

HE 42/2013 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄSIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annettua lakia muutettavaksi siten, että lainaehtojen muuttamismahdollisuuksia joustavoitettaisiin ja lainaehtojen muutoksen myöntämisedellytyksiä täydennettäisiin.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan aravarajoituslakia muutettavaksi siten, että vuokratalon purkamisen sekä rajoituksista vapauttamisen yhteydessä myönnettävien purku- ja rajoi-

tusakordien enimmäismääriä nostettaisiin, purkuakordin myöntämisedellytyksiä joustavoitettaisiin ja akordien haku- ja myöntämismenettelyitä selkeytettäisiin.

Ehdotettujen muutosten tarkoituksena on mahdollistaa yksilöllisempi ja ennaltaehkäisevämpi toimintatapa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravalainoitettujen vuokratuloyhteisöjen ongelmien ratkaisemisessa.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä syyskuuta 2013.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Valtioneuvosto teki 3 päivänä toukokuuta 2012 periaatepäätöksen asuntopoliittisesta toimenpideohjelmasta vuosille 2012–2015. Ohjelman mukaan rajoitusakordin enimmäisprosenttia nostetaan, ja purkuakordiprocenttia nostetaan pienten yhteisöjen kohdalla tilanteissa, joissa ostajaa ei löydy ja purettavan kohteen omistajalla ei ole varaa maksaa jäljelle jäävää lainaa muiden kohteiden tuotoilla. Edelleen ohjelmassa on todettu, että rajoitus- ja purkuakordeista päätettäessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, jäljempänä ARA, ja Valtiokonttori toimivat yhteistyössä ja voivat käyttää taloudellista harkintaa nykyistä vapaammin. Lisäksi asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan alhaisesta ja vähenevästä kysynnästä kärsivillä alueilla lainaehtoja tulisi voida muuttaa tapaus- ja asiakaskohtaisesti kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Vuoden 2011 lopussa valtion tukemia aravavuokra-asuntoja oli noin 293 000 kappaletta. Aravavuokra-asunnoista vajaa 20 prosenttia sijaitsee tällä hetkellä väestöltään väheneviksi kunniksi määritellyissä kunnissa. Tämä on lähes kahdeksan prosenttia eli lähes 600 miljoonaa euroa koko 7,7 miljardin euron aravalainakannasta. Aravalainat ovat kiinteäehtoisia lainoja, vuosimaksulainoja ja lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutettuja lainoja.

Väestöltään vähenevillä alueilla vuokratuloyhteisöt saattavat ajautua taloudellisiin vaikeuksiin asuntojen vajaakäytön ja siitä syntyvien vuokratappioiden vuoksi. Siten näillä alueilla valtion tuella rakennettuun asunto- ja lainakantaan liittyy huomattavia taloudellisia riskejä sekä valtiontalouden että omistajayhteisöjen toiminnan kannalta. Kuntien omis-

tamat yhtiöt omistavat suurimman osan näistä väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevista aravavuokra-asunnoista.

Omistajayhteisöjen taloudellisia vaikeuksia pyritään ennaltaehkäisemään ja rajoittamaan erilaisten valtion tukitoimenpiteiden avulla. Vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia voidaan ennaltaehkäistä alentamalla lainan vuosimaksua arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:n nojalla. Lisäksi kiinteäehtoisten aravalainojen laina-aikaa voidaan pidentää ja korkoa alentaa lainansaajan ilmoituksen perusteella eräiden vuokratalolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta annetun lain (511/2005) ja koron alentamisesta vuokratalolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisen muuttamisen yhteydessä annetun asetuksen (512/2005) nojalla.

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokrataloyhteisöjä voidaan tukea vuokratalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008) nojalla. Lainansaajan osalta voidaan ryhtyä myös vapaaehtoiseen yritysaneeraukseen, joka perustuu yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) 97 §:ään. Lisäksi tukitoimenpiteisiin voidaan yhdistää arava-asetuksen 50 §:n mukainen viivästyskoroista vapauttaminen.

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhtiöiden aravalainojen lainaehtoja voidaan muuttaa hakemuksesta aravalainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) nojalla. Lainaehtojen määräaikaisen muuttamisen tavoitteena on parantaa nopeasti ja tehokkaasti huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellista tilannetta.

Edellä mainitun lain nojalla Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta muuttaa valtion asuntolainojen ehtoja määräajaksi, jos taloyhteisö ei pysty hoitokatteella selviytymään nykyisistä lainaehdoista. Valtiokonttori voi, jaksottamalla lainojen lyhennykset uudelleen, pidentää kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa määräaikaisesti enintään kymmenellä vuodella sekä alentaa korkoa määräaikaisesti, enintään kymmeneksi vuodeksi. Lisäksi vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosi-

maksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi enintään kymmeneksi vuodeksi.

Edellytyksenä edellä mainitulle lainaehdojen muuttamiselle on, että yhteisöllä on alijäämiä kahdelta edelliseltä vuodelta ja että alijäämiä aiheuttavat syyt ovat hyväksyttäviä. Alijäämät ovat voineet aiheutua taloyhteisön asuntojen tyhjänä olemisesta tai vuokran tai käyttövastikkeen korkeudesta alueen yleiseen vuokratason verrattuna. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokra tai käyttövastike on muodostunut korkeaksi omakustannusperiaatteen mukaisesta vuokranmäärityksestä johtuen. Yhteisön asemaa suhteessa alueen yleiseen vuokratason saattaa osaltaan vaikeuttaa se, että suuret valtakunnallisesti toimivat yhteisöt voivat parantaa kilpailuasemaansa tasamalla omistamiensa kohteiden vuokria erilaisten asuntomarkkina-alueiden kesken, mikä taas ei ole mahdollista pienille paikallisesti toimiville yhteisöille. Vuokran korkeus voi johtua joko pääomamenojen korkeudesta eli niihin sisältyvien lainanhoitokustannusten korkeudesta tai siitä, että hoitokustannukset ovat korkeat vajaakäytössä olevissa taloissa. Alijäämät ovat voineet aiheutua myös muusta erittäin painavasta omistajasta riippumattomasta syystä. Lisäksi lainaehdojen muuttamisen edellytyksenä on, että taloudellisten vaikeuksien arvioitaisiin jatkuvan ilman lainaehdojen muuttamista.

Taloudellisten tukitoimenpiteiden lisäksi vuokrataloyhtiöt ovat konvertoineet eli vaihtaneet aravalainojaan tavallisiksi pankkilainoiksi kohtuullisemmalla korolla suhteellisen laajasti 1990–2000-lukujen vaihteessa. Vuokrataloyhteisö on myös voinut vuodesta 2008 lähtien saada valtion takauksen konvertoitulle lainalle.

Edellä mainittujen tukimuotojen lisäksi osa aravalainasta on mahdollista jättää valtion luottotappioksi rajoitusakordilla tai purkuakordilla. Rajoitusakordi voidaan myöntää rajoituksista vapauttamisen yhteydessä. Vuonna 2011 ARA vapautti rajoituksista yhteensä 2 631 vuokra-asuntoa. Samana vuonna toteutuneiden rajoitusakordien arvo oli 693 000 euroa.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaisesti talo voidaan vapauttaa asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista ja pyrkiä siten vähentämään asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia ongelmia mahdollistamalla vuokra-asuntojen käyttäminen myös muihin tarkoituksiin. Edellytyksenä rajoituksista vapauttamiselle on, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai jos siihen on muu erityinen syy.

Aravarajoituslain 16 §:n 5 momentin mukaan rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on myös se, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin tai valtio vapautetaan valtioneuvoston päätöksellä aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta. Pakkokuutokaupassa saamatta jäävä osa lainasta ei siten ole esteenä rajoituksista vapauttamiselle.

Aravarajoituslain 16 a §:n mukaan rajoitusakordin määrä on enintään 40 prosenttia jäljellä olevasta lainapääomasta. Lainansaaja osoittaa ja toimittaa rajoitusakordia koskevan hakemuksen ARA:lle, joka toimittaa hakemuksen lausunnollaan varustettuna edelleen Valtiokonttoriin. Valtiokonttori myöntää akordin ja päättää tarvittaessa akordille asetettavista ehdoista. Pääasiassa ehdot koskevat kohteen myyntiä tai käyttötarkoituksen muutosta. Lisäksi Valtiokonttori yleensä asettaa rajoitusakordeja koskevissa päätöksissään tietyn määräajan, jonka puitteissa omistajan on toteutettava päätöksen mukaiset ehdot. Valtiokonttori voi poiketa ARA:n lausunnosta ainoastaan valtion riskienhallintaan liittyvästä erityisestä syystä. Valtiokonttorin on myös neuvoteltava ARA:n kanssa, jos se aikoo poiketa lausunnosta.

Rajoitusakordi voidaan myöntää vain, jos se rajoittaa valtion luottotappioita verrattuna tappioriskiin ilman akordia. Tämän lisäksi omistajayhteisön on oltava taloudellisissa vaikeuksissa kohteen pitkäaikaisen vajaakäy-

tön tai sen ilmeisen uhan vuoksi ja vuokratalon on sijaittava vähentyvän asuntokysynnän alueella. Lisäksi edellytetään, että ARA on myöntänyt vapautuksen aravarajoituksista ja että loppuosa lainasta maksetaan akordin yhteydessä takaisin. Hakijan on myös laadittava kokonaissuunnitelma rajoituksista vapauttamisen ja akordin vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilanteeseen. Suunnitelmassa tulee esittää, mitä omistaja aikoo tehdä vapautettavalle omaisuudelle, ja siinä on selvitettävä omistajan omat toimenpiteet talouden tasapainottamiseksi.

Jos muut tervehdyttämiskeinot eivät ole riittäviä, on viimesijaisena keinona kohteen purkaminen. ARA voi myöntää aravarajoituslain 17 §:n mukaisesti purkuluvan, jos kohde on kunnoltaan niin huono, ettei sen perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista. Purkulupa voidaan myöntää myös, jos kohde sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, se on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään, tyhjillään olon arvioidaan olevan pysyvää ja purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen. Lisäksi purkulupa voidaan myöntää muusta erityisestä syystä.

Jos lainansaaja on saanut kohteelle purkuluvan, lainansaaja voi hakea aravarajoituslain 17 a §:n mukaista purkuakordia ARA:lta. Purkuakordin määrä on enintään 50 prosenttia jäljellä olevasta lainasta ja erääntyneistä koroista. Loppuosa lainasta tulee maksaa takaisin valtiolle. Jos loppuosaa ei ole mahdollista suorittaa kertasuorituksena, ARA voi laatia sille uuden lyhennyssuunnitelman ja Valtiokonttori hyväksyä tarvittavan vakuuden. Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan saamiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi. Lainansaajalta edellytetään kokonais selvitystä purkamisen ja akordin vaikutuksista omistajan taloudelliseen tilanteeseen. Vuonna 2011 purkuakordeja myönnettiin kolme kappaletta ja niiden arvo oli 260 000 euroa.

Lisäksi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleva lainansaaja voi saada aravuvokratulojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun asetuksen

(79/2006) nojalla purkuavustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Avustus voi olla enintään 50 prosenttia purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Varsinaisten taloudellisiin tukitoimenpiteisiin liittyvien toimien lisäksi ARA ja Valtiokonttori tekevät laajasti yhteistyötä vuokratuloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi erityisesti vähentyvän asuntokysynnän asuntomarkkina-alueella. Molemmat virastot antavat vaikeuksissa oleville yhteisöille asiakas- ja tapauskohtaista neuvontaa sekä tekevät esimerkiksi yhteisiä kuntakäyntejä. Tutustuminen yksittäisten kuntien asuntomarkkinatilanteeseen sekä kunnissa toimivien vuokratuloyhteisöjen asemaan antaa hyvät mahdollisuudet räätälöidä tehokkaat ratkaisut taloudellisten ongelmien ehkäisemiseksi tai ratkaisemiseksi.

2.2 Nykytilan arviointi

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat laskussa ja asuntoja jää tyhjilleen. Näillä alueilla väestön oletetaan edelleen vähenevän, mikä johtuu kasvu- ja kuntakeskuksiin suuntautuvasta muuttoliikkeestä sekä väestörakenteen muutoksista. Vastaavasti valtion luottotappioriskit, samoin kuin vuokratuloyhtiöiden taloudelliset riskit, ovat kasvussa näillä vähäisen vuokra-asuntokysynnän alueilla. Näiden alueiden ongelmia ja ratkaisuja niihin onkin selvitetty useaan otteeseen, ja viimeisimmän selvityksen toteutti valtiotieteen maisteri Ossi Paukku vuoden 2012 lopulla, esimerkialueena Savonlinna.

Merkittävin syy vuokratuloyhteisöiden taloudellisiin vaikeuksiin onkin asuntojen vajaakäyttö. Tyhjien asuntojen ongelma keskittyy väestöltään väheneville paikkakunnille, ja suhteessa eniten tyhjiä asuntoja on Lapissa. Tällä hetkellä taloudellisissa vaikeuksissa on lähes 200 vuokratuloyhteisöä, joissa on noin 10 000 asuntoa. Lainakantaan suhteutettuna tällaisia taloja sijaitsee eniten Satakunnassa ja Etelä-Savossa.

Aravalainojen pääomista noin neljään prosenttiin liittyy vähintään kohtalainen riski. Pääasiallisesti maksuviiveitä on ilmennyt vuokratuloyhteisöissä, kun taas asumisoi-

keustuloyhteisöjen maksuviiveet ovat vähäisiä. Kuntaliitosten yhteydessä on ollut havaittavissa enenevässä määrin aravalainojen maksuviiveitä. Vuosina 2008–2012 maksuviiveet kasvoivat liitosalueilla yli viisinkertaisiksi. Vastaavasti koko Suomessa viiveet kasvoivat lähes kaksinkertaisiksi. Käynnissä oleva kuntarakennemuutos tulee todennäköisesti lisäämään riskikohteiden määrää entistään liitosalueilla.

Aravalainojen lainaehdot aiheuttavat usein ongelmia lainansaajille. Keskeinen ongelma on, että osassa lainoja on jatkuvasti keskimääräisiä markkinaehtoisten lainojen korkoja korkeampi korko. Vuosimaksulainojen, erityisesti lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutettujen lainojen ja eräiden perusparannuslainojen osalta ongelma on se, ettei pääoman lyhentämiseen välttämättä jää vuosimaksussa tilaa korkeista koroista johtuen. Tällaisia lainoja on pystytty lyhentämään hyvin vähän, ja lainojen lyhentäminen loppuun enimmäislaina-ajassa ei monessakaan tapauksessa ole mahdollista. Aravalainojen osalta kuitenkin edellytetään, että lainan jäljellä oleva pääoma maksetaan kertasuorituksena takaisin valtiolle laina-ajan päättyessä. Tämä on ongelmallinen vaatimus erityisesti lainaehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutetuissa lainoissa.

Aravalainakanta ei myöskään lainojen lyhennysohjelmien takapainotteisuudesta johtuen lyhene samassa tahdissa kiinteistön kulumisen ja arvonalaskun kanssa. Tämä vaikeuttaa myös peruskorjausten rahoittamista.

Lainansaajat ovat pitäneet valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden edellytyksiä liian tiukkoina. Esimerkiksi purkuakordeja ei ole voitu myöntää, vaikka yksittäisen kohteen tilanne olisikin ollut heikko, koska koko vuokratuloyhteisön taloudellinen tilanne on ollut hyvä. Näissä tapauksissa yksittäisen kohteen vaikea tilanne voi kuitenkin vaikuttaa suuresti koko yhteisön elinkelpoisuuteen.

Nykyiset tukikeinot taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratuloyhteisöille onkin koettu käytännössä riittämättömiksi. Taloudellisia tukitoimenpiteitä tulisi voida tehdä ennaltaehkäisevästi nykyistä aikaisemmassa vaiheessa. Nykyisten tukikeinojen avulla yhteisöjen taloudelliset vaikeudet saattavat helpottua vain muutamaksi vuodeksi, ja käyttö-

asteen edelleen laskiessa olemassa olevat tukimuodot eivät aina riitä. Esimerkiksi konvertointi soveltuu vain joissain tilanteissa käytettäväksi toimenpiteeksi. Konvertointi ei useinkaan ole mahdollista muuttotappioalueilla sijaitseville yhteisöille, joilla on korkeakorkoisia lainoja. Lisäksi vuosimaksulainojen osalta vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta luopuminen määräajaksi ei ole riittävä tukitoimenpide. Vaikka siihen yhdistettäisiin koron alennus, eivät nämäkään yhdessä ole riittäviä tukikeinoja.

Tukitoimenpiteiden merkitys on valtion riskienhallinnan näkökulmasta suuri. Kaiken kaikkiaan tukitoimenpiteiden kustannukset valtiolle olivat esimerkiksi vuonna 2011 noin miljoona euroa, mutta valtion menetykset ilman tukitoimenpiteitä olisivat olleet arviolta yhdeksän miljoonaa euroa.

Myös ARA:n ja Valtiokonttorin suorittama ennaltaehkäisevä neuvonta- ja muu toiminta on valtion riskienhallinnan näkökulmasta merkittävää. ARA:n ja Valtiokonttorin yhteistyön avulla on mahdollista puuttua vuokrataloyhteisöjen taloudellisiin ongelmiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja näin välttää suuremmat taloudelliset ongelmatilanteet ja tappiot. Taloudellisiin ongelmiin puuttuminen edellyttää nimenomaan Valtiokonttorin hallinnoiman lainakannan tuntemusta ja analysointia. Lisäksi tarvitaan ARA:n asuntomarkkinoihin liittyvää osaamista sekä kiinteistötalouden tuntemusta, jotta ongelmiin voidaan suunnitella kestäviä ratkaisuja.

ARA:n ja Valtiokonttorin suorittaman ennaltaehkäisevän työn myötä monissa kiinteistöyhtiöissä on käynnistetty yhtiöiden riskejä vähentäviä kehittämistoimia ja aiempaa aktiivisempaa pidemmän aikavälin suunnittelua, ja tätä kautta on voitu välttää valtiolle koituvia luottotappioita. Toiminnan seurauksena yhtiöt ovat sopeuttaneet kiinteistökantaansa ja ARA on vapauttanut vuokratuloja rajoituksista alueilla, joissa ei ole riittävästi kysyntää. Valtion riskienhallinnan ja valtiolle aiheutuvien taloudellisten vaikutusten kannalta on tärkeää, että ennaltaehkäisevää työtä voitaisiin toteuttaa vielä aiempaa kattavammin ja tehokkaammin.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Yleistä

Väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien, taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tukeminen on keskeinen valtion riskienhallintakeino. Esityksellä muutettiin tukitoimenpiteiden ehtoja siten, että tällaisten vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja elinkelpoisuutta parannettaisiin. Esitettyjen muutosten tavoitteena on vähentää asuntojen vajaakäytöstä aiheutuvia riskejä valtiolle sekä edesauttaa asuntomarkkinoiden tasapainottamista.

Joustavoittamalla mahdollisuuksia lainaehdotusten muuttamiseen ja aravalainaehtojen keskeisiin ongelma-kohtiin puuttumiseen voidaan parantaa vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä pidemmällä aikavälillä. Vastaavasti rajoitus- ja purkuakordien enimmäismäärän korottamisen ja purkuakordin myöntämisedellytysten joustavoittamisen avulla voidaan tehostaa asuntokannan käyttöä ja vaikuttaa siten omistajayhteisön talouden tervehtymiseen entistä tehokkaammin. Lisäksi esityksellä selkeytettäisiin ja tehostettaisiin akordien haku- ja myöntämismenettelyitä siten, että jatkossa Valtiokonttori käsittelee kaikki akordihakemukset sekä tekisi niihin liittyvät päätökset.

Esityksen tavoitteena on, pirstaleisten ja lyhytvaikutteisten tukikeinojen asemesta, mahdollistaa erityisesti vaikeita tapauksia varten yksilöllisempi ja kokonaisvaltaisempi lähestymistapa ongelmien ratkaisemiseksi.

3.2 Aravalainojen lainaehdotusten muuttaminen

Lakiin aravalainojen lainaehdotusten määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että lainaehdotuksia voitaisiin muuttaa tietyissä tilanteissa myös silloin, jos yhteisön taloudelliset vaikeudet voivat johtaa siihen, että valtiolle voisi syntyä luottotappioriski. Näin voitaisiin vähentää valtiolle syntyviä luottotappioita ennakolta. Laajentamalla lainaehdotusten muuttamismahdollisuus myös tällaisiin ennakkolisiin tapauksiin olisi mahdollista ennaltaeh-

käistä esimerkiksi pakkotäytäntöönpano ja sitä seuraava todennäköinen valtion saatavien menetykset.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan, että kiinteäehtoisten lainojen lainaehtoihin tehtävät muutokset sekä kaikkien lainaryhmien korkojen alennukset olisivat pysyviä nykyisin tehtävien määräaikaisten muutosten sijaan. Mahdollistamalla lainaehtojen pysyvät muutokset helpotettaisiin lainansaajayhteisön taloutta entistä pidemmällä aikavälillä sekä yksinkertaistettaisiin lainojen hallinnointia. Ehdotettujen muutosten vuoksi myös lain nimike esitetään muutettavaksi laiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetuksi laiksi, koska muutokset eivät pääasiassa olisi enää määräaikaista.

Käytännössä jo tälläkin hetkellä määräaikaista lainahtomuutoksia on voitu hakea useita kertoja peräkkäin. Määräaikaista muutoksia ei kuitenkaan voida pitää riittävänä, jokaisen lainansaajan tapauskohtaiset olosuhteet ja sopivimmat tervehdyttämiskäsit huomioita ottavana tukikeinona.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännös siitä, että Valtiokonttori voisi muuttaa vuosimaksujärjestelmässä olevan lainan kiinteäehtoiseksi lainaksi siten, että vuosimaksu purettaisiin ja muutettaisiin erilliseksi lyhennykseksi ja erilliseksi koroksi. Tämä laajentaisi Valtiokonttorin mahdollisuuksia järjestellä lainahtoja ja ottaa aiempaa joustavammin huomioon esimerkiksi lainansaajien tapauskohtaiset olosuhteet.

Kaiken kaikkiaan ehdotetulla lainahtojen muutosmahdollisuuksien joustavoittamisella olisi erityinen merkitys väestöltään vähenevillä alueilla sijaitseville vuokratilayhteisöille.

3.3 Rajoitus- ja purkuakordien enimmäismäärän korottaminen ja myöntämisedellytysten muuttaminen

Aravarajoituslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sekä purku- että rajoitusakordiosuukien enimmäismääriä korotettaisiin. Nostamalla akordien enimmäismääriä voitaisiin tehostaa niiden käyttöä taloudellisen tukitoimenpiteenä valtion akordia suurempien luottotappioiden välttämiseksi ja vuokratilayhteisön talouden tervehdyttämi-

sessä. Tyhjilleen jääneiden kohteiden ylläpidosta ja lainojen lyhennyksistä aiheutuu kustannuksia omistajalle, ja jos omistajayhteisön talous ei ole vakaalla pohjalla, kanavoituvat tyhjilleen jääneen kohteen kustannukset omistajan muiden kohteiden asukkaiden maksettaviksi.

Lisäksi purkuakordia koskien akordiosuuden enimmäismäärää ehdotetaan nostettavaksi erityiset edellytykset täyttävien ja erityistä taloudellista tukea tarvitsevien yhteisöjen omistamien kohteiden osalta.

Eryteisesti edellytykset purkuakordien myöntämiseksi ovat tähän asti olleet varsin tiukat, mikä on osaltaan johtanut siihen, että niitä on haettu vain vähän, vaikka tarvetta akordeille olisikin. Harkinnan joustavoittamiseksi ja yhteisöjen laajempien taloudellisten ongelmien ja riskien välttämiseksi ehdotetaan, että purkuakordi voitaisiin myöntää myös sellaiselle yhteisölle, jonka taloudellista toimintakykyä yksittäisen kohteen käyttöasteen alenemisesta aiheutuneet ongelmat uhkaavat.

Selvitysmies Olavi Syrjänen on raportissaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) toiminnan kehittäminen (Ympäristöministeriön raportteja 18/2012) käsitellyt ARA:n tehtävien kehittämistä sekä ARA:n ja Valtiokonttorin tehtävien jakoa. Hän on ehdottanut, että taantuvien alueiden talojen riskien hallinnan tulee siirtyä Valtiokonttorille siinä vaiheessa, kun asuntopoliittiset keinot on käytetty. Lisäksi purkuakordien myöntäminen tulisi siirtää Valtiokonttorille.

Syrjäsen ehdotuksen mukaisesti esitetään, että Valtiokonttori myöntäisi purkuakordin. Lisäksi ehdotetaan, että hakija toimittaisi rajoitusakordia koskevan hakemuksen suoraan Valtiokonttorille, joka edelleen myöntäisi akordin. Jatkossa ARA:lta ei siten pyydetäisi erillistä lausuntoa rajoitusakordeja myönnettäessä. ARA:n asiantuntemus asuntomarkkinoita koskien otetaan riittävällä tavalla huomioon rajoituksista vapauttamista sekä purkuluvan myöntämistä koskevan päätöksenteon yhteydessä. Lisäksi ARA ja Valtiokonttori tekevät nykyisin tiivistä yhteistyötä asuntomarkkinatilanteen huomioon ottamisessa taloudellisia tukitoimenpiteitä räätälöitäessä.

Aravarajoituslakia ehdotetaan täydennettäväksi myös siten, että kohde olisi mahdollista vapauttaa rajoituksista myös sellaisissa tilanteissa, joissa kohde myydään vapaaehtoisella kaupalla pakkohuutokaupan sijaan, mutta valtion aravalainaa ei kyetä maksamaan takaisin tai vapauttamaan valtiota takausvastuusta.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Esitys edesauttaisi valtion luottotappioriskin pienenemistä ja ennaltaehkäisisi suurempien luottotappioiden syntymistä valtiolle. Ehdotetut muutokset vuokratiloyhteisöjen taloudellisiin tukitoimenpiteisiin parantavat vuokratiloyhteisöjen mahdollisuuksia jatkaa toimintaansa sekä lyhentää lainapääomia. Jos lainansaajat eivät kykene lyhentämään lainojen pääomia, valtion riskikään ei poistu.

Edelleen ehdotetut muutokset mahdollistaisivat aiempaa paremmin tapaus- ja asiakaskohtaisten tilanteiden huomioon ottamisen. Näin olisi myös helpompaa räätälöidä pitkän aikavälin suunnitelmia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratiloyhteisöille. Yhteisöjen tapauskohtaisen tilanteen huomioon ottava vastaantulo taloudellisissa ongelmassa on valtion kannalta huomattavasti edullisempi ratkaisu kuin koko lainajärjestelmän muuttaminen.

Kustannusvaikutukset aiheutuisivat pääosin kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien kohteiden lainaehtojen muuttamisesta. Käytännössä onkin todennäköistä, että noin kolmasosa korkeakorkoisten vuosimaksulainojen haltijoista, eli kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevien kohteiden haltijoiden määrä, hakisi lainaehtojen muuttamista. Tällöin voidaan arvioida korkojen alentamisen vaikutuksen olevan ensimmäisen vuoden osalta noin kaksi miljoonaa euroa. Kustannusvaikutus vähenee vuosittain lainojen pääomien pienentyessä.

Jos lainaehtomuutoksen yhteydessä vuosimaksua ei purettaisi, koron alennus ei kuitenkaan vaikuttaisi lähivuosina valtion kassavirtaan. Nyt ehdotettavien muutosten avul-

la vuosimaksujärjestelmän mukaisten lainojen lyhennysosuudet kasvaisivat, ja lainojen pääomien lyhentyessä nopeammin myös laina-aika lyhentyisi jonkin verran.

Korkeiden korkojen kohtuullistaminen kasvukeskusten ulkopuolella sijaitseviin kohteisiin liittyvien lainojen osalta mahdollistaisi aiempaa nopeamman lyhennysaikataulun avulla valtion luottoriskin pienentämisen. Korkojen kohtuullistamisella saadaan pienennettyä vakuusvajetta, mikä on tappioiden minimoinnin kannalta keskeistä. Erityisen tärkeää lyhennysten turvaaminen on alueilla, joissa väestö vähenee ja lainojen vakuutena olevien kiinteistöjen arvokehitys on negatiivinen.

Korkotason kohtuullistaminen kasvukeskusten ulkopuolella on perusteltua erityisesti vakuusvajeellisissa tilanteissa, joissa vakuutena olevan kiinteistön arvo ei kata koko jäljellä olevaa lainapääomaa. Tällöin osa lainasta on vakuudetonta lainaa, joille esimerkiksi yrityssaneeraustilanteissa ei normaalisti määritetä korkoa lainkaan.

Nopeamman lyhennysaikataulun kautta valtiolle saatava kassavirta kompensoi osaltaan korkojen kohtuullistamisen aiheuttamia kustannuksia. Alkuperäisen maksuohjelman mukaiset korot voivat jäädä myös pelkiksi teoreettisiksi ennustetuotoiksi, jos velallisyhteisö ajautuu maksukyvyttömäksi.

Vuosimaksun purkamisen parantaisi lainansaajien taloutta pitkällä aikavälillä ja ehkäisisi uusien alijäämien syntymistä. Ottamalla entistä paremmin huomioon valtion luottotappioriski voidaan välttää valtiolle tulevaisuudessa aiheutuvia menetyksiä.

Akordien enimmäismääriä ehdotetaan nostettaviksi, mutta niihin valtion talousarviossa myönnettävän valtuuden määrään ei ehdoteta muutoksia. Vuoden 2013 talousarvion mukaan valtuus purkuakordien myöntämiseksi vuonna 2013 on enintään 3,5 miljoonaa euroa. Lisäksi rajoitusakordeja koskeva valtuus on enintään 1,5 miljoonaa euroa.

Vaikutukset vuokratiloyhteisöjen asemaan

Esitys parantaisi taloudellisesti heikossa kunnossa olevien vuokratiloyhtiöiden taloudellista asemaa ja elinkelpoisuutta. Tukitoimenpiteiden kohteena olisivat sellaiset yhteis-

söt, jotka perustellusti tarvitsevat taloudellista tukea suurempien valtion luottotappioiden välttämiseksi.

Erityistä tarvetta ehdotetuille tukimuodoille on väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevilla vuokrataloyhteisöillä. Ehdotettujen muutosten avulla vuokrataloyhteisöjen mahdollisuudet toimintansa jatkamiseen ja taloutensa tasapainottamiseen olisivat paremmat. Valtiokonttori voisi ottaa aiempaa joustavammin huomioon vuokrataloyhteisön yksilöllisen taloudellisen tilanteen ja räätälöidä kullekin yhteisölle sopivimmat ja tehokkaimmat keinot ongelmien ratkaisemiseksi.

Lisäksi akordien haku- ja myöntämismenettelyn keskittäminen Valtiokonttoriin yksinkertaistaisi menettelyä lainansaajan kanalta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotetut muutokset ja entistä ennaltaehkäisevämpi tapaus- ja asiakaskohtainen lähestymistapa lisäisivät työtehtäviä Valtiokonttorissa ja ARA:ssa. Aravalainojen rahoitusjärjestelyt ja tervehdyttämistoimet sekä niihin liittyvät vakuusasiat vaativat sekä erityisasiantuntemusta että riittävää henkilöstöpanostusta.

ARA ja Valtiokonttori tekevät jo nyt laajasti yhteistyötä. Jatkossa ne pystyisivät entistä kattavammin ja nopeammin toteuttamaan kuntakäyntejä, tapaamaan vuokrataloyhteisöjen edustajia sekä puuttumaan nykyistä aikaisemmin ongelma- ja riskitilanteisiin, muun muassa käyttöaste- ja lainaongelmiin. Lisäksi toiminnalla voitaisiin vaikuttaa yhtiöiden talouteen ja ylläpitoon aiempaa laajemmin ennaltaehkäisevästi muun muassa siten, että yhtiöt sopeuttaisivat tyhjäksi jäänyttä tai jäävää kiinteistökantaa alueen kysyntää vastaavaksi. Tätä kautta vähennettäisiin suoraan valtion riskejä, ja myös taloudellisten tukitoimenpiteiden onnistumismahdollisuudet kasvaisivat ja valtion lainariskien vähentäminen tehostuisi.

4.3 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Ehdotetut muutokset edesauttaisivat taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyh-

teisöjen tilanteen huomioon ottamista nykyistä paremmin kunkin alueen vallitsevan asuntomarkkinatilanteen mukaisesti. Muutosten avulla olisi mahdollista entistä paremmin ottaa huomioon jo tehtyjen sekä tulevien kuntaliitosten vaikutukset erityisesti väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoille. Muutoksilla edesautettaisiin asuntomarkkinoiden tasapainottamista.

Ehdotettujen muutosten avulla omakustanusperiaatteen mukaiset asumismenot vastaisivat paremmin alueen yleistä tasoa ja tasaisivat talon sijaintialueen asuntomarkkinatilannetta. Siten asuntojen jääminen tyhjiksi korkeiden asumismenojen vuoksi myös väheni. Ehdotetut muutokset myös edistäisivät asuntokannan sopeutumista ikääntyneen väestönosan suhteellisen osuuden kasvuun ja muuttoliikkeeseen.

4.4 Vaikutukset asukkaiden asemaan

Esityksellä helpotettaisiin erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien vuokrataloyhteisöjen taloudellisia, esimerkiksi vajakäytöstä aiheutuneita ongelmia ja siten helpotettaisiin omistajan taloudellista tilannetta. Tämä vähentäisi myös vuokrankorotuspaineita ja edesauttaisi tasaista vuokrankehitystä. Asukkaiden asumismenot pysyisivät paremmin talon sijaintialueella vallitsevan yleisen tason mukaisina, kun yhteisön talous olisi vakaammalla pohjalla.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja aineisto

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

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esityksestä on saatu lausunnot Suomen Kuntaliitto ry:ltä, Asunto-, toimitila-, ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä sekä valtiovarainministeriöltä.

Lausunnonantajien mukaan hallituksen esitys aravalainojen lainaehtojen määräaikaista muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun

lain ja aravarajoituslain muuttamisesta on kannatettava. Lausuntojen antajat suhtautuivat myönteisesti ennaltaehkäisevään toimin-

tatapaan ja korostivat tehokkaiden tukikeinojen tarvetta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa

2 §. Lain tarkoitus. Lain tarkoituksena olisi jatkossakin parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa tai sen uhassa olevien aravavuokratuloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellista tilaa. Pykälää kuitenkin ehdotetaan muutettavaksi siten, että tarkoitus ei olisi tukea määräaikaisesti vaan pysyvästi taloyhteisöjä, joiden voidaan arvioida tuen avulla selviytyvän vaikeuksistaan ja saavan taloutensa tasapainoon. Tämän vuoksi myös lain nimike ehdotetaan muutettavaksi laiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa.

Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi siten, että lain tarkoituksena olisi myös pyrkiä vähentämään luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle. Erityistä huomiota olisi kiinnitettävä vähentyvän vuokra-asuntokysynnän alueilla sijaitseviin kohteisiin, joissa ennakkolisen riskienhallinnan merkitys on suuri.

4 §. Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti. Ehdotettavan 2 momentin mukaan lainaehdotuksia voitaisiin muuttaa myös silloin, jos taloyhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski.

Näissä tapauksissa lainaehdotuksia voitaisiin muuttaa valtiolle syntyvän riskin perusteella, jos arvioidaan, että lainaehdotuksia muuttamalla voitaisiin rajoittaa valtion luottotappioita verrattuna siihen luottotappiorisktiin, joka syntyy, jos lainaehdotuksia ei muuteta. Näin otettaisiin huomioon valtion taloudellinen etu ja voitaisiin välttää vielä suuremmat luottotappiot.

Käytännössä tällaisina yhteisinä voidaan pitää erityisesti vähäisen vuokra-asuntokysynnän alueella sijaitsevia vuokrata-

loyhteisöjä, joiden kohteissa käyttöasteet ovat alentuneet. Arvioitaessa luottotappioriskiä otettaisiin huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

5 §. Lainaehtojen muutokset. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voitaisiin pidentää ja korkoa voitaisiin alentaa pysyvästi. Lisäksi lainan lyhennyksiin voitaisiin myöntää lyhennysvapaita jaksoja. Lyhennysvapaiden jaksosten myöntäminen koskisi sekä alun perin kiinteäehtoisia lainoja että myös aiemmin vuosimaksujärjestelmään kuuluneita lainoja niiden vuosimaksua purettaessa ja muutettaessa laina kiinteäehtoiseksi nyt ehdotettavan 5 §:n 4 momentin mukaisesti. Valtiokonttori arvioisi tapauskohtaisesti tarvittavan lyhennysvapaiden määrän. Arvioinnissa tulisi ottaa huomioon lyhennysvapaiden myöntämisen vaikutukset omistajayhtiön talouden tervehtymiseen. Tämä tarkoittaa sitä, että lyhennysvapaita ei tulisi myöntää, jos arvioidaan, että lyhennysvapaiden myöntämisellä ei edesautettaisi yhteisön talouden tervehtymistä ja yhteisön taloudelliset vaikeudet jatkuisivat. Lyhennysvapaiden myöntäminen olisi siten perusteltua tilanteissa, joissa lyhennysvapailta voidaan arvioida helpotettavan yhteisön taloudellista tilannetta ja edesautettavan sen elinkelpoisuutta. Arvioinnissa tulisi ottaa samalla huomioon tavoite valtion luottotappioriskin vähentämisestä ja saatavien turvaamisesta.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksukorkoa voidaan alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi pysyvästi. Kaikissa tapauksissa alin hyväksyttävä korko olisi edelleen lain 6 §:n 1 momentin mukaisesti vähintään kaksi prosenttia. Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun

vuotuisesta tarkistamisesta voitaisiin kuitenkin luopua vain määräajaksi eli enintään kymmeneksi vuodeksi, mikä vastaisi nykyistä sääntelyä.

Pykälän 3 momentti vastaisi nykyistä sääntelyä, ja enimmäislaina-ajan ylittäminen olisi siten edelleen mahdollista. Enimmäislaina-aika voitaisiin ylittää myös vuosimaksua purettaessa, kun vuosimaksulaina tai lainaehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina muutetaan kiinteäehtoiseksi lainaksi nyt ehdotettavan 5 §:n 4 momentin mukaisesti.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan vuosimaksulaina ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina voidaan muuttaa kiinteäehtoiseksi lainaksi siten, että vuosimaksu muutetaan erikseen perittäväksi koroksi ja lyhennykseksi. Näissä tapauksissa Valtiokonttori laatisi lainansääkohtaisen lyhennyssuunnitelman, jossa lainan lyhennykset jaksotettaisiin uudelleen kiinteiksi lyhennyksiksi ja korko kiinteäksi koroksi. Tällaisen vuosimaksun purkamisen avulla voitaisiin alentaa vuosimaksulainojen korkeita korkoja sekä entistä paremmin mahdollistaa lainojen lyhentäminen. Vuosimaksun purkamisen yhteydessä voitaisiin tehdä 1 ja 3 momenttien mukaisia toimenpiteitä eli pidentää lainan laina-aikaa, alentaa korkoa, myöntää lyhennysvapaita sekä ylittää enimmäislaina-aika.

Muuttamalla ja täydentämällä lainaehtojen muuttamisella asetettuja edellytyksiä, lainamenojen kehitys olisi paremmin ennakoitavissa niin pääoman lyhentymisen kuin korkekehityksenkin kannalta. Lainansaaja voisi siten paremmin varautua tuleviin lainasuorituksiin ja yhteisön talous olisi paremmin tervehdytettävissä pidemmällä aikavälillä.

6 §. Koron suuruus. Pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Tarvetta koron alentamisen jälkeisille toimenpiteille ei tämän lain voimaantulon jälkeen vireille tulevien hakemusten osalta olisi, koska 5 §:n 1 ja 2 momentteihin ehdotetuissa muutoksissa on esitetty, että Valtiokonttori voisi muuttaa lainojen korkoja pysyvästi. Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytyihin muutoksiin sovellettaisiin tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Ennen lain voimaantuloa hyväksytyjen määräaikaisten muutosten määräajan umpeuduttua korko pa-

lautuisi siis lain voimaantullessa voimassa olleen 6 §:n 2 momentin mukaiseksi.

1.2 Aravarajoituslaki

16 §. Rajoituksista vapauttaminen. Pykälän 5 momenttia ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että kohde voitaisiin vapauttaa rajoituksista myös silloin, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanon sijaan tehtävässä vapaaehtoisessa luovutuksessa. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä ei siis olisi lainan takaisinmaksu tai valtion vapauttaminen takausvastuusta, jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan vapaaehtoisella kaupalla. Valtiokonttorilla olisi siten mahdollisuus myydä vuokra-asunto tai vuokratalo vapaaehtoisella kaupalla, jos valtiolle syntyvien luottotappioiden arvioidaan vapaaehtoisella kaupalla jäävän pienemmiksi kuin pakkohuutokaupalla. Valtiokonttori tekisi tapauskohtaisen arvion parhaasta realisointitavasta. Muutoksella varmistettaisiin, että rajoituksista vapautettavista kohteista saadaan paras mahdollinen myyntihinta ja näin turvataan valtion saatavia.

Pykälän 5 momentin ruotsinkieliseen käännökseen on lisäksi tehty joitakin kielellisiä korjauksia.

16 a §. Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että rajoitusakordin enimmäismäärää nostettaisiin 50 prosenttiin. Lisäksi jatkossa rajoitusakordihakemus toimitettaisiin ARA:n sijasta Valtiokonttorille ja Valtiokonttori myöntäisi akordin. ARA ei siten enää antaisi lausuntoa akordin myöntämismenettelyssä. Tästä johtuen pykälän 4 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Pykälän 1 momentin mukaan Valtiokonttori voisi asettaa akordille esimerkiksi kohteen myyntiä tai käyttötarkoituksen muuttamista koskevia määräajassa toteutettavia ehtoja, kuten aikaisemminkin. Ehdot ovat edellytyksiä akordin myöntämiselle ja jos niitä ei noudateta omistajasta riippuvasta syystä, akordi raukeaa.

Pykälän 1 momentin ruotsinkieliseen käännökseen on lisäksi tehty joitakin kielellisiä korjauksia.

17 a §. Akordi purkamisen yhteydessä. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi

siten, että purkuakordin määrää nostettaisiin 60 prosenttiin. Purkuakordin enimmäismäärän nostaminen edesauttaisi useamman, erityisesti myös pienempien yhteisöjen, mahdollisuuksia purkaa tyhjilleen jääneitä kohteita ja vakauttaa omistajayhteisön taloudellinen tilanne ilman kohtuuttomia muiden kohteiden asukkaisiin kohdistuvia vuokrankorotuspaineita. Purkuakordin enimmäismäärän nostaminen olisi perusteltua myös valtion luottotappioriskien pienentämiseksi, kun yhä suurempi osa vajaakäytössä olevista kohteista voitaisiin purkaa.

Lisäksi 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että purkuakordin myöntäminen siirtyisi ARA:lta Valtiokonttorille. Tällä tavoin selkiytettäisiin ARA:n ja Valtiokonttorin välistä toimivaltajakoa ja helpotettaisiin lainojen hallintoa.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan purkuakordin enimmäismäärää nostettaisiin 70 prosenttiin erityiset edellytykset täyttävien yhteisöjen omistamien kohteiden osalta. Korotus koskisi sellaisia pienten yhteisöjen omistamia kohteita, joille ei ole kysyntää vuokra-asuntoina ja kohteen omistajalla ei ole varaa maksaa jäljelle jäävää lainaa muiden kohteiden tuotoilla.

Pienellä yhteisöllä tarkoitettaisiin sellaisia lainansaajayhteisöjä, joissa on enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa. Toisena edellytyksenä olisi, että kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntona. Tämä tarkoittaa sitä, että kohteelle ei todennäköisesti ole löydettävissä ostajaa ottaen huomioon kohteen sijaintialueen asuntomarkkinatilanne. Ostajaa kohteelle ei useinkaan ole löydettävissä eikä perusteita kohteen myynnille vuokra-asunnoksi ole olemassa, jos alueen vuokra-asuntokysyntä on jo alentunut ja asuntoja on ollut pitkäaikaisesti tyhjillään. Myynti vuokra-asunnoksi ei tällaisissa tilanteissa vähentäisi alueen vuokra-asuntotarjontaa vaan saattaisi heikentää vuokrataloyhteisön asuntojen kysyntää entisestään. Akordin tarkoituksena on nimenomaan tasapainottaa asuntomarkkinoita kohteen sijaintialueella ja parantaa vuokrataloyhteisön toimintaedellytyksiä. Jos kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntona, voi kyseeseen tulla lähinnä kohteen myyminen omis-

tusasunnoksi, kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen tai kohteen purkaminen. Vaihtoehtoja tulisi arvioida tapauskohtaisesti ottaen huomioon alueen asuntomarkkinat ja yhteisön taloudellinen kestävyys.

Asuntomarkkinatilanteesta johtuen kohteen myynti omistusasunnoksi ei myöskään aina ole välttämättä perusteltua. Jos kohde myydään omistusasunnoksi, kohde muutetaan ensin asunto-osakeyhtiöksi ja myydään sen jälkeen huoneisto kerrallaan. Vähentyvän asuntokysynnän alueella on mahdollista, että vain osa huoneistoista saadaan myytyä, ja tällöin osa aravalainoista jää edelleen maksamatta takaisin ja taloa voi myös olla vaikea hallinnoida. Tällainen tilanne on hankala myös valtion riskienhallinnan näkökulmasta.

Kolmantena edellytyksenä olisi, että koko lainansaajayhteisön taloudellisen tilanteen tulee olla niin heikko, ettei yksittäisen kohteen purkamiseen liittyvän akordin maksun jälkeen jäljelle jäävän lainaosuuden maksaminen takaisin valtiolle olisi mahdollista ilman kohtuutonta rasisusta esimerkiksi yhteisön muiden kohteiden asukkaille vuokrankorotusten muodossa. Valtiokonttori arvioisi edellytysten täyttymisen akordia myöntäessään.

Pykälään lisättäisiin uusi 4 momentti, jonka mukaan purkuakordi voitaisiin myöntää myös sellaiselle yhteisölle, jonka taloudellista toimintakykyä yksittäisen kohteen taloudelliset ongelmat uhkaavat. Pääsääntöisesti yksittäisten kohteiden ongelmat eivät muodostu uhkaksi koko yhteisön elinkelpoisuudelle, mutta vakavia ongelmia saattaa ilmetä esimerkiksi taloustaantumien tai yksittäistä paikkakuntaa koskevan taloudellisen rakennemuutoksen seurauksena. Edellytyksenä purkuakordin myöntämiselle olisi siten, että käyttöaste yksittäisessä kohteessa on alentunut merkittävästi ja pitkäaikaisesti ja tämä uhkaa koko yhteisön toimintaa ja elinkelpoisuutta.

Pykälän 3 ja 5 momenttien ruotsinkielisiin käännöksiin on lisäksi tehty joitakin kielellisiä korjauksia.

2 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä syyskuuta 2013.

Aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta annettavaa lakia sovellettaisiin siten, että ennen lain voimaantuloa hyväksytyihin lainaehtojen muutoksiin sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Aravarajoituslain muuttamisesta annettavaa lakia sovellettaisiin sekä lain voimaantulon jälkeen vireille tuleviin että ennen lain voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

*Lakiehdotukset***1.****Laki****aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 6 §:n 2 momentti,
muutetaan lain nimike sekä 2 ja 5 § sekä
lisätään 4 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Laki**aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa**

2 §

Lain tarkoitus

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

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Lainaehdot voidaan muuttaa myös, jos vuokrataloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski. Tällöin lainaehdot voidaan muuttaa, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna luottotappioriskiin, jos lainaehdot ei muuteta. Arvioitaessa luottotappioriskiä otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden ar-

vo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

5 §

Lainaehtojen muutokset

Kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voidaan pidentää ja korkoa alentaa sekä lyhennyksiin myöntää lyhennysvapaita jaksoja.

Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua enintään kymmeneksi vuodeksi ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi.

Lainaehdot voidaan muuttaa siten, että kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy.

Vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina voidaan muuttaa kiinteäehtoisiksi lainoiksi siten, että vuosimaksu muutetaan erikseen perittäväksi ko-

roksi ja erilliseksi lyhennykseksi. Lainaa muutettaessa voidaan tehdä 1 ja 3 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä.

Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytyihin lainaehtojen muutoksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20.

2.

Laki**aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 16 a §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1019/2005, sekä

muutetaan 16 §:n 5 momentti, 16 a §:n 1 momentti ja 17 a §, sellaisina kuin ne ovat, 16 §:n 5 momentti laissa 869/2008 sekä 16 a §:n 1 momentti ja 17 a § laissa 1019/2005, seuraavasti:

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti 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 vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratulo yhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 50 prosenttia, jää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain haki-

jan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 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 määrä on 1 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin enintään 70 prosenttia, jos:

- 1) lainansaajalla on enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa;
- 2) kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntoa; ja
- 3) lainansaajan taloudellinen tilanne on heikko.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

Purkuakordi voidaan 3 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin myöntää, jos yksittäisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan.

Purkuakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä jäljel-

lä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

. Ennen tämän lain voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään.

Helsingissä 18 päivänä huhtikuuta 2013

Pääministeri

JYRKI KATAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Krista Kiuru*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravalainojen lainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 6 §:n 2 momentti,
muutetaan lain nimike sekä 2 ja 5 § sekä
lisätään 4 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lain tarkoitus

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa *määräaikaisella* taloudellisella tuella.

Tämän lain tarkoituksena on *taloudellisen tuen avulla* parantaa huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokrataloyhteisöjen ja asumisoikeustaloyhteisöjen asemaa. *Tarkoituksena on myös vähentää luottotappioiden syntymisen riskiä valtiolle.*

4 §

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

Lainaehdotja voidaan muuttaa myös, jos vuokrataloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski. Tällöin lainaehdotja voidaan muuttaa, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita verrattuna luottotap-

pioriskiin, jos lainaehtoja ei muuteta. Arvioitaessa luottotappioriskiä otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

5 §

Lainaehtojen muutokset

Kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voidaan pidentää *enintään kymmenellä vuodella* ja korkoa alentaa *enintään kymmeneksi vuodeksi*.

Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua *enintään kymmeneksi vuodeksi* ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi *enintään kymmeneksi vuodeksi*.

Lainaehtoja voidaan muuttaa siten, että kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy.

6 §

Koron suuruus

Alentamisen päätyttyä korkoa peritään tasolta, jolla se olisi, jos korkoa ei olisi alennettu tämän lain mukaisesti.

5 §

Lainaehtojen muutokset

Kiinteäehtoisen lainan laina-aikaa voidaan pidentää ja korkoa alentaa *sekä lyhennyksiin myöntää lyhennysvapaita jaksoja*.

Vuosimaksulainan vuosimaksun ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutetun lainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta voidaan luopua *enintään kymmeneksi vuodeksi* ja vuosimaksukorkoa alentaa ja muuttaa se kiinteäksi koroksi.

Lainaehtoja voidaan muuttaa siten, että kiinteäehtoisen lainan, vuosimaksulainan ja ehdoiltaan vuosimaksujärjestelmään muutetun lainan enimmäislaina-aika ylittyy.

Vuosimaksulaina ja ehdoiltaan vuosimaksulainaksi muutettu laina voidaan muuttaa kiinteäehtoisiksi lainoiksi siten, että vuosimaksu muutetaan erikseen perittäväksi koroksi ja erilliseksi lyhennykseksi. Lainaa muutettaessa voidaan tehdä 1 ja 3 momentista tarkoitettuja toimenpiteitä.

6 §

Koron suuruus

(2 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Ennen tämän lain voimaan tuloa hyväksytyihin lainaehtojen muutoksiin sovelletaan tämän lain voimaantullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki**aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 16 a §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1019/2005, sekä
muutetaan 16 §:n 5 momentti, 16 a §:n 1 momentti ja 17 a §, sellaisina kuin ne ovat, 16 §:n 5 momentti laissa 869/2008 sekä 16 a §:n 1 momentti ja 17 a § laissa 1019/2005, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

16 §

16 §

*Rajoituksista vapauttaminen**Rajoituksista vapauttaminen*

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakko-
 täytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakko-
 täytäntöönpanossa *tai sen sijaan tehtävissä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa*, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

16 a §

16 a §

*Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä**Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä*

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratiloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi voidaan valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 40 prosenttia, jättää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Akordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratiloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi *Valtiokonttori voi, asettamalla ehdoilla, päättää* valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa *lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 50 prosenttia, jää* valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain haki-

jan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

Rajoitusakordia haetaan Valtion asuntorahastolle osoitetulla hakemuksella. Valtion asuntorahasto toimittaa hakemuksen lausunnolla varustettuna Valtiokonttoriin, joka päättää akordista ja tarvittaessa akordille asetettavista ehdoista. Valtiokonttori voi poiketa Valtion asuntorahaston lausunnosta ainoastaan valtion riskienhallintaan liittyvästä erityisestä syystä. Valtiokonttorin on neuvoteltava Valtion asuntorahaston kanssa ennen asian ratkaisemista, jos se aikoo poiketa lausunnosta.

(4 mom. kumotaan)

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtion asuntorahasto voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 50 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtion asuntorahasto voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennys-suunnitelman, jolloin Valtiokonttori hyväksyy tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtiokonttori voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennys-suunnitelman ja hyväksyä tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin määrä on 1 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin enintään 70 prosenttia, jos:

- 1) lainansaajalla on enintään 200 valtion tuella rakennettua vuokra-asuntoa;*
- 2) kohteelle ei ole kysyntää vuokra-asuntona; ja*
- 3) lainansaajan taloudellinen tilanne on heikko.*

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

Purkuakordi voidaan 3 momentissa säädetystä poiketen kuitenkin myöntää, jos yksit-

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

täisen kohteen käyttöasteen merkittävästä ja pitkäaikaisesta alenemisesta aiheutuneet taloudelliset ongelmat uhkaavat lainansaajan taloudellista toimintakykyä kokonaisuudessaan.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Ennen tämän lain voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään.