

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta (HE 208/2018 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Liisa Meritähti, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
- apulaisjohtaja Sanna Pälsi, Valtiokonttori
- ylijohtaja Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- asuntoasiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- toimitusjohtaja Hannu Kurki, Savonlinnan Vuokratalot Oy
- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- puheenjohtaja Maarit Toveri, Suomen Asumisoikeusyhdistykset ry
- asiamies Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- laki- ja edunvalvonta-asiantuntija Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annettua lakia, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annettua lakia sekä aravarajoituslakia. Esityksen tarkoituksena on edistää valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen talouden tervehdyttämistä sekä ennaltaehkäistä niiden taloudellisia vaikeuksia. Esityksen tarkoituksena on myös ennaltaehkäistä valtion taloudellisten riskien toteutumista.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

Lakeja muutettaisiin siten, että valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistaville yhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntämisen edellytyksiä joustavoitettaisiin ja yhtenäistettäisiin. Lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustusten ja purkuakordien myöntämisen edellytyksiä muutettaisiin siten, että jatkossa tukitoimenpiteiden saamiseksi ei edellytettäisi huomattavia taloudellisia vaikeuksia, vaan tukitoimenpiteitä olisi mahdollista myöntää jo silloin, kun taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä. Lisäksi aravarajoituslakia muutettaisiin siten, että purku- ja rajoitusakordien enimmäismääriä nostettaisiin.

Tarkoituksena on myös kohtuullistaa korkeakorkoisten aravalainojen korkoja. Aravalainojen korkoja koskevat muutokset toteutettaisiin valtioneuvoston asetuksella. Lisäksi tarkoituksena on yksinkertaistaa valtion tuella rahoitetun vuokratalon purkamiseen myönnettävän purkuavustuksen ehtoja, joista säädetään aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Hallituksen esityksen tarkoituksena on ennaltaehkäistä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asuminen oikeusasuntoja omistavien yhteisöjen taloudellisia vaikeuksia ja edistää niiden talouden tervehdyttämistä. Esityksessä ehdotetaan, että aravalainojen ehtoja voitaisiin muuttaa nykyistä aiemmin, jos sen avulla voidaan ennaltaehkäistä yhteisön taloudellisia vaikeuksia. Myös tervehdyttämisavustukset ja lainojen osittainen anteeksianto taloja purettaessa eli ns. purkuakordi voidaan ehdotuksen mukaan ottaa tarvittaessa käyttöön nykyistä varhaisemmin. Lisäksi akordien enimmäismäärää ehdotetaan nostettavaksi ja lainaehtomuutoksissa oleva 2 %:n pohjakorko poistettavaksi. Esityksen tarkoituksena on myös kohtuullistaa korkeakorkoisten aravalainojen korkoja asettamalla niihin muuttuva enimmäiskorko.

Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Ympäristövaliokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä muutettuna seuraavin huomautuksin.

Hallituksen esityksellä toteutetaan asuntokannan ja asuinolojen kehittämistoimenpiteitä kasvukeskusten ulkopuolella selvittäneen työryhmän¹ ehdotuksia tyhjien asuntojen ongelmaan. Valiokunta toteaa, että polarisoituvilla asuntomarkkinoilla erityistä huomiota vaativat toisaalta kasvukeskusten asuntotarjonnan niukkuus ja kalleus ja toisaalta väestöltään vähenevien kuntien ongelmat tyhjiin jäävistä asunnoista. Väestöltään vähenevissä kunnissa tuetun vuokra-asuntotuotannon vuokrataso on yli 200 kunnassa korkeampi kuin markkinaehtoisessa vuokratalokannassa. Korkea vuokrataso voimistaa kierrettä, jossa valtion tukemia asuntoja jää yhä enemmän tyhjiin, vuokrataloyhteisöjen talous heikkenee ja maksuvaikeudet kasvavat, tämä johtaa taas vuokratason korotukseen ja yhä suurempaan vajaakäyttöön. Alenevan väestökehityksen kunnille on

¹ Ns. AAKE-työryhmän mietintö; Ympäristöministeriön raporteja 23/2017.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

tyypillistä alijäämäinen talous ja usein myös jo kumuloituneet alijäämät, jolloin kunnilla ei enää ole taloudellisia edellytyksiä harjoittaa aktiivista sosiaalista asuntopolitiikkaa tai panostaa talousvaikeuksissa kamppailevien asuntoyhtiöidensä talouden tukemiseen. Vanhat aravavuokra-asunnot ovat usein myös huonossa kunnossa, sijaitsevat kysyntään nähden väärässä paikassa, ovat huoneistojakaumaltaan liian suuria tai eivät sovellu esteettömyysratkaisujen puuttumisen vuoksi ikääntyvän väestön käyttöön.

Valiokunta pitää hallituksen esityksessä ehdotettavia muutoksia tarpeellisina, sillä käytettävissä olevat lainsäädännölliset keinot eivät enää kaikissa tapauksissa riitä varmistamaan vuokraloyhteisöjen tervehtymistä. Hallituksen esityksen sisältämät ehdotukset parantavat tilannetta erityisesti siksi, että muutokset parantavat taloudellisten vaikeuksien hallintaa ennaltaehkäisevästi jo siinä vaiheessa, kun tervehdyttämistoimista saattaa vielä olla apua. Tällä hetkellä tukitoimenpiteitä voidaan myöntää vasta silloin, kun yhteisö jo on huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa. Vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen velkataakan pienentäminen muun muassa lainaehtomuutosten ja akordien avulla parantaa aravalainoitettujen vuokraloyhteisöjen mahdollisuuksia sopeuttaa asuntokantaa kysyntää vastaavammaksi, mutta sillä ei pystytä korjaamaan kaikkia väestön vähenemisestä johtuvia haasteita. Muutoksilla voidaan kuitenkin keventää aravalainaa saaneiden yhteisöjen lainataakkaa ja sitä kautta osaltaan tasapainottaa alueen vuokramarkkinoita ja keventää asuntojen vuokrankorotuspaineita.

Korkeakorkoisten aravalainojen korkojen kohtuullistaminen

Aravalainakannassa on useita koronmääräytymisperusteita lainaryhmästä riippuen. Enimmäiskorosta säädetään valtioneuvoston asetuksessa eräiden valtion asuntolainojen enimmäiskorosta (496/2004) ja arava-asetuksen muuttamisesta annetussa asetuksessa (131/2003). Aravalainakannasta pääosa kuuluu sellaiseen muuttuvan enimmäiskoron ryhmään, joka rajaa enimmäiskoron 0,54 %:iin. Koska kaikkiin lainaryhmiin ei kuitenkaan sovelleta enimmäiskorkoa, on aravalainakannassa myös sellaisia lainoja, joiden korot asettuvat välille 3—5 % . Hallituksen esityksessä ehdotetaan markkinakorkoa huomattavasti korkeakorkoisempia lainoja kohtuullistettaviksi asettamalla myös näihin lainoihin vastaavanlainainen enimmäiskorko, joka on jo käytössä suurimmassa osassa lainakantaa.

Valiokunta pitää korkotason kohtuullistamista kannatettavana. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että aravalainojen korot määräytyvät useiden eri asetusten nojalla, korkojen määräytymisperusteet poikkeavat toisistaan ja lainoihin sovelletaan eritasoisia enimmäiskorkoja. Tästä johtuen järjestelmä on vaikeasti ymmärrettävä ja se aiheuttaa myös runsaasti hallinnollista työtä. Asiantuntijakuulemisessa on käynyt ilmi, että esityksen vaikutuksista ei ole täyttä selvyyttä, vaan on esitetty huolta myös siitä, että hallituksen esityksen liitteenä olevan asetuksen mukainen enimmäiskorko nostaisi nyt alhaisia aravakorkoja. Valiokunta selventää, että enimmäiskorko asetetaan kuitenkin vain sellaisiin lainaryhmiin, joiden korko on tällä hetkellä korkea, eikä se koske tällä hetkellä matalakorkoista aravalainakantaa. Uusi enimmäiskorko ja enimmäiskorkoasetuksen muutos eivät muuta tällä hetkellä matalakorkoisten aravalainojen korkoja, vaan ne määräytyvät nykyisellä tavalla. Valiokunta pitää edellä esitettyyn viitaten tärkeänä, että uuden enimmäiskoron ja enimmäiskorkoasetuksen valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että säännökset ovat mahdollisimman selkeitä ja ymmärrettäviä. On myös tarpeellista varmistaa, että asiasta tiedotetaan riittävästi.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

Purkuakordi

Voimassa olevan lain mukaan aravavuokratalo voidaan purkaa, jos se on niin huonossa kunnossa, että sen perusparantaminen tai korjaaminen ei ole enää tarkoituksenmukaista. Purkulupa voidaan myöntää myös silloin, kun talo tai suurin osa sen asunnoista on ollut pitkään tyhjillään, sen arvioidaan olevan pysyvää ja purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Valtiokonttori voi tällöin lainansaajan hakemuksesta päättää valtion talousarviossa vahvistetun enimmäismäärän rajoissa, että jäljellä olevasta lainasta jää enintään 60 % valtion vastuulle ja loppulaina on maksettava takaisin. Hallituksen esityksessä ehdotetaan purkuakordin enimmäismäärän nostamista 70 %:iin.

Valiokunta kannattaa purkuakordin nostamista 70 %:iin, mutta toteaa, että edes näin korkea purkuakordi ei välttämättä riitä eräissä vaikeimmissa tilanteissa vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttämiseen, vaan uhkana on niiden ajautuminen konkurssiin. Yleisellä tasolla purkuakordin määrä on riittävä, sillä omistajan velvollisuutena on huolehtia pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi. Ennen kuin purkutilanteeseen päädytään, omistajan on myös tullut yhdessä Valtiokonttorin kanssa tehdä tervehdyttämissuunnitelma yhteisön talouden saamiseksi kestäväälle pohjalle. Kuten hallituksen esityksen perusteluissakin todetaan, aravalainaa saaneiden vuokrataloyhteisöjen ongelmat ovat edelleen lisääntyneet. Lisäksi on eräitä tapauksia, joissa vuokrataloyhteisöt ovat monista samanaikaisista, yhteisöistä riippumattomista, syistä ajautuneet poikkeuksellisen syviin vaikeuksiin. Hallituksen esitykseen ei sisälly riittäviä keinoja näiden kaikkein vaikeimpien tilanteiden helpottamiseksi. Valiokunta ehdottaa näiden tilanteiden hallitsemiseksi uutta säännöstä siten kuin edempänä yksityiskohtaisissa perusteluissa tarkemmin esitetään.

Lopuksi

Valiokunta korostaa, että väestöltään vähenevien alueiden vaikeuksien taustalla olevan elinkeinoelämän ja asuntomarkkinoiden rakennemuutoksen haasteisiin vastaamiseksi tarvitaan laajasti alue-, elinkeino- ja koulutuspoliittisia toimia. Valiokunta on vuoden 2018 talousarvioesityksestä antamassaan lausunnossa² korostanut, että asuntomarkkinoiden polarisoituminen edellyttää asuntopoliittisten keinojen kehittämistä ja käyttöä erilaistuviin tarpeisiin. Myös tarkastusvaliokunnalle antamassaan lausunnossa³ asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskevasta selvityksestä ympäristövaliokunta on tuonut esille tarpeen kiinnittää riittävästi huomiota asuntomarkkinoiden polarisaation kiihtymiseen yhdessä kaupungistumiskehityksen kanssa ja väestöltään vähenevien seutujen asuntomarkkinoiden kasvaviin haasteisiin.

Tarkastusvaliokunta antoi asiassa sittemmin mietinnön⁴, jossa se katsoo, että tasapainoisella asunto- ja aluepolitiikalla on mahdollista toisaalta turvata kasvavien alueiden riittävä asuntotarjonta ja toisaalta vastata taantuvien alueiden ongelmiin. Eduskunta hyväksyi mietinnön johdosta muiden ohella lausuman, jolla edellytetään hallituksen laativan asuntopolitiikasta kokonaisvaltaisen ja tavoitteellisen kahdeksan vuoden kehittämisohjelman. Ohjelman perustana tulee olla sel-

2 YmVL 25/2017 vp.

3 YmVL 1/2018 vp —Tarkastusvaliokunnan julkaisuja 1/2017 vp.

4 TrVM 3/2018 vp.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

vitys asuntopolitiikan keskeisistä kehittämiskohteista, ja ohjelma tulee antaa selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä. Lisäksi eduskunta edellyttää, että kahdeksaksi vuodeksi laadittavan asuntopolitiikan kehittämisohjelman yhteydessä selvitetään, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia⁵.

Valiokunta pitää tärkeänä tavoitetta hallita taantuvien alueiden asumisen ongelmia yleisellä tasolla edellä viitatus laadittavan asuntopolitiikan kehittämisohjelman keinoin. Valiokunta katsoo, että ympäristöministeriön tulee jo ohjelmaa laadittaessa pyrkiä arvioimaan nyt käyttöön otettavan purkuakordin erikoisluokan vaikuttavuutta. Jos ajankohta on liian aikainen vaikutusarvion tekemiseen, tulisi asuntopoliittiseen ohjelmaan sisällyttää muu tarkasteluajankohta, johon mennessä tämän keinon vaikuttavuutta on tarkoituksenmukaista arvioida.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

3. lakiehdotus aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

17 a §. Akordi purkamisen yhteydessä. Edellä esitettyyn viitaten valiokunta ehdottaa, että aravarajoituslain 17 a §:ään lisätään uusi 3 momentti, joka mahdollistaa enintään 90 %:n suuruisen purkuakordin myöntämisen eräissä poikkeuksellisen vaikeissa tilanteissa. Pykälän nykyinen 5 momentti siirtyy samalla uudeksi 4 momentiksi 3 momentin sijaan.

Uuden poikkeusluokan käytön edellytyksenä on, että lainansaaja on huomattavissa, pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa ja että nämä vaikeudet johtuvat lainansaajan toiminnasta riippumattomista muutoksista alueen asuntomarkkinatilanteesta, väestökehityksessä ja muissa lainansaajan toimintaan vaikuttavissa seikoissa. Kaikkien näiden edellytysten tulee toteutua yhtäaikaaisesti. Valiokunta korostaa, että uusi 3 momentti voi tulla sovellettavaksi ainoastaan silloin, kun taloudelliset vaikeudet eivät johdu lainansaajan tai sen omistajan tosiasiallisesta toiminnasta. Enintään 90 %:n akordi voi siten tulla sovellettavaksi esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa lainansaaja toimii voimakkaan rakennemuutoksen kokeneella alueella, jossa väestö vähenee ja toimintaympäristössä on tapahtunut lainansaajan taloudelliseen tilanteeseen vaikuttaneita muita muutoksia. Muutoksen tulee myös olla arvioitavissa siten pysyväisluonteiseksi, että yhteisön talouden tervehtymistä ei muita keinoja käyttämällä arvioida mahdolliseksi. Jos yhteisön arvioidaan joka tapauksessa ajautuvan konkurssiin, akordia ei ole syytä myöntää. Purkuakordista päättämistä rajoittaa valtion talousarviossa vuosittain vahvistettava enimmäismäärä.

Valiokunta korostaa, että uuden momentin osalta olennaista on nimenomaan se, että vaikeudet johtuvat lainansaajasta riippumattomista seikoista. Lähtökohtainen omistajan velvollisuus huolehtia pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehtymiseksi säilyy. Taloudellisesti ylivoimaisten vaikeuksien tulee olla arvioitavissa sillä tavoin olosuhteiden pysyvämmäksi muuttumiseksi, ettei säännöksen nojalla tule mahdolliseksi ensin purkaa valtion kustannuksella kohteita ja lähitulevaisuudessa tämän jälkeen hakea uutta valtion rahoitusta uusiin kohteisiin. Lainansaajasta riippumaton seikka voi liittyä esimerkiksi valtion päätökseen sijoittaa toimintonsa uudelle paikkakunnalle ja samalla lakkauttaa

⁵ Eduskunnan kirjelmä EK 26/2018 vp — O 61/2016 vp.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

toiminta toisella paikkakunnalla. Jos tällaisia päätöksiä tehdään nopealla valmistelulla ja yllättäen, äkilliseen muutokseen voi olla mahdoton varautua ja sopeutua yhdistettynä muutoin vaikeaan asuntomarkkinatilanteeseen ja väestön vähenemiseen. Uuden 3 momentin poikkeus koskee ainoastaan purkuakordin enimmäismäärää, ja muut pykälässä säädetyt akordin myöntämisedellytykset ja menettelyyn liittyvät säännökset säilyvät ennallaan, ja niitä sovelletaan myös tällaisiin poikkeuksellisiin tapauksiin.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 208/2018 vp sisältyvät 1. ja 2. lakiehdotuksen.

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 208/2018 vp sisältyvän 3. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 2—4, 6 ja 8 §, sellaisina kuin niistä ovat 2 § laissa 446/2013 sekä 4 ja 6 § osaksi laissa 446/2013, seuraavasti:

2 §

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on taloudellisen tuen avulla ennaltaehkäistä aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia sekä parantaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteäehtoisella lainalla* lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään laina-aikaan ja korkoon, jota voidaan muuttaa aravalain 45 §:n 3 momentin nojalla annettavalla valtioneuvoston asetuksella;

2) *vuosimaksulainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1185/1990) 11 a §:ssä ja aravalain 17 §:ssä, 18 §:n 2 momentissa ja 23 §:ssä säädetään;

3) *ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetulla lainalla* lainaa, jonka korko ja lyhennys maksetaan vuosimaksusta siten kuin vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) 2 §:ssä säädetään.

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehjoja voidaan muuttaa, jos se on tarpeen aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai niiden taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi. Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä.

Lainaehtojen muuttamisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

6 §

Koron suuruus

Alennettaessa korkoa 5 §:n perusteella vuotuisen koron on turvattava vähintään luottokustannusten arvo alentamisajankohtana.

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

Kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan lainaehtojen muuttamisen ehtona on, että aravavuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

1) huolehtii pitkäjänteisesti ja täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi;

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

- 2) noudattaa Valtiokonttorin hyväksymää 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua tervehdyttämissuunnitelmaa;
- 3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; sekä
- 4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

2.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008) 1, 2, 4 ja 6 § seuraavasti:

1 §

Soveltaisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoida joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

2 §

Tavoite

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta, ennaltaehkäistä yhteisön taloudellisia vaikeuksia taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos se on tarpeen vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää myös, jos se on tarpeen valtion luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin vähentämiseksi. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on myös, että taloudelliset vaikeudet ovat aiheutuneet asuntojen tyhjänä olemisesta, alueen asuntomarkkinatilanteesta tai muusta omistajasta riippumattomasta hyväksyttävästä syystä tai niiden voidaan ennakoida aiheutuvan mainituista syistä.

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että Valtiokonttori on hyväksynyt yhteisölle tervehdyttämissuunnitelman siitä, miten yhteisön taloutta tervehdytetään tai miten estetään yhteisön ajautuminen taloudellisiin vaikeuksiin.

6 §

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi, talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon tai valtion luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

3.

Laki

aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 16 a ja 17 a §, sellaisina kuin ne ovat, 16 a § laeissa 447/2013 ja 1019/2005 ja 17 a § laissa 447/2013, seuraavasti:

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamillaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos sen arvioidaan akordikustannukset mukaan lukien rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna ilman akordia aiheutuvaan luottotappioriskiin. Luottotappioriskiä arvioitaessa otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että:

- 1) lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen; sekä
- 3) loppuosan lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos talo puretaan ja talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa tai 16 §:n mukainen rajoituksista vapauttaminen, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 70 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkamiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle taloudellisia vaikeuksia tai niiden uhan ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi.

Purkuakordin määrä on 1 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin enintään 90 prosenttia, jos lainansaaja on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa, jotka johtuvat alueen asuntomarkkinatilanteesta, väestökehityksessä ja muissa lainansaajan toimintaan vaikuttavissa seikoissa tapahtuneista muutoksista. (uusi)

Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja eräänntyneistä koroista.

Valiokunnan mietintö YmVM 15/2018 vp

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 4.12.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr
varapuheenjohtaja Silvia Modig vas
jäsen Anders Adlercreutz r
jäsen Pauli Kiuru kok
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Rami Lehto ps
jäsen Eeva-Maria Maijala kesk
jäsen Sari Multala kok
jäsen Riitta Myller sd
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos