin siirrettäisiin nykyisessä 2 momentissa oleva säännös lainansaaajan suoritettavaksi tulevasta korosta takaisin maksettavalle korkotuelle. Tämä säännös koskisi jatkossa myös yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamistilanteissa takaisin maksettavaksi määrättävää korkotukea. ARA:n asiassa tekemään päätökseen voisi hakea muutosta 41 §:ssä säädetyllä tavalla. Koska tuen takaisinperintä olisi asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittävä toimenpide, sitä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta ilman valituslupamenettelyä.

39 §. Valvonta. Pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, joka antaisi ARA:lle ja Valtiokonttorille oikeuden saada pyynnöstä viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta valvontaa varten välttämättömät tiedot korkotukilainan saajana olevasta yhteisöstä salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä. Tiedonsaantioikeus ulottuisi myös muihin sellaisiin yhteisöihin, jotka kuuluvat lainansaaajan kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon siten kuin 25 tai 27 a §:ssä säädetään. Tällaisesta tietojen saannista olisi tarpeen säätää, jotta olisi selvää, että valvontaa varten tarvittavia tietoja voitaisiin luovuttaa vaivattomasti viranomaisten ja muiden julkista tehtävää hoitavien välillä ilman erikseen kysyttävää rekisteröidyn suostumusta. Tietopyynnössä olisi yksilöitävä yhteisö ja valvontatehtävä, jota varten tietoja pyydetään, sekä se, mitä tietoja pyydetään, esimerkiksi tietyn verovuoden veroilmoitus- tai muut verotustiedot. Tietoja saisi hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty. Säännöksen perusteella ARA tai Valtiokonttori voisi esimerkiksi pyytää Verohallinnolta tietoja, joita lainansaajayhteisö on toimittanut sille verotusta varten, jos tietojen saaminen on tarpeellista ARA:ssa tai Valtiokonttorissa vireillä olevan määrätyn valvontatehtävän suorittamiseksi. Säännöksen perusteella ARA:lla tai Valtiokonttorilla ei kuitenkaan olisi oikeutta saada yleisesti kaikkia lainansaajayhteisöä koskevia tietoja viranomaiselta taikka muultakaan taholta, joka on kerännyt tietoja yhteisöltä määrättyä tarkoitusta varten.

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia. Kun pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti, sen nykyinen 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Lisäksi 1 momentissa oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälän ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

41 §. Muutoksenhaku. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon ehdotetun 10 a §:n säännös ARA:n antamista ennakkoratkaisuista. Ennakkoratkaisuun voisi hakea ARA:lta oikaisua hallintolaissa (434/2003) säädetyllä tavalla. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ei kuitenkaan voisi hakea muutosta valittamalla. Tämä valituskielto olisi linjassa 41 §:n ja muiden ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluvien, asuntotuotannon rahoitusta koskevien lakien muutoksenhakusäännösten kanssa, sillä missään niistä ei anneta mahdollisuutta hakea valittamalla muutosta etuuden myöntämis- tai hylkäämispäätökseen. Valituskielto on perusteltu muun muassa siksi, että lainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi vain valtion talousarviossa vuosittain osoitetun valtuuden rajoissa, yhdelläkään hakijalla ei ole subjektiivista oikeutta saada laina hyväksytyksi korkotukilainaksi ja korkotukilainan hyväk-

syminen edellyttää aina asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuusharkintaa esimerkiksi paikkakunnan asuntomarkkinoista ja niiden kehittymisestä pidemmällä aikavälillä. Tämänkaltaista viranomaisen tarkoituksenmukaisuusharkintaa sisältävää päätöstä ei ole perusteltua saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi. Koska itse korkotukilainan hyväksymistä tai hylkäämistä koskevasta ARA:n päätöksestä ei voi valittaa, valituskiellon on perusteltua koskea myös päätöksen osatekijöitä, kuten korkotukilainoitettaviksi hyväksytyjen rakentamiskustannusten suuruutta ja niihin sisältyvien tontinhankintakustannusten kohtuullisena pidettävää määrää. Koska niitä koskevasta varsinaisesta korkotukilainapäätöksestä ei voi valittaa, myöskään tontinhankintakustannuksia koskevasta ennakkoratkaisusta ei ole perustetta antaa valitusoikeutta.

Lisäksi pykälän 3 momenttia muutettaisiin siten, että siitä poistettaisiin viittaus kumottavaksi ehdotettuun 12 §:ään. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

1.2 Aravarajoituslaki

5 §. Käyttötarkoituksen muutos. Pykälä kumottaisiin. Jatkossa aravalainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuintarkoitukseen päättäisi ARA samoin 16 §:ssä säädetyn edellytyksin kuin se päättää vapautuksen myöntämisestä muihin aravalainoitettuja asuntoja koskeviin käyttörajoituksiin.

6 §. Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä. Pykälän 1 momentista poistettaisiin viittaus kumottavaksi ehdotettuun 5 §:ään. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

7 §. Omakustannusvuokralla katettavat menot. Pykälässä otettaisiin huomioon 10 §:ään ehdotettu uusi momenttijako. Pykälän 1 momentin 1 ja 5 kohdassa sekä 2 momentin 2 kohdassa olevat viittaukset 10 §:n 1 momenttiin korjattaisiin kohdistumaan sen uuteen 2 momenttiin. Pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta sen ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisiä korjauksia.

8 §. Luovutus. Pykälässä säädettäisiin pääosin korkotukilain 14 §:ää vastaavasti siitä, mille tahoille aravavuokra-asunto, aravavuokratalo tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet saadaan luovuttaa. Pykälän 1 momentin 3 kohdan mukainen säännös, jonka mukaan luovutuksensaajana voi olla taho, joka vastaa vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa, siirrettäisiin 2 momenttiin ja rajattaisiin koskemaan vain tilanteita, joissa kyse on osakkeiden luovuttamisesta. Siten aravalainoitettuja asuntoja koskeva luovutussääntely vastaisi tältä osin korkotukilain 14 §:ään ehdotettua muutosta. Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja voitaisiin jatkossa luovuttaa vain kunnille, muille julkisyhteisöille, yleishyödyllisille asuntoyhteisöille ja näiden määräysvallassa oleville yhtiöille. Näin varmistettaisiin se, että kiinteistöt pysyvät vain tällaisten yhteisöjen omistuksessa ja että asunnoista saatavat vuokratuotot kertyvät yleishyödyllisyyssäännösten alaisille, tuoton tuloutusta koskevien rajoitusten piirissä oleville omistajayhteisöille.

Lisäksi pykälän muotoilua selkeytettäisiin nykyisestä. Pykälän nykyinen 3 ja 4 momentti yhdistettäisiin uudeksi 3 momentiksi. Kunnan lunastusoikeus ei jatkossa koskisi tilanteita, joissa aravavuokra-asunto, aravavuokratalo tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla. Ei olisi perusteltua, että kunta voisi puuttua tällaiseen perhe- tai perintöoikeudelliseen saantoon lunastusoikeutta käyttämällä. Säännös vastaisi korkotukilain 14 §:n vastaavaa säännöstä. Pykälän uudessa 4 momentissa säädettäisiin niin ikään korkotukilain 14 §:ää vastaavasti, että muu kuin kyseisessä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön. Pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälän 2 momentissa olevat viittaukset konkurssisään-

töön ja ulosottolakiin korjattaisiin kyseiset lait korvanneilla uusilla säädöksillä eli konkurssilailla ja ulosottoaareilla. Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi.

8 a §. *Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta.* Pykälä kumottaisiin tarpeettomana samalla tavoin kuin sitä vastaava korkotukilain 14 a §.

9 §. *Luovutushinta.* Pykälästä poistettaisiin sen 3 momentti, joka koskee aravalainoitettun asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen tai vuokrataloyhtiön osakkeen luovutushintaa. Tästä asiasta säädettäisiin jatkossa 10 §:ssä. Samalla pykälän 2 momenttia tarkennettaisiin siten, että kyseisen säännöksen todettaisiin olevan poikkeus 1 momentissa säädettyyn. Lain 2 §:n määritelmän mukaan myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) nojalla lainoitettuja vuokra-asuntoja ja vuokrataloja kutsutaan laissa aravavuokra-asunnoiksi ja aravavuokrataloiksi. Momentissa ei myöskään mainittaisi asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen tai vuokrataloyhtiöiden osakkeiden enimmäisluovutushintaa, sillä siitä säädettäisiin 10 §:ssä kuten muidenkin aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen osakkeiden luovutuskorvauksesta. Kun pykälästä poistettaisiin sen 3 momentti, nykyiset 4 ja 5 momentti siirtyisivät 3 ja 4 momentiksi. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

10 §. *Luovutuskorvauksen laskeminen.* Pykälän 1 momenttiin lisättäisiin uusi virke, joka vastaisi korkotukilain 15 §:n 1 momenttiin ehdotettua muutosta. Kuten korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen osalta, ARA ei vahvistaisi myöskään aravalainoitettujen vuokra-asuntojen, vuokratalojen tai niiden osakkeiden luovutuskorvausta, jos luovutus tapahtuisi konsernin sisällä ja kyse olisi sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona toteutettavasta luovutuksesta. Konsernilla tarkoitettaisiin tässä joko aravalain 15 e §:n mukaisia, kunnan tai muun julkisyhteisön määräysvallassa olevien, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen kokonaisuutta, tai 15 b §:n mukaisia, samaan konserniin kuuluvien yleishyödyllisten yhteisöjen ja niiden määräysvallassa olevien, valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen kokonaisuutta. Jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan konserniin ja luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta ja ilman rahasuorituksen muodossa annettavaa vastinetta, asuntojen luovutushinnalla ei ole käytännössä mitään merkitystä. Sen vuoksi sitä ei ole perusteltua vahvistaa ARA:ssa.

Lisäksi 1 momentin ensimmäistä virkettä tarkennettaisiin siten, että siinä puhuttaisiin luovutuskorvauksen määrittämisen sijasta luovutuskorvauksen vahvistamisesta. Luettelo luovutuskorvausta laskettaessa huomioon otettavista seikoista siirrettäisiin pykälän 2 momentiksi. Momentin 1, 2 ja 5 kohtaa muutettaisiin vastaavalla tavalla kuin vastaavia korkotukilain 15 §:n 2 momentin kohtia. Momentin 1 ja 2 kohdassa puhuttaisiin omistajan sijoittamien omien varojen sijaan lainansaajan omarahoitusosuudesta, jolla tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyn lainan sekä valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi. Jos omarahoitusosuus on katettu lainalla, joka siirtyy luovutuksessa luovutuksensaajan vastattavaksi, tätä osuutta ei oteta huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Voimassa olevassa säännöksessä ei mainita valtion varoista myönnettyä avustusta, mutta lain esitöiden (HE 177/1993 vp) mukaan luovutuskorvausta laskettaessa huomioon otetaan vain omistajan oma sijoitus, ei esimerkiksi avustuksena saatua tai asuintalovarauksena kerättyä oman pääoman osuutta. Selkeyden vuoksi avustukset on syytä mainita kyseessä olevassa pykälässä. Kyse voisi olla valtion asuntorahastosta myönnettyjen avustusten ohella esimerkiksi Raha-automaattiyhdistyksen aikanaan myöntämästä avustuksesta.

Pykälän 2 momentissa oleva säännös poistettaisiin. Se on tarpeeton, koska luovutuskorvauksen määrittämisen perusteena olisi jatkossa yksinomaan omarahoitusosuus eikä sillä, millä se on katettu, olisi merkitystä. Säännös korvattaisiin korkotukilain 15 §:n uutta 3 momenttia vas-

taavalla uudella 3 momentilla, joka koskisi vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen korkeinta sallittua luovutushintaa. Sikäli kun omaksilunastamista koskevassa 12 §:ssä viitattaisiin 10 §:n mukaiseen, osakkeiden omistajan saaman luovutuskorvaukseen, sovellettaisiin luonnollisesti 10 §:n uuden 3 momentin säännöstä luovutuskorvauksen laskennassa.

Pykälässä oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa lakia.

11 §. Enimmäishinnan laskeminen. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin 10 §:n 1 momenttia ja korkotukilain 15 §:n 1 momenttia vastaavalla tavalla. ARA ei vahvistaisi aravavuokra-asuntojen, -vuokratalojen tai niiden osakkeiden enimmäishintaa, jos kyse olisi konsernin sisäisestä luovutuksesta ja sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona toteuttavasta luovutuksesta. Pykälässä oleva maininta Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, mutta sen ruotsinkieliseen tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

16 §. Rajoituksista vapauttaminen. Aravalainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista muuhun kuin asuintarkoitukseen koskevaa säännöstä muutettaisiin samalla tavoin kuin korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevaa korkotukilain säännöstä. Aravarajoituslain 5 § kumottaisiin, ja jatkossa luvan arava-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen myöntäisi kunnan sijasta ARA samoin edellytyksin kuin se 16 §:n nojalla päättää vapautuksen myöntämisestä muihinkin asuntojen käyttöä koskeviin rajoituksiin. ARA:n tulisi kuitenkin tarvittaessa kuulla kuntaa ennen päätöksen tekemistä. Pykälän 5 momenttia muutettaisiin siten, että vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttaminen ei edellyttäisi valtion asuntolainan tai aravalainan maksamista kokonaan takaisin tai valtion vapauttamista takausvastuusta muutoksen kohteena olevien asuntojen osalta.

Muilta osin pykälää ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia. Pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin kuitenkin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Lisäksi pykälään tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

23 §. Valvonta. Pykälää muutettaisiin korkotukilain 39 §:ää vastaavalla tavalla. ARA:lle ja Valtiokonttorille annettaisiin oikeus saada pyynnöstä viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta valvontaa varten välttämättömät tiedot aravalainoitettujen vuokratalon tai -asunnon omistajayhteisöstä salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä. Tiedonsaantioikeus ulottuisi myös muihin sellaisiin aravalain 15 b tai 15 e §:ssä tarkoitettuihin yhteisöihin, jotka kuuluvat omistajan kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon.

1.3 Laki asumisoikeusasunnoista

16 a §. Käyttövastikkeilla katettavat menot. Pykälän 1 momentin 3 kohtaa muutettaisiin korkotukilain 13 §:n 1 momentin 3 kohtaa vastaavalla tavalla siten, että korkotukilainoitettavien asumisoikeusasuntojen asukailta ei saisi jatkossa periä menoja, jotka aiheutuvat kohtuullisesta varautumisesta kiinteistöjen, rakennusten ja asuntojen perusparannuksiin sekä ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin. Tämä kieltö koskisi vain lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja. Aiemmin hyväksytyissä korkotukilainoissa näihin toimenpiteisiin voisi edelleen varautua siten kuin korkotukiasetuksen 24 §:ssä säädetään. Saman omistajan omista-

mien asuntojen vuokrat voitaisiin tasata 2 momentin mukaisesti riippumatta siitä, onko asunnot rahoitettu olemassa olevilla korkotuki- tai aravalainoilla tai lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hyväksyttävillä uusilla korkotukilainoilla. Kuten vuokra-asuntojenkin kohdalla, muutos koskisi vain tuleviin korjauksiin varautumista. Käyttövastikkeissa voitaisiin siis jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten 1 momentin 2 kohdan mukaisesti. Jos kohteelle olisi aiemmin myönnetty rakentamis- tai hankinta-korkotukilaina ja ehdotetun lakimuutoksen voimaantulon jälkeen sille myönnettäisiin uusi perusparannuskorkotukilaina, ehdotettu säännös estäisi perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin varautumisen kohteen asunnoista perittävissä käyttövastikkeissa perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen jälkeen. Muilta osin pykälää ei muutettaisi.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Korkotukilain 6, 7, 10 ja 13 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista, korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lainoitusosuudesta, enimmäislainasta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta sekä omakustannuserusteisissa vuokrissa perittävistä kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja asuntojen ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin, lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta ja muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista. Useat korkotukilainojen tarkemmista laina- ja tukiehdoista sisältyvät siten korkotukiasetukseen. Siksi merkittävä osa korkotukijärjestelmän kehittämiseen liittyvistä muutoksista tulee tehtäväksi korkotukiasetukseen. Seuraavassa on kuvattu keskeiset asetukseen ehdotetut muutokset. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

Korkotukiasetuksen 4 §:ää muutettaisiin siten, että sen 1, 2 ja 4 momentissa olevat säännökset vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- ja perusparannuskorkotukilainojen laissa säädettyä alemmista enimmäislainoitusosuuksista poistettaisiin. Siten kaikissa näissä korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi jatkossa enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Asumisoikeusasuntojen osalta pykälässä säädettäisiin, että niitä koskevien rakentamis- ja hankintakorkotukilainojen lainoitusosuus olisi enintään 85 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Säännös vastaisi tällä hetkellä lain 21 §:ssä olevaa säännöstä. Asetuksessa ei erikseen säädettäisi asumisoikeusasuntojen perusparannuskorkotukilainojen lainoitusosuudesta, joten se olisi jatkossa laissa säädetty enintään 95 prosenttia eli sama kuin vuokra-asuntojen korkotukilainoissa.

Korkotukiasetuksen 5 § kumottaisiin. Siinä perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle asetettu vaatimus rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta kuluneesta ajasta siirrettäisiin lakitasolle korkotukilain 9 §:ään.

Korkotukiasetuksen 8 §:n 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi 2,5 prosenttia sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta. Asetukseen väliaikaisesti lisättyä 8 a §:ää ei muutettaisi, vaan sen soveltaminen jatkuisi normaalisti sen voimassaolon päättymiseen saakka. Siten vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainansaajan omavastuuosuutena säilyisi 1,7 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2019. Lisäksi asetuksen 8 §:ää muutettaisiin siten, että sen 3 momentissa säädettyä korkotuen maksuaikaa vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa pidennettäisiin 23 vuodesta 30 vuoteen. Sama 3 momentin säännös koskisi jatkossa myös asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoja, eli niiden osalta noudatettaisiin samaa korkotuen maksuaikaa kuin vuokra-asuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa. Erillisistä asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja koskevista 4 ja 6 momentin säännöksistä luovuttaisiin. Nykyisin asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa korkotukea maksetaan vain 16 vuotta ja osaomis-

tusasuntojen korkotukilainoissa 15 vuotta. Pykälän uudessa 4 momentissa säädettäisiin korkotuen maksuajasta perusparannuskorkotukilainojen osalta, ja tämä maksuaika pidennettäisiin 16 vuodesta 20 vuoteen. Lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa alentamalla ja korkotuen maksuaikaa pidentämällä lainansaajien saama tuki olisi paremmin tasapainossa korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä koskevien pitkien käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Lisäksi on perusteltua luopua nykysääntelystä, jonka mukaan asumisoikeusasuntojen korkotukilainoilla on selkeästi heikommat tukiehdot kuin vuokra-asuntojen korkotukilainoilla. Asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset ovat käytännössä ikuiset, kun taas vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset päättyvät pääsääntöisesti 40 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Perusparannuslainat ovat lainamääriltään rakentamis- ja hankintalainoja pienempiä ja niiden lainanlyhennysohjelmat ovat lyhyempiä, joten myös niitä koskevan korkotuen maksuajan on perusteltua olla lyhyempi. Samalla kun omavastuukorkoa alennettaisiin ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin, maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettaisiin. Tällä tavoin valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti.

Korkotukiasetuksen 9 §:ssä säädettyjä kiinteälyhenteisten korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmia yhtenäistettäisiin ja muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmiksi. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamis- tai hankintakorkotukilainaa olisi rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että 10 vuoden jälkeen lainan alkuperäisestä lainapääomasta olisi lyhennetty 13,75 prosenttia (nykyisin 6 prosenttia), 20 vuoden jälkeen 34,0 prosenttia (nykyisin 20,3 prosenttia), 30 vuoden jälkeen 61,0 prosenttia (nykyisin 45,8 prosenttia), ja 40 vuoden jälkeen laina olisi maksettu kokonaisuudessaan takaisin kuten nykysäännöstenkin perusteella. Sama lyhennysohjelma koskisi sekä vuokra-, asumisoikeus- että osasomistusasuntojen korkotukilainoja. Pykälän uudessa 2 momentissa säädettäisiin perusparannuskorkotukilainojen lyhennysohjelmasta. Sen mukaan lainaa olisi perusparantamisvaiheen jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että 10 vuoden jälkeen lainan alkuperäisestä lainapääomasta olisi lyhennetty 16,0 prosenttia (nykyisin 8 prosenttia), 20 vuoden jälkeen 46,5 prosenttia (nykyisin 33 prosenttia), ja 30 vuoden jälkeen laina olisi maksettu kokonaisuudessaan takaisin kuten nykyisinkin. Tämä lyhennysohjelma koskisi sekä vuokra- että asumisoikeusasuntojen korkotukilainoja.

Korkotukiasetuksen 9 a §:ää muutettaisiin siten, että 9 §:n nykyinen 6 momentti siirtyisi sen 1 momentiksi. Säännöksen sisältöä ei muutettaisi, eli lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat jatkossakin sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Lisäksi 9 a §:n 1 momenttiin lisättäisiin uusi säännös lainanlyhennysten kumulatiivisesta sääntelystä: jatkossa korkotukilainaa voisi lainansaajan ja lainanmyöntäjän niin sopiessa lyhentää yhdellä 9 §:n mukaisella viisivuotiskaudella edellytetyä enemmän tai vähemmän, jos tämä korvattaisiin toisella viisivuotiskaudella siten, että lainan alkuperäistä pääomaa on lyhennetty jälkimmäisen viisivuotiskauden päättyessä sen verran kuin sanotuilta kahdelta viisivuotiskaudelta on yhteensä edellytetty. Tällä tavoin kukin lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä. Koska ylimääräisiä lainanlyhennyksiä koskevat säännökset koskisivat sekä uusia että olemassa olevia korkotukilainoja, niistä ei voi säätää vain uusia korkotukilainoja koskevassa 9 §:ssä. Sen sijaan säännöksen on oltava erillisessä pykälässä, joka koskisi sekä ennen asetusmuutoksen voimaantuloa hyväksyttyjä että sen voimaan tulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja.

Korkotukiasetuksen 10 §:ään otettaisiin uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa koskevat säännökset. Jos kyse olisi indeksisidonnaisesta rakentamis- tai hankintakorkotukilainasta, lainansaajan maksettavaksi jäävän koron ja korkotukilainan lyhennyksen sisältämä pääomameno voisi olla ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen 3,7 prosenttia lainan alkuperäisestä

määrästä. Perusparannuskorkotukilainassa ensimmäisen lainavuoden pääomameno olisi 3,9 prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä. Tämän jälkeen korkotukilainan pääomameno nousisi vuosittain määrällä, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta. Raken-
tamis- ja hankintakorkotukilainan enimmäislaina-aika olisi 45 vuotta ja perusparannuskorko-
tukilainan enimmäislaina-aika 35 vuotta.

Korkotukiasetuksen 23 §:ää muutettaisiin siten, että korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle perittävän koron enimmäismäärä nos-
tettaisiin uusissa korkotukilainoissa nykyisestä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Tällä
tavoin korkotukilainansaajat pystyisivät nykyistä paremmin keräämään riittävän määrän omia
varoja uutta valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä asuntojen tulevia perusparannustoimenpi-
teitä varten. Muutos ei koskisi olemassa olevia korkotukilainoja, joten niiden osalta lainansaa-
jan omarahoitusosuuden enimmäiskorko säilyisi neljässä prosentissa. Myöskään lainansaa-
jayhteisöstä sen omistajalle tuloutettavissa olevan tuoton määrää ei muutettaisi, vaan se säilyi-
si jatkossakin enintään neljässä prosentissa siten kuin valtioneuvoston asetuksessa arava- ja
korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta säädetään.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2018.

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin sekä laina- ja tukiehtoihin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi lakimuutoksen voimaantulon
jälkeen. Siten uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa, hankintakorkotukilainojen hyväksy-
misedellytysten lieventämistä sekä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin va-
rautumisen kieltoa asukkailta perittävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa koskevat korkotuki-
lain ja asumisoikeuslain muutokset tulisivat sovellettaviksi heinäkuun alusta lukien hyväksyt-
tävissä korkotukilainoissa. Korkotukiasetukseen tehtävät muutokset, jotka koskevat uutta etu-
painotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa, korkotukilainojen enimmäislainoitatusosuuden nos-
tamista 95 prosenttiin, lainansaaajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän
nostamista neljästä kuuteen prosenttiin, uuden indeksisidonnaisen korkotukilainan ehtoja sekä
lainansaaajan maksettavaksi jäävän omavastuukoron alentamista ja korkotuen maksuajan pi-
dentämistä, tulisivat sovellettaviksi heinäkuun alusta hyväksyttävissä korkotukilainoissa.

Sen sijaan korkotukilakiin ehdotetut muutokset, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asunto-
jen luovutusta ja luovutushintasäännösten yksinkertaistamista, luvan myöntämistä asuntojen
käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön, ARA:n ja Valtiokonttorin tie-
donsaantioikeutta muilta viranomaisilta, korkotukilainan takaisinmaksamisen vaatimista va-
pautettaessa korkotukilainoitettu osaomistusasunto sitä koskevista rajoituksista sekä jo makse-
tun korkotuen palauttamisvelvollisuutta yleishyödyllisyysäännösten rikkomistilanteissa, tuli-
sivat sovellettaviksi sekä olemassa olevissa että uusissa korkotukilainoissa lakimuutosten
voimaantulosta lukien. Kolmen ensiksi mainitun ehdotuksen osalta muutokset tehtäisiin myös
aravarajoituslakiin, eli ne koskisivat myös olemassa olevia aravalainoja ja niillä rahoitettuja
asuntoja. Korkotukiasetukseen tehtävät muutokset ylimääräisten lainanlyhennysten käsittelys-
tä kumulatiivisesti koskisivat niin ikään paitsi uusia myös olemassa olevia korkotukilainoja.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevan korkotukijärjestelmän
tavoitteena on parantaa asunto-oloja niillä ruokakunnilla, jotka eivät ilman valtion tukea pysty
kohtuullisesti järjestämään asumistaan. Korkotukilainoihin liittyvien kohdekohtaisten käyttö-
ja luovutusrajoitusten tarkoituksena on yhdessä yhteisökohtaisten yleishyödyllisyysäännösten

kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi. Asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevilla rajoituksilla, kuten asuntojen sosiaalista asukasvalintaa, asunnoista perittävien vuokrien tai käyttövastikkeiden omakustannusperusteista määräytymistä sekä asuntojen luovutusta koskevilla säännöksillä pyritään varmistamaan se, että asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille ja asuntojen asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina pienituloisten ruokakuntien tulo- ja varallisuustasoon nähden. Samaan tavoitteeseen pyritään myös korkotukilainoille maksettavalla korkotuella ja lainoille myönnettävillä valtion täydetakauksilla. Tällä tavoin toteutetaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Lisäksi näillä säännöksillä varmistetaan, että korkotukijärjestelmä täyttää EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten vaatimukset.

Perustuslakivaliokunta on arvioinut valtion tukemiin asuntoihin liittyviä käyttörajoituksia perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten kannalta käsitellessään niin sanottuja 10 vuoden jatkorajoituksia (PeVL 17/1997 vp; HE 81/1997 vp) sekä niin sanottua holding-yhtiösäännöstä (PeVL 19/2003 vp; HE 143/2003 vp). Kummassakaan tapauksessa perustuslakivaliokunta ei nähnyt estettä säätää ehdotetut lait tavallisen lain säätämisyksityksessä.

Korkotukilakiin tässä esityksessä ehdotetuilla muutoksilla on suora yhteys asumista koskevaan perusoikeuteen. Ehdotetut muutokset eivät ole uudentyyppisiä, vaan niillä täydennetään jo olemassa olevaa sääntelyä. Ehdotetun sääntelyn ei voida katsoa loukkaavan vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen oikeutta omaisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön. Valtaosa muutoksista koskisi ainoastaan uusia, lakimuutosten voimaantulon jälkeen hyväksyttäviä korkotukilainoja, eikä niillä olisi vaikutusta olemassa oleviin korkotukilainoihin tai niiden ehtoihin. Muutamat muutoksista koskisivat kuitenkin myös olemassa olevia korkotuki- tai aravalainoja. Tällaisia olisivat ensinnäkin muutokset, jotka liittyvät ylimääräisten lainanlyhennysten kumulatiivisuuteen, korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen sekä asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevien säännösten yksinkertaistamiseen. Nämä muutokset ovat kuitenkin luonteeltaan lainansaajien toimintaa helpottavia ja hallinnollista taakkaa keventäviä, eikä niiden soveltamista myös olemassa oleviin asuntoihin ja lainakantaan voida siksi pitää ongelmallisena. Sen sijaan ehdotukset, joilla edellytettäisiin lunastamatta jääneen osaomistusasunnon korkotukilainaosuuden takaisinmaksua tai valtion vapauttamista siitä koskevasta takausvastuusta sekä jo maksetun korkotuen takaisinperinnän ulottamista myös yleishyödyllisyyslain rikkomistilanteisiin, voidaan nähdä lainansaajien kannalta negatiivisina muutoksina. Nämä ehdotukset ovat kuitenkin perusteltuja tukijärjestelmän tehokkaan toiminnan ja valvonnan kannalta. Ensiksi mainittu muutos on tarpeen, sillä osaomistusasuntojen rajoituksista vapautumiselle on perusteltua asettaa samat edellytykset kuin vuokra-asuntojen kohdalla. Korkotukijärjestelmässä on pääsääntönä, että rajoitusten päättyessä myös asuntoihin liittyvä valtion tuki loppuu. Myös jälkimmäinen muutos on perusteltu, koska yleishyödyllisyyslain rikkomisesta seuraavien sanktioiden on syytä olla samanlaiset kuin asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten rikkomisesta säädettyjen seuraamusten. Lisäksi korkotuen takaisinperintää voitaisiin soveltaa vain lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen tapahtuviin tilanteisiin. Ehdotetut säännökset eivät siten ole ristiriidassa perustuslain 15 §:ssä säädetyn omaisuuden suojan kanssa ja muutoksille on olemassa perustuslain 19 §:n 4 momenttiin perustuva hyväksyttävä syy. Perusoikeuden rajoittamiseen kohdistuvat vaatimukset sääntelyn täsmällisyydestä, tarkkarajaisuudesta ja suhteellisuudesta täyttyvät. Omistajilla olisi myös mahdollisuus hakea ARA:n tekemiin päätöksiin muutosta ensiksi oikaisuvaatimusmenettelyssä ja sitten valittamalla hallinto-oikeuteen.

Näin ollen tämä esitys voitaneen säätää tavallisen lain säätämisyksityksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 12, 14 a ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 12 § laissa 1020/2005 ja 14 a § laissa 21/2007,
muutetaan 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8, 13 ja 17 § laissa 1713/2015, 9, 18, 37 ja 41 § laissa 1060/2016, 10 § osaksi laissa 236/2004, 14 ja 15 § osaksi laeissa 233/2002 ja 21/2007 ja 39 § laissa 721/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

7 §

Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainaa lyhennetään kiinteän lainanlyhennysohjelman mukaisesti taikka perustuen kokonaispääomamenuon, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen ja jonka kehittyminen riippuu hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lyhennysohjelmasta ja kokonaispääomamenuon sovellettavasta indeksistä.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se myönnetään:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asumisen rakentamiskorkotukilaina*);

2) vuokratalon hankintaa varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten muusta kuin 1 kohdassa tarkoitetusta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina*);

3) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, jollei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Vuokra-asumisen hankintakorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, voidaan perusparannuskorkotukilaina hyväksyä kuitenkin vain, jos:

- 1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa kiireellisenä.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-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 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksii-

tarkistuksesta, 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, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitussuudelle 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.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

- 1) siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;
- 2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitussuudelle laskettavan koron suuruudesta;
- 3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitussuuden korolle 3 momentin nojalla säädettyistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokrataloyhtiön 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 konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaaressa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 15 §: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.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista

annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetyt edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksen-saaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan omarahoitusosuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan ja valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

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

3) korkotukilaina siltä osin kuin se 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 korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon 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.

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osa-omistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun:

1) 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 31 päivänä elokuuta 2004 tai sitä ennen;

2) 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen;

3) 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti 13 ja 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin sekä 13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin enneaikaisesti, mainitut rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentissa säädetyn estämättä, jos:

- 1) asunnolle ei löydy mainitussa laissa tarkoitettua lunastajaa;
- 2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuslle; sekä
- 3) rajoituksista vapautuvan asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaataavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

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

- 1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;
- 2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka
- 3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

- 1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;
- 3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun lainansaa-jayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaa-jayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaja 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 lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

41 §

Muutoksenhaku

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

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5 ja 8 a §, sellaisena 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 maksettuihin luovutushintoihin;

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 tarkoitettut 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 konkurssilaissa (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 siirrostä 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 omarahoitusosuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyn lainan sekä valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

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

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, asettamallaan 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 kehittämisskeskuksen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen 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 kehittämisskeskuksen 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 valtiontakauksesta 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 pakotäytäntöönpanossa 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 kehittämisskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtävöseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksella 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 tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

3.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §, sellaisena kuin se on laissa 1715/2015, seuraavasti:

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;
- 5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;
- 6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;
- 7) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;
- 8) 16 b §:ssä tarkoitettua osingosta tai hyvityksestä;
- 9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen katamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasaamisessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

HE 12/2018 vp

Helsingissä 1 päivänä maaliskuuta 2018.

Pääministeri

Juha Sipilä

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 12, 14 a ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 12 § laissa 1020/2005 ja 14 a § laissa 21/2007,
muutetaan 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8, 13 ja 17 § laissa 1713/2015, 9, 18, 37 ja 41 § laissa 1060/2016, 10 § osaksi laissa 236/2004, 14 ja 15 § osaksi laeissa 233/2002 ja 21/2007 ja 39 § laissa 721/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

7 §

Korkotuki

Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma

Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle. *Valtiokonttori voi antaa tarkempia ohjeita korkotuen hakumenettelystä.*

Korkotukilainaa lyhennetään kiinteän lainanlyhennysohjelman mukaisesti taikka perustuen kokonaispääomamenuon, joka sisältää lainan koron ja lyhennyksen ja jonka kehittyminen riippuu hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset lyhennysohjelmasta ja kokonaispääomamenuon sovellettavasta indeksistä.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

8 §

*Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen**Korkotukilainan ja siihen tehtävät muutokset hyväksyvä viranomainen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

9 §

9 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainat**Vuokra-asuntojen korkotukilainat*

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);

2) vuokratalon hankintaa varten (*vuokratalon hankintakorkotukilaina*);

3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asuntokorkotukilaina*);

4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina*);

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, ellei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on:

1) että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen; ja

2) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiaa omistama yhtiö.

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Asumisen

Laina voidaan hyväksyä vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se myönnetään:

1) vuokratalon uudisrakentamista varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (**vuokra-asumisen rakentamiskorkotukilaina**);

2) vuokratalon hankintaa varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten muusta kuin 1 kohdassa tarkoitetusta asunto-osakeyhtiöstä (**vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina**);

3) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten, jollei lainansaajana ole 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu yhtiö (**vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina**).

Vuokra-asumisen hankintakorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähintään 15 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, voidaan perusparannuskorkotukilaina hyväksyä kuitenkin

Voimassa oleva laki

rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

Hankittaessa vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvan henkilön asunnoksi hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina voi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina.

Tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Ehdotus

vain, jos:

1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;

2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai

3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 a §

Ennakkoratkaisu tontinhankinnan kustannuksista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja kohteiden hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.

Hakemuksessa on ilmoitettava se kiinteistö tai maa-alue, jota koskevaa ennakkoratkaisua haetaan, sekä esitettävä muu asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys.

Ennakkoratkaisu on voimassa määräajan, kuitenkin enintään sen antamista seuraavan kalenterivuoden loppuun. Ennakkoratkaisua noudatetaan sen saajan vaatimuksesta sitovana sinä aikana, jonka se on voimassa.

Ennakkoratkaisua koskeva asia on käsiteltävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa kiireellisenä.

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtion asuntorahastolle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

(kumotaan)

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hy-

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hy-

Voimassa oleva laki

vän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §: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.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Ehdotus

vän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §: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.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokriin periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Jos vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitetun osaomistusasunnon vuokralainen ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista, vuokraa on alennettava määrällä, joka vastaa lisäosuuden suuruiseen korkotukilainan osaan kohdistuvaa korkoa, joka olisi jäänyt enemmistöosuuden omistajan maksettavaksi, jollei korkotukilainaa olisi lyhennetty.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Voimassa oleva laki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokratyöyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä pakko- huutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä (31/1868) tai ulosottolaissa (37/1895) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siir-tyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeus- henkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omista- jalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitet- tava saannosta kunnalle. Kunnalla on tässä momentissa tarkoitettussa tilanteessa oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omis- tusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan mak- samalla 15 §:n mukainen luovutushinta.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 koh- dan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 4 momentissa tarkoitetuista luovu- tuksista Valtion asuntorahastolle.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilai- nalla rahoitetuista osaomistusasunnoista an- netussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosu-

Ehdotus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 3 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuo- neiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asun- non hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrata- loyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

- 1) kunnalle; tai
- 2) *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuk- sen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korko- tukilaina.

Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oike- uttavat osakkeet tai korkotukivuokratyöyhti- ön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyn lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehit- tämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaa- jalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osak- keiden luovuttajaa. Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisel- la huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaus- sopimuksessa määrätään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siir-tyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeus- henkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omista- jalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitet- tava saannosta kunnalle, *jolla* on oikeus lu- nastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistus- oikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamal- la 15 §:n mukainen luovutushinta. Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja tietoonsa tulleista *tässä* mo- mentissa tarkoitetuista luovutuksista *Asumi- sen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle*.

Muu *kuin tässä pykälässä tarkoitettu* luo- vutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei *kuiten- kaan* koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomis-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

den omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädettyt edellytykset.

tusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädettyt edellytykset.

14 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 14 §:ssä tarkoitettun päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan, suoraan tai osakeomistuksen kautta omistetun korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan korkotukivuokratyhtiön osake, talon omistavan yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei suoraan tai välillisesti ole luovutuksen osapuoli.

(kumotaan)

Valtion asuntorahaston on tehtyään 14 §:ssä tarkoitettun päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan korkotukivuokratyhtiön osake, kunnalle, jossa yhtiön kotipaikka sijaitsee.

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Valtion asuntorahasto vahvistaa.

Luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratyhtiön osakkeen omistajan sijoittamat omat varat,

15 §

Luovutushinta

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa. Luovutuskorvausta ei kuitenkaan vahvisteta, jos luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettuun konserniin ja luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoiminnan siirtona.

Korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan omarahoitusosuus, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan ja

Voimassa oleva laki

jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella laskettu indeksitarkistus omille varoille;

3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

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

5) omien varojen lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä

Ehdotus

valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella laskettu indeksitarkistus lainansaajan omarahotusosuudelle;

3) korkotukilaina siltä osin kuin se 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 korkotukivuokra-asunnon tai korkotukivuokratalon 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 kertomien perusteella.

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä

Voimassa oleva laki

korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät kun:

1) 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 31 päivänä elokuuta 2004 tai sitä ennen;

2) 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen;

3) 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti 13 ja 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin sekä 13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, mainitut rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta.

Ehdotus

korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät kun:

1) 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 31 päivänä elokuuta 2004 tai sitä ennen;

2) 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen;

3) 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, jos laina on hyväksytty vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen.

Korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti 13 ja 13 a §:n, 13 b §:n 1 momentin sekä 13 c §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, mainitut rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos vuokra-asuntojen korkotukilainan kohteena on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu osaomistusasunto, käyttö- ja luovutusrajoitusaika päättyy kuitenkin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet lunastetaan mainitun lain ja osaomistussopimuksen ehtojen mukaisesti.

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentissa säädetyn estämättä, jos:

1) asunnolle ei löydy mainitussa laissa tarkoitettua lunastajaa;

2) enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa asiasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle; sekä

3) rajoituksista vapautuvan asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesti sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

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

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

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

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Jos *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 vapauttamisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

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

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

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

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen

Voimassa oleva laki

tua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilaina voi olla myös asumisoikeustaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty euromääräinen enimmäislaina.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

33 §

Indeksin käyttö

Korkotukilainan lyhennysten ja lainansaaajan maksettavaksi jäävän koron yhteismäärän kehittyminen voidaan valtioneuvoston asetuksella säätää riippuvaksi hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin

Ehdotus

ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuuden ja enimmäislainan sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

(kumotaan)

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoi-

Voimassa oleva laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Valtiokonttori voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osaksi suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut myös, jos 11 §:ssä tarkoitettun asunnon, johon sovelletaan 17 §:ssä säädettyjä rajoituksia, tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle tai jos vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen

Ehdotus

tukseen;

2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;

3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän

Voimassa oleva laki

poistu tänä aikana.

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

41 §

Muutoksenhaku

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

Ehdotus

maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

39 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella*, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Lainansaaja 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 lainansaaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset.

41 §

Muutoksenhaku

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

Voimassa oleva laki

asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Ehdotus

asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 13 d §:n 2 momentissa, 26 §:n 4 momentissa ja 37 §:ssä tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5 ja 8 a §, sellaisena 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008) tarkoitetusta valtioneuvoksesta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin tai valtiota vapautettavaksi takausvastuusta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

(kumotaan)

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 tai 5 §:n vastaisesti, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston raken-

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 rakennuskus-

Voimassa oleva laki

nuskustannusindeksin 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 määräämisestä 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 1 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle 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 1 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 varau-

Ehdotus

tannusindeksin 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 määräämisestä 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 yhteisölle 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 varau-

Voimassa oleva laki

tumisena;

2) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle 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 säädettävistä 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) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina;

3) muulle Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa; tai

4) sellaiselle Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat 3 §:n 1 momentissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä tai ulosottolaissa säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Ehdotus

tumisena;

2) 10 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle 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 säädettävistä 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 tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset.

Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan 1 momentissa säädetyin 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 konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla 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 sen tietoon tulleista 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

8 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

Valtion asuntorahasto voi tarvittaessa ennen 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen tekemistä kuulla luovutettavan talon tai asunnon sijaintikuntaa tai, jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kuntaa. Kuulemisen edellytyksenä on, että kunta ei ole suoraan tai välillisesti luovutuksen osapuoli.

Valtion asuntorahaston on tehtyään 8 §:ssä tarkoitettua päätöksen ilmoitettava siitä sille kunnalle, jossa luovutettava talo tai asunto sijaitsee, tai jos luovutetaan talon tai asunnon omistavan yhtiön osake, yhtiön kotipaikan kunnalle.

9 §

Luovutushinta

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

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitettua vuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka vuokratalon tai vuokrataloyhtiön osakkeen korkein sallittu luovutushinta on 11 §:n mukaisesti laskettu enimmäishinta. Jos tällainen perusparannuslaina on yhdistetty vuoden 1966 asuntotuotantolain

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.

(kumotaan)

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 lainoitettua 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 kui-

Voimassa oleva laki

mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan kuitenkin 1 momenttia.

Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakekannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärän suhteessa.

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

Valtion asuntorahasto määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon:

1) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyn lainan lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omalle pääomalle;

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) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien

Ehdotus

tenkin 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) *lainansaaajan omarahoitusosuus*, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyn lainan *sekä valtion varoista mahdollisesti myönnetyn avustuksen lisäksi*;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus *lainansaaajan omarahoitusosuudelle*;

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 ara-*

Voimassa oleva laki

menojen rahoittamiseksi.

Jos luovuttaja on vuokrissa perinyt hyväksytyyn rahoitukseen kuuluvan mutta valtion asuntolainaa tai aravalainaa huonommalla etuoikeudella olevan lainan lyhennyksiä, ei tällaista lainaa oteta huomioon luovutuskorvausta laskettaessa. Sama koskee sellaista oman pääoman osuutta, jolle on vuokrissa peritty lyhennys.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää enimmäishinnan. 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 kertomien 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

Valtion asuntorahasto 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

Ehdotus

vavuokra-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 kertomien 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 kertomien 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

Voimassa oleva laki

taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen lainajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Valtion asuntorahaston on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Valtion asuntorahaston 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, Valtion asuntorahaston 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 asetuksella aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapau-

Ehdotus

aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla alkuperäisen lainajan 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 asetuksella 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 pakko-

Voimassa oleva laki

tumisen edellytyksenä kuitenkin ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

23 §

Valvonta

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

Ehdotus

täytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkin 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 tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 a §, sellaisena kuin se on laissa 1715/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 a §

16 a §

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla katettavat menot

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;
- 2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;

5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;

7) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;

8) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;

9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta;

2) kiinteistön, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 30 päivänä kesäkuuta 2018 tai sitä ennen;

4) asumisoikeustalojen hallinnoinnista;

5) asumisoikeustalon omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut lainvastaisesti;

6) varautumisesta 5 kohdassa tarkoitettuihin velvoitteisiin;

7) 48 §:ssä tarkoitettulle asumisoikeustalon tai omistavan yhtiön osakkeen luovutushinnassa huomioon otettavalle omalle pääomalle laskettavasta korosta, joka ei saa ylittää 360 päivän mukaan lasketun 12 kuukauden euriboria enempää kuin viidellä prosenttiyksiköllä, jollei muusta laista muuta johdu;

8) 16 b §:ssä tarkoitettusta osingosta tai hyvityksestä;

9) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman

Voimassa oleva laki

omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Ehdotus

omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen (*käyttövastikkeiden tasaus*). Käyttövastikkeeseen sisältyviä asumisoikeustalon hoitomenoja, joihin asukas voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata eri asumisoikeustalojen kesken. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata 3 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vapaarahoitteisten ja arava- tai korkotukilainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, käyttövastikkeita määrättäessä noudatettavista yleisistä periaatteista sekä käyttövastikkeiden tasauksessa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tämän momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 5 §, sellaisena kuin se on asetuksessa 369/2013, sekä
muutetaan 4, 8, 9, 9 a, 10 ja 23 §, sellaisina kuin ne ovat, 4 ja 8 § asetuksessa 271/2004, 9 § asetuksissa 271/2004 ja 8/2016, 9 a § asetuksessa 311/2002, 10 § asetuksissa 271/2004 ja 794/2008 sekä 23 § asetuksessa 8/2016, seuraavasti:

4 §

Lainoitusosuudet

Asumisoikeustalon korkotukilainan lainoitusosuutta alennetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 21 §:n mukaisesta määrästä siten, että se on enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakennus- tai hankintakustannuksista hyväksyttäessä asumisoikeustalon rakentamis- tai hankintakorkotukilainaa.

8 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,5 prosenttia.

Jos rakentamista tai perusparantamista varten hyväksyttyä korkotukilainaa nostetaan ennen rakennuksen tai perusparannuksen valmistumista ja lainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevä osa kokonaan korkotukena 12 kuukauden ajan korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien (*rakentamisaika*).

Jos rakentamista tai hankintaa varten hyväksytystä korkotukilainasta rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus:

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	90 %
2	87 %
3	84 %
4	81 %
5	78 %
6	75 %
7	72 %
8	69 %

HE 12/2018 vp

9	66 %
10	63 %
11	60 %
12	57 %
13	54 %
14	51 %
15	48 %
16	45 %
17	42 %
18	39 %
19	36 %
20	33 %
21	30 %
22	27 %
23	24 %
24	21 %
25	18 %
26	15 %
27	12 %
28	9 %
29	6 %
30	3 %

Jos perusparantamista varten hyväksytystä korkotukilainasta rakentamisajan jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain seuraavan taulukon mukainen prosenttiosuus:

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	80 %
2	76 %
3	72 %
4	68 %
5	64 %
6	60 %
7	56 %
8	52 %
9	48 %
10	44 %
11	40 %
12	36 %
13	32 %
14	28 %
15	24 %
16	20 %
17	16 %
18	12 %
19	8 %
20	4 %

9 §

Kiinteälyhenteinen korkotukilaina

Rakentamista ja hankintaa varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että kunkin viisivuotiskauden päättyessä korkotukilainaa on lyhennetty alkuperäisestä lainapääomasta vähintään seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1–5	6,00 % (6,00 %)
6–10	13,75 % (7,75 %)
11–15	23,25 % (9,50 %)
16–20	34,00 % (10,75 %)
21–25	46,50 % (12,50 %)
26–30	61,00 % (14,50 %)
31–35	78,50 % (17,50 %)
36–40	100,00 % (21,50 %)

Perusparantamista varten hyväksyttyä korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että kunkin viisivuotiskauden päättyessä korkotukilainaa on lyhennetty alkuperäisestä lainapääomasta vähintään seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1–5	6,50 % (6,50 %)
6–10	16,00 % (9,50 %)
11–15	29,00 % (13,00 %)
16–20	46,50 % (17,50 %)
21–25	69,00 % (22,50 %)
26–30	100,00 % (31,00 %)

9 a §

Korkotukilainan ennakko-lyhennykset

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin 9 §:ssä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti. Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat myös sopia, että korkotukilainaa lyhennetään yhdellä 9 §:ssä tarkoitetulla viisivuotiskaudella mainitussa säännöksessä edellytettyä vähemmän, jos se korvataan seuraavalla viisivuotiskaudella lyhentämällä lainaa enemmän siten, että lainan alkuperäistä pääomaa on lyhennetty jälkimmäisen viisivuotiskauden päättyessä sen verran kuin sanotuilta kahdelta viisivuotiskaudelta on yhteensä edellytetty.

Korkotukilainan ehtojen on oltava sellaiset, että lainaa voidaan sovittuina lyhennyksen eräpäivinä lyhentää ilman luotonmyöntäjälle maksettavia kustannuksia enemmän kuin lyhennysohjelman mukainen lyhennys olisi silloin, kun vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuihin osaomistusasunnoista annettu laissa tarkoitetulla vähemmistöosuuden omistajalla on osaomistussopimuksen mukaan oikeus lunastaa loppuosuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista tai ostaa lisäosuuksia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

10 §

Kokonaispääomameneen perustuva korkotukilaina

Rakentamista tai hankintaa varten hyväksytyn korkotukilainan pääomamene, joka sisältää lainansaajan maksettavaksi jäävän koron ja korkotukilainan lyhennyksen, voi 9 §:n estämättä olla ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen 3,7 prosenttia korkotukilainaksi hyväksytyn lainan alkuperäisestä määrästä. Perusparantamista varten hyväksytyssä korkotukilainassa ensimmäisen lainavuoden pääomamene on 3,9 prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä. Tämän jälkeen korkotukilainan pääomamene nousee vuosittain määrällä, joka vastaa toteutunutta kulluttajahintaindeksin muutosta.

Rakentamista ja hankintaa varten hyväksytyn korkotukilainan laina-aika on enintään 45 vuotta ja perusparantamista varten hyväksytyn korkotukilainan enintään 35 vuotta.

23 §

Lainansaajan omarahoitusosuuden korko

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko on enintään neljä prosenttia korkotukilainansaajan omarahoitusosuudesta. Jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä heinäkuuta 2018 tai sen jälkeen, korko on kuitenkin enintään kuusi prosenttia.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksyttyihin lainoihin sovelletaan asetuksen voimaan tullessa voimassa ollutta 8, 9 ja 10 §:ää.