

Hallituksen esitys Eduskunnalle aravalainoituksen rinnalle kehitettävästä korkotukilainsäädännöstä

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on laajentaa ja tehostaa asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten myönnettävää korkotukilainoitusta siten, että valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa voitaisiin rahoittaa tasaveroisesti korkotukilainoilla ja valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä aravalainoilla. Esitys liittyy hallituksen kannanottoon 31 päivänä maaliskuuta 1993 tavoitteista ja keinoista työllisyyden parantamiseksi sekä valtion talouskehityksen turvaamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntoja koskevan korkotukijärjestelmän parantamista siten, että nykyisen 8—10 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle kehitetään pitkäaikainen 16—18 vuoden mittainen korkotukijärjestelmä. Uutta korkotukilainaa voitaisiin myöntää lähinnä kunnille ja muille aravalainan saantiin kelpoisille yhteisöille. Uusia korkotukilainoja koskevaksi asuntojen käyttörajoitusajaksi samoin kuin valtion takausajaksi ehdotetaan 20 vuotta.

Omistusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparannusta varten ehdotetaan säädettäväksi uusi korkotukilaki, jonka nojalla yksityishenkilöille voitaisiin myöntää korkotukilainoja vastaaviin tarkoituksiin kuin omistusasuntolainoja myönnetään valtion asuntorahaston varoista.

Omistusasuntojen korkotukilainoihin liittyisi sosiaalinen tarveharkinta samaan tapaan kuin asuntorahaston varoista myönnettäviin vastaaviin lainoihin. Myös vuokra-asuntojen asukas-

valintaan voitaisiin soveltaa sosiaalisia perusteita.

Myös asumisoikeustalojen lainoituksesta ehdotetaan säädettäväksi uusi korkotukilaki. Lain nojalla voitaisiin myöntää korkotukea asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa ja perusparannusta varten otetuille lainoille. Lainojen saajina voisivat olla samat yhteisöt, joille voitaisiin myöntää aravalainoja vastaaviin tarkoituksiin. Asumisoikeustalon omistajan velvollisuuksiin, asumisoikeuden haltijan oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä asumisoikeustalon käyttöä ja luovutusta tai asumisoikeuden luovutusta koskeviin rajoituksiin sovellettaisiin asumisoikeusasunnoista annettua lakia.

Rakennettavaan, uustuotannosta hankittavaan tai perusparannettavaan korkotukikohteeseen liittyisi aravalainoitusta vastaava hinta- ja laatuohjaus.

Asuntorahasto hyväksyisi vuokra-asuntolainat sekä asumisoikeustalolainat ja kunta hyväksyisi omistusasuntolainat korkotukilainoiksi. Valtiokonttori maksaisi korkotuen lainan myöntäjälle.

Vuokra-asuntoja koskeva uudistus on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1994 alusta ja omistusasuntolainojen korkotukea sekä asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevat uudet lait vuoden 1995 alusta.

Esitys liittyy valtion vuoden 1994 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1	1.2. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta .	14
YLEISPERUSTELUT	3	1.3. Laki asumisoikeustalolainojen korkotues- ta	16
1. Nykytila	3	1.4. Laki asumisoikeusasunnoista	18
1.1. Vuokra-asuntolainojen korkotuki	3	2. Voimaantulo	18
1.2. Omistusasunnot	4	LAKIEHDOTUKSET	19
1.2.1. Omistusasuntojen lainoitus	4	1. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	19
1.2.2. Omistusasuntolainojen korkotuki .	5	2. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta	21
1.3. Asumisoikeusasunnot	6	3. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta	23
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset ...	6	4. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muut- tamisesta	26
2.1. Vuokra-asuntolainojen korkotuki	6	LIITE	28
2.2. Omistusasuntolainojen korkotuki	7	Rinnakkaistekstit	28
2.3. Asumisoikeustalolainojen korkotuki	8	1. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta anne- tun lain muuttamisesta	28
3. Esityksen vaikutukset	9	4. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta	32
3.1. Taloudelliset vaikutukset	9		
3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset ..	9		
3.3. Vaikutukset tuensaajien asemaan	10		
4. Asian valmistelu	10		
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	11		
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	11		
1. Lakiehdotusten perustelut	11		
1.1. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta .	11		

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Vuokra-asuntolainojen korkotuki

Vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmä on tullut voimaan vuoden 1981 alusta lukien. Sen tarkoituksena on ollut aravalainoitusta täydentävänä tukimuotona lisätä vuokra-asuntojen saatavuutta ja tehostaa olemassa olevan asuntokannan käyttöä.

Korkotukilainoja vuokra-asuntojen rakentamiseen ja hankkimiseen voidaan myöntää kunnalle, kuntayhtymälle, asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perustein harjoittavalle yhteisölle, vakuustoittoa harjoittavalle yhteisölle ja seurakunnalle sekä näiden tosiasiallisessa omistuksessa oleville osakeyhtiöille. Lisäksi lainoja on voitu myöntää asuntoja erityisille väestöryhmille ylläpitäville yhteisöille sekä muillekin yhteisöille, jos sitä on pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena. Vuokra-asuntojen peruskorjausta varten korkotukilainaa ovat voineet saada kaikki asuntojen vuokraamista harjoittavat yhteisöt.

Korkotukilainoja myönnetään vuokra-asuntojen rakentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten. Lainan määrä voi olla enintään 90 prosenttia hyväksytyistä hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksista. Valtioneuvoston vahvistamassa käyttösuunnitelmassa korkotukilainan enimmäismäärää on kuitenkin rajattu siten, että se on tällä hetkellä hankkimisen ja peruskorjauksen osalta 80 prosenttia ja rakentamisen osalta 90 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

Valtion talousarvion mukaisesti vuokra-asuntojen hankintaa ja peruskorjausta varten vuonna 1993 hyväksyttävillä korkotukilainoilla suoritetaan korkohyvitystä 1—4 lainavuodelta 6 prosenttia ja 5—8 vuodelta 4,5 prosenttia korkotukilainan jäljellä olevasta pääomasta. Rakentamista varten korkohyvitystä suoritetaan 8 prosenttia 1—5 lainavuodelta ja 6 prosenttia 6—10 vuodelta, jos lainansaajana on kunta tai muu yleishyödyllinen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa tarkoitettu yhteisö. Muut lainansaajayhteisöt voivat saada vuokra-

asuntojen rakentamista varten korkotukilainaa, jolle maksetaan korkohyvitystä 1—4 lainavuotena 7 prosenttia ja 5—8 vuotena 5 prosenttia. Asuntoa, jota varten korkotukilainaa on myönnetty, koskee käyttörajoitus, jonka mukaisesti asuntoa on käytettävä vähintään 10 vuotta vuokra-asuntona.

Edellä esitetty rakentamista varten myönnettävien korkotukilainojen ehtojen parantaminen liittyy valtioneuvoston 14 päivänä lokakuuta 1992 tekemään julkisen talouden tasapainon parantamista koskevaan periaatepäätökseen, jonka mukaisesti vuoden 1993 valtion talousarviossa aravaustuotannosta 4 500 vuokra-asuntoa siirrettiin rakennettaviksi korkotukilainoituksella. Korkotukilainojen ehtojen parantamiseen ja kiristyneisiin vakuusvaatimuksiin liittyen on vuoden 1993 alusta otettu myös käyttöön valtion täytetäkaus, jossa valtio on vastuussa vuokra-asuntojen käyttörajoitusajan eli 10 vuotta rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman, koron sekä viivästyskoron lopullisista menetyksistä. Lisäksi uusien korkotukilainojen osalta on luovuttu ympäristöministeriön päättämästä enimmäiskorosta. Korkeus määräytyy lain yleissäännöksen nojalla, jolloin korko voi olla enintään sen suuruinen, mitä yleisesti sovelletaan samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

Vuokra-asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja peruskorjaukseen on vuodesta 1981 lähtien myönnetty korkotukilainoja yhteensä noin 12 500 vuokra-asuntoa varten. Vuonna 1992 hyväksyttiin lainoja korkotuen piiriin vain noin 217 miljoonaa markkaa lähinnä korkeasta korkotasosta johtuen. Korkotukilainoitettuja asuntoja hyväksyttiin yhteensä 1 390, joista rakentamislainoja oli 330, hankkimislainoja 440 ja peruskorjauslainoja 460.

Korkotukilainajärjestelmään tehdyistä parannuksista sekä korkotason tuntuvasta alenemisestä johtuen korkotukilainoituksen määrä kasvaa vuonna 1993 huomattavasti. Tänä vuonna on käytettävissä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta 3 875 miljoonaa markkaa, johon sisältyy myös aikaisemmilta vuosilta siirtynyt valtuus. Hyväksymisvaltuudesta arvi-

oidaan käytettäväksi noin 1 900 miljoonaa markkaa, jolla lainoitettaisiin noin 6 000 asuntoa.

Vuoden 1994 valtion talousarvioesityksessä ehdotetaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi 2 970 miljoonaa markkaa. Valtuudella tuettavien vuokra-asuntojen määräksi arvioidaan noin 8 350. Näistä arvioidaan uustuotantoa olevan noin 7 500 asuntoa, perusparannettavia noin 300 asuntoa sekä vanhasta kannasta hankittavia asuntoja noin 550. Vastaavasti aravalainoituksella arvioidaan lainoitettavan vajaan 5 500 vuokra-asunnon rakentaminen.

1.2. Omistusasunnot

1.2.1 Omistusasuntojen lainoitus

Valtion asuntorahaston varoista voidaan nykyisin luonnolliselle henkilölle myöntää lainaa asuntotuotantolain (247/66) nojalla omakotitalon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta asunto-osakeyhtiötalosta. Asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) nojalla voidaan periaatteessa myöntää lainaa sekä omakotitalojen että asunto-osakeyhtiötaloissa sijaitsevien omistusasuntojen perusparannukseen. Käytännössä perusparannuslainoja myönnetään nykyisin kuitenkin vain omakotitalojen perusparannukseen. Kaikkiin edellä mainittuihin lainoihin liittyy taloudellinen tarveharkinta.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävät omistusasuntolainat on vuoden 1991 alusta lukien myönnetty yhtenäislainajärjestelmän mukaisina. Lain mukainen enimmäislainoitusosuus on 80 prosenttia hankinta-arvosta. Lainan korko ja lyhennys peritään vuosimaksuina, jotka on porrastettu kolmelle tasolle lainansaajien tulojen mukaan. Vuosimaksun markkamäärää tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisätyn yhdellä prosenttiyksiköllä. Kuluttajahintaindeksin muutoksena otetaan kuitenkin huomioon enintään 10 prosenttia. Myös vuosimaksun tasoa voidaan nostaa viidennen, kymmenennen ja viidennentoista tarkistuksen yhteydessä. Lainan korko porrastetaan samoin kolmeen tasoon ja vuotuiset reaalkorot vaihtelevat 2,3

prosentista 6 prosenttiin. Asuntolainan korkoa ei voi vähentää verotuksessa. Asumistukea myönnettäessä otetaan kuitenkin asumismenoina huomioon 80 prosenttia vuosimaksusta. Laina-ajaksi muodostuu yleensä noin 21 vuotta lain mukaisen enimmäislaina-ajan ollessa 25 vuotta.

Lainoitettuihin asuntoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntoa on pääsääntöisesti käytettävä omana asuntona. Kunta voi kuitenkin erityisestä syystä antaa luvan vuokrata asunnon enintään vuodeksi kerrallaan muu henkilön asunnoksi. Omistusasuntoa varten myönnetty laina voidaan siirtää luovutussensaajan vastattavaksi, jos hän täyttää lainan saajalle säädetyt tai määrätty edellytykset. Siltä osin kuin lainaa ei siirretä, se on maksettava heti takaisin.

Vuonna 1992 myönnettiin 1 949 asuntolainaa omakotitalon rakentamista varten. Neljännes vuoden 1992 omakotilainan saajista on järjestänyt rahoituksen valtion asuntolainalla ja omilla varoilla. Aravalainan osuudeksi muodostui keskimäärin 72,5 prosenttia hankinta-arvosta ja omien varojen osuudeksi 27,5 prosenttia. Jos hankkeeseen käytettiin myös rahalaitoslainoja, aravalainan osuudeksi muodostui keskimäärin 70,5 prosenttia, omien varojen 12,3 prosenttia ja rahalaitoslainan osuudeksi 17,2 prosenttia.

Vuonna 1992 myönnettiin 1 865 henkilökohtaista osakelainaa ja 289 asunnonhankkijaa sai rakennusaikaisen lainan lisäksi myönnettyä henkilökohtaista asuntolainaa. Valtion lainan osuus hankinta-arvosta oli keskimäärin 76 prosenttia, henkilökohtaisten rahalaitoslainojen 9,8 prosenttia, osuus yhtiön ensisijaislainasta 1 prosentti sekä omat varat ja kuntien myöntämät lainat yhteensä 13,2 prosenttia.

Perusparannuslainaa voidaan myöntää enintään 60 prosenttia lainoitettaviksi hyväksytyjen toimenpiteiden aiheuttamista perusparannuskustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen perusparantamiseen voidaan lainaa kuitenkin erityisestä syystä myöntää enintään 80 prosenttia.

Pitkäaikaisen perusparannuslainan laina-aika on 20 vuotta ja korko 8 prosenttia. Lainan lyhentäminen alkaa neljäntenä lainavuotena ja lyhennysprosentit kasvavat portaittain laina-ajan loppua kohden.

Vuonna 1992 myönnettiin 3 378 omakotitalon perusparannuslainaa. Pitkäaikaisia avustus-

luonteisia lainoja myönnettiin 425. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaille kohteille myönnettiin 8 lainaa. Keskimääräinen laina oli 100 700 markkaa ja keskimääräiset perusparannuskustannukset 1 700 mk/m². Valtion lainan osuus omakotitalojen perusparannushankkeiden kokonaiskustannuksista vuonna 1992 oli keskimäärin 57 prosenttia, rahalaitoslainojen osuus noin 18 prosenttia ja oman pääoman osuus noin 25 prosenttia.

1.2.2. Omistusasuntolainojen korkotuki

Nykyisin korkotukea myönnetään vain nuorille ensiasunnon hankkijoille omistusasunnon rakentamiseen tai hankkimiseen asuntosäästö-palkkiojärjestelmään liittyvän oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/82) nojalla (ASP-järjestelmä). Järjestelmä luotiin vuonna 1982 nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantamiseksi ja asuntosäästötoiminnan edistämiseksi. Korkotukilainan myöntämisen edellytyksiä uudistettiin vuoden 1993 alusta.

ASP-järjestelmässä asunnonhankkijan on säästettävä määrätty osuus asunnon kauppatai hankintahinnasta, minkä jälkeen rahalaitos myöntää sovitun vastaantulolainan. Omarahoitusosuus on vuoden 1993 alun jälkeen tehtyjen säästösopimusten nojalla 20 prosenttia, kun se aikaisemmissa sopimuksissa on 15 prosenttia.

Laina-aika määräytyy säästöajan pituuden mukaan ja on tällä hetkellä viisi kertaa säästöaika, kuitenkin vähintään 10 ja enintään 18 vuotta. Ennen vuoden 1993 alkua tehtyjen asuntosäästöpalkkiosopimusten nojalla myönnettävien korkotukilainojen laina-aika on edelleen enintään 15 vuotta. Takaisinmaksuaikaan saa sisältyä enintään kaksi sellaista vuotta, jolloin lainaa ei lyhennetä.

Enimmäiskorko on yleisellä tasolla säännelty siten, että perittävän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettäviin lainoihin. Asuntosäästötallettaja ja pankki sopivat jo asuntosäästösopimusta tehdessään alustavasti siitä viitekorosta ja tähän liittyvästä marginaalista, jonka perusteella sekä talletuksille maksettava korko että lainasta perittävä korko määrätään. Järjestelmään ei liity viranomaismenettelyä, jossa korkotukilainan enimmäisko-

ron kohtuullisuus määriteltäisiin yksittäistapa-uksessa. Ennen vuoden 1993 alkua tehtyjen asuntosäästösopimusten perusteella mmyönnettävien korkotukilainojen enimmäiskorko määräytyy edelleen Suomen Pankin peruskoron perusteella.

Korkotukea maksetaan enintään kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta. Korkotuen suuruudesta säädetään asetuksella ja se on tällä hetkellä 3,5 prosenttia vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta. Korkotuen suuruus on kuitenkin enintään niin suuri, että lainansaajan maksettavaksi jäävän koron suuruus on vähintään 4,5 prosenttia. Korkotuki on verovapaata ja lainan saajan maksama osa kokonaiskorosta on vähennyskelpoinen verotuksessa. Valtiokonttori maksaa korkotuen rahalaitokselle.

Korkotuen saamiseen ei liity sosiaalista tai taloudellista tarveharkintaa. Korkotukea ei kuitenkaan makseta, jos asunnon hankintaan on saatu asuntotuotantolain tai muun lain nojalla valtion varoista myönnettävää asuntolainaa tai korkotukea.

Korkotukilainan enimmäismäärää asuntoa ja asunnon neliometriä kohden on rajoitettu valtioneuvoston päätöksellä. Jotta korkotuella ei vaikutettaisi epäedullisesti asuntojen hintakehitykseen eikä edistettäisi kalliiden asuntojen hankintaa, on korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä, että asunnon hinta ei ylitä valtioneuvoston alueittain vahvistamaa hyväksyttävää enimmäishintaa asunnon neliometriä kohden. Enimmäishinnat on vahvistettu erikseen kolmessa kuntaryhmässä ja kolmessa asuntojen kokoluokassa.

Korkotukilainalla hankittua asuntoa on pääsääntöisesti käytettävä omana asuntona, mutta se voidaan erityisestä syystä vuokrata enintään vuodeksi. Asunnon voi myös myydä rajoituksetta ja hankkia tilalle toisen. Korkotuen maksaminen jatkuu, jos jäljellä oleva korkotukilaina käytetään uuden hankinnan rahoittamiseen.

Korkotukilainoja oli vuoden 1992 loppuun mennessä myönnetty yhteensä noin 90 000. Vuonna 1992 myönnettyjen korkotukilainojen keskimääräinen suuruus oli noin 254 000 markkaa ja korkotukilainan osuus asunnon kokonaishinnasta 69 prosenttia. Keskimääräinen laina-aika on 13 vuotta. Suurin osa hankituista asunnoista on asunto-osakehuoneistoja. Asuntojen velaton neliometrihinta oli vuonna 1992 koko maassa keskimäärin 4 700 mk/m², pääkaupunkiseudulla 6 300 mk/m² ja muualla maassa 4 100 mk/m².

1.3. Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeustalon rakentamista varten voidaan myöntää asuntolainoja asuntotuotantolain nojalla. Lainan saajina voivat olla kunnat tai kuntayhtymät, näiden tosiasiasa omistamat osakeyhtiöt sekä sellaiset asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitämistä sosiaalisin perustein harjoittavat yhteisöt, jotka valtioneuvosto on nimennyt. Lainan saajina voivat lisäksi olla viimeksi mainittujen yhteisöjen yksin tai yhdessä kunnan, kuntayhtymän tai toisen nimetyn yhteisön kanssa tosiasiasa omistamat osakeyhtiöt.

Asumisoikeustalon asuntolainan ehdot ovat pääosin samat kuin aravavuokratalon rakentamista varten myönnettävän lainan ehdot. Laina myönnetään yhtenäislainajärjestelmän mukaisena pääomittavana lainana. Asumisoikeustalon lainoitusosuuden suuruus on kuitenkin hieman pienempi kuin vuokratalojen lainoituksessa eli vuonna 1993 myönnettävissä lainoissa enintään 85 prosenttia hankinta-arvosta. Vuotta 1993 koskevien lainaehtojen mukaan lainasta perittävän ensimmäisen vuosimaksun suuruus on pääsääntöisesti 5,2 prosenttia lainapääomasta ja lainasta perittävän reaalikoron suuruus 4,2 prosenttia vuodessa, mitkä tasot ovat myös hieman korkeammat kuin vastaavissa vuokratalolainoissa. Laina-ajan pituus on normaalitapauksessa noin 32 vuotta.

Asumisoikeustalon omistajan velvollisuuksista, asumisoikeuden haltijan oikeuksista ja velvollisuuksista, asumisoikeuden luovutuksesta ja asumisoikeustalon käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista säädetään laissa asumisoikeusasunnoista (650/90).

Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta säädetään tarkemmin valtioneuvoston päätöksessä (900/90). Valinnassa sovelletaan vain rajoitetusti aravalainoitukseen liittyvää sosiaalista tarveharkintaa. Sellaisten hakijaruokakuntien osalta, joihin kuuluu 35 vuotta täyttäneitä henkilöitä, sovelletaan samoja tulo- ja tulorajoja kuin hyväksyttäessä vuokra-asukkaita työsuhdeasuntoon. Lisäksi ruokakunnan varallisuus otetaan huomioon harkittaessa sitä, täytyvätkö asumisoikeusasunnon tarvetta koskevat edellytykset.

Asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuintoina tai tilapäisesti vuokra-asuintoina. Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhteisön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle, asuntolainituksen vahvistamat perusteet täyttävälle luovutuksen saajalle. Myös talon ja sen omistavan yhtiön osakkeen luovutushinta on säännelty. Rajoitukset ovat aravavuokrataloista poiketen pysyviä.

Asumisoikeustalon rakentamista varten on myönnetty vuoden 1992 loppuun mennessä 4 172 lainaa.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Hallituksen kannanotossa 31 päivänä maaliskuuta 1993 tavoitteista ja keinoista työllisyyden parantamiseksi sekä vakaan talouskehityksen turvaamiseksi on todettu, että valtion velkaantumisasasteen nousu pysäytetään vuoteen 1997 mennessä. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi valtion lainananto korvataan pankkien myöntämällä lainoilla ja valtion korkotuilla ja nykyisiä kiinteinä prosenttimäärinä määriteltyjä korkotukia alennetaan. Kannanottoa on myöhemmin 12 päivänä toukokuuta 1993 pidetyssä hallituksen iltakoulussa asuntolainoituksen osalta täsmennetty siten, että aravalainoitus säilytetään edelleen yhtenä asumisen tukimuotona rinnan kehitettävien korkotukijärjestelmien kanssa. Iltakoulupäätöksen mukaan korkotukijärjestelmät laaditaan siten, että asumiskustannukset aravalainoitetuissa ja korkotukilainoitetuissa kohteissa pääpiirteittäin vastaavat toisiaan. Korkotukeen tarvittavat määrärahat osoitetaan vuosittain suoraan valtion talousarviossa. Valtion asuntorahastolle kertyvät korot ja lyhennykset käytetään aravalainojen myöntämiseen siltä osin kuin niitä ei tarvita asuntorahaston ottamien lainojen korkojen maksuun.

Tämän hallituksen esityksen tarkoituksena on luoda edellytykset vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasuntojen tuotannon, hankinnan ja perusparannuksen rahoitukselle myös tilanteessa, jossa valtion velkaantuneisuuden aste vaikeuttaa lainojen myöntämistä valtion omista varoista.

2.1. Vuokra-asuntolainojen korkotuki

Vuokra-asuntojen korkotukilainoitus on tähän asti ollut aravavuokratalojen lainoitusta täydentävä järjestelmä vuokra-asuntojen saatavuuden parantamiseksi. Esityksen tavoitteena

on kehittää nykyistä korkotukijärjestelmää siten, että siitä muodostuisi aravajärjestelmän rinnalle tasavertainen sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon rahoitusjärjestelmä. Tarkoituksena on myös tarkistaa korkotukijärjestelmän kohdentumista ja ehtoja siten, että asuntojen määrälliset tavoitteet sekä lainoituksen vaatima rahoituksen saatavuus voidaan varmistaa käytännössä. Niin ikään lainoitusehtojen kohtuullisuuden turvaamiseksi pyritään siihen, että uusitussa korkotukijärjestelmässä asumiskustannukset ovat samantasoiset kuin aravalainoituksessa.

Lakiin sisältyisi säännös korkohyvityksen enimmäismaksuajasta, joka olisi 20 vuotta. Korkotukilainojen tarkemmista ehdoista kuten korkohyvityksen määrästä ja maksuajasta sekä lainojen vähimmäislaina-ajasta annettaisiin tarkemmat määräykset valtioneuvoston päätöksellä.

Vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmää on tarkoitus muuttaa siten, että nykyisen 8—10 vuoden laina-aikaan perustuvan korkotukijärjestelmän rinnalle luodaan uusi aravalainoitusta korvaava 16—18 vuoden mittaiseen korkotukiaikaan perustuva lainoitussjärjestelmä. Tällöin uudessa järjestelmässä vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnettävälle korkotukilainalle suoritettaisiin korkohyvitystä 18 lainavuodelta siten, että korkohyvitys alenisi asteittain laina-ajan kuluessa. Tällaisen lainan saajana voisi olla aravalainansaantiin kelpoinen yhteisö eli lähinnä kunta tai yleishyödyllinen asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoitettava yhteisö. Aravalainan saantiin kelpoinen yhteisö voisi myös halutessaan valita lyhyemmän korkotukilainan.

Vuokra-asuntojen peruskorjausta ja hankkimista varten myönnetyille aravalainoitusta korvaaville korkotukilainoille on tarkoituksena suorittaa korkohyvitystä 16 lainavuodelta siten, että korkohyvityksen määrä alenisi asteittain laina-ajan kuluessa. Peruskorjausta varten myönnettävälle korkotukilainalle pitempää korkotukilainaa voitaisiin myöntää, jos peruskorjauskustannukset ylittäisivät tietyn korjauskustannustason, jonka määrä vahvistettaisiin valtioneuvoston päätöksellä. Muiden peruskorjauskorkotukilainojen korkohyvityksen maksuaika olisi sama kuin nykyisinkin eli enintään 8 vuotta. Vuokra-asuntojen hankkimista varten pitempää korkotukilainaa voisivat saada aravalainansaantiin kelpoiset yhteisöt. Nämä yhteisöt voisivat myös vaihtoehtoisesti valita ly-

hyemmän 8 vuoden korkotukilainan. Hankintalainoituksen soveltamisalaa ehdotetaan eräiltä osin rajoitettavaksi.

Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi aravalakia vastaavat valtuudet määrätä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista. Jotta kunta voisi vaikuttaa sekä aravalainoituksen että korkotukilainoituksen tuen kohdentumiseen kokonaisuutena, ehdotetaan, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta voidaan käyttää vain kunnan puoltamiin kohteisiin.

Samalla ehdotetaan vuokra-asuntojen käyttörajoitusaikoja muutettavaksi siten, että uusia aravalainoja korvaavien pitempien korkotukilainojen osalta käyttörajoitus olisi voimassa 20 vuotta. Nykyisiä korkotukiehtoja vastaavien lainojen osalta rajoitusaika säilyisi edelleen 10 vuotena. Valtioneuvosto voisi myös tarvittaessa antaa määräyksiä asukkaiden valintaperusteista niissä tapauksissa, joissa olisi kyse pitemmästä aravalainoitusta korvaavasta korkotukilainoituksesta.

Lisäksi ehdotetaan rakentamista varten myönnettäviin korkotukilainoihin liittyvää valtion täytetakaussäännöstöä tarkistettavaksi. Valtionvastuu olisi voimassa aikaisemmin mainitun käyttörajoitusajan eli aravalainoja korvaavien korkotukilainojen osalta 20 vuotta ja nykyisiä lainaehtoja vastaavien korkotukilainojen osalta edelleen 10 vuotta. Samalla ehdotetaan tarkistettavaksi asuntohallituksen lakkauttamisen johdosta eräitä valtion asuntorahaston ja valtiokonttorin tehtäviin liittyviä säännöksiä.

Edellä ehdotetut muutokset koskisivat uusia lain voimaantumisen jälkeen korkotukilainoiksi hyväksytyjä lainoja. Aikaisemmin hyväksytyihin korkotukilainoihin sovellettaisiin edelleen aikaisempia säännöksiä ja korkotukiehtoja, jolloin muun muassa näiden korkotukilainojen korkohyvityksestä päätettäisiin edelleen valtion talousarvion yhteydessä.

2.2. Omistusasuntolainojen korkotuki

Yksityishenkilöille myönnettäviä omistusasuntolainoja vastaavista korkotukilainoista ehdotetaan säädettäväksi uusi laki, koska uudelle järjestelmälle asetettavat tavoitteet poikkeavat olennaisesti voimassa olevasta ASP-järjestelmästä ja siihen liittyvistä säännöksistä. ASP-järjestelmän mukainen korkotukilainoitus on tarkoitettu vain ensimmäisen omistusasunnon

hankintaa varten ja lisäksi järjestelmä on suunnattu ainoastaan 18—30-vuotiaille nuorille. ASP-järjestelmään ja sen ehtoihin liittyy myös erityispiirteitä, jotka johtuvat pakollisesta ennakkosäästämisestä. Järjestelmään ei liity taloudellista tarveharkintaa. Aravajärjestelmän rinnalle tarkoitettuun korkotukilainoitukseen sen sijaan liittyy taloudellinen tarveharkinta. Uuden korkotukijärjestelmän tulisi myös olla käytettävissä ilman erityistä ennakkosäästösovimusta ja ilman mainittuja asunnon hankkijan ikää koskevia edellytyksiä. Lisäksi korkotukilainaa tulisi voida myöntää myös muuta kuin ensiasuntoa varten.

Korkotukilainoja voitaisiin ehdotuksen mukaan myöntää kaikkiin samoihin käyttötarkoituksiin omaa asuntoa varten kuin aravalainojakin. Korkotukilainoituksen kohteena voisi siis olla omakotitalon rakentaminen, hankinta tai perusparantaminen taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinta. Rakennettavaan, uustuotannosta hankittavaan tai perusparannettavaan omakotitaloon samoin kuin uustuotannosta hankittavaan osakehuoneistoon ehdotetaan liitettäväksi aravalainoitusta vastaava hinta- ja laatuohjaus.

Korkotukilainoitukseen liittyy sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarpeellisuus vastaavasti kuin aravalainoitukseenkin. Tarkoituksena on, että valtioneuvosto määräisi vuosittain tarkemmin näistä perusteista samaan tapaan kuin se nykyisinkin määrää valtion asuntolainojen myöntämisperusteista. Valtioneuvosto porrastaisi korkotuen määrän lainansaajien tulojen mukaan siten, että korkotuki olisi suurempi pienituloisilla kuin suurempituloisilla.

Korkotukilainan enimmäismääräksi ehdotetaan 80 prosenttia, mikä vastaisi omistusravalainojen enimmäislainoitusosuutta. Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi vastaavat valtuudet määrätä korkotukilainan enimmäismarkkamäärästä kuin aravalainoituksessakin. Lisäksi valtioneuvosto voisi tuettavien kustannusten hillitsemiseksi antaa määräyksiä asuntojen hyväksyttävistä enimmäiskustannuksista ja -hinnoista samaan tapaan kuin nykyisin ASP-järjestelmässä. Myös tonttien hinnoista voitaisiin määrätä valtioneuvoston päätöksellä.

Korkotukilainaksi hyväksymisestä päättäisi kunnan viranomainen. Kunta selvittäisi, täytäkö hakija sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen mukaan asetetut

tuen myöntämisperusteet. Nykyisen valtion asuntolainajärjestelmän mukaan kunta päättää henkilökohtaisten lainojen myöntämisestä tarveharkinnan perusteella, joten myös korkotukilainoitukseen liittyvät vastaavan tyyppiset tehtävät soveltuisivat kuntien hoidettaviksi. Korkotuen maksamiseen liittyvät tehtävät ehdotetaan annettavaksi valtiokonttorin hoitoon, joka huolehtii tällaisista tehtävistä myös muissa korkotukijärjestelmissä.

Korkotukilainan ehdoista ehdotetaan lainajalle asetettavaksi vähimmäisaika, jotta voitaisiin edistää asumiskustannusten säilymistä kohtuullisina. Myös koron osalta edellytettäisiin, vastaavasti kuin muissakin korkotukijärjestelmissä, ettei se saisi ylittää lainan myöntäjän yleisesti kulloinkin samanlaisiin tarkoituksiin soveltamaa korkoa. Muilta osin lainan myöntäjä ja lainan saaja voisivat vapaasti sopia lainaehdoista, kunhan ehtoja voidaan pitää kohtuullisina. Lainan myöntäjänä voisivat olla talletuspankki, luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta.

Korkotukilainoitettuihin omistusasuntoihin ei liittyisi käyttö- ja luovutusrajoituksia, koska rajoituksista on tarkoitus luopua myös aravalainoitetuissa omistusasunnoissa.

Korkotukilainojen alueellisesta kohdentamisesta voitaisiin tarvittaessa määrätä valtioneuvoston ja tarkemmin ympäristöministeriön päätöksillä valtion talousarviossa vahvistetun lainojen hyväksymisvaltuuden rajoissa. Tuen kohdentamisesta kuntatasolla päättäisi kunta. Tarkoituksena on, että aravalainoitusta ja korkotukilainoitusta voitaisiin tarkastella sosiaalisen asuntotuotannon kokonaisuuden osina.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmään liittyvään korkotukeen ei ehdoteta tässä vaiheessa muutoksia.

2.3. Asumisoikeustalolainojen korkotuki

Asumisoikeustalolainojen korkotuesta ehdotetaan säädettäväksi uusi laki, jonka nojalla voitaisiin maksaa korkotukea asumisoikeustalon rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten myönnettäville lainoille. Lainojen käyttötarkoitus ja lainan saajia koskeva rajaus vastaisivat aravajärjestelmän mukaista lainoitusta. Valtioneuvoston ja kuntien toimivalta korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden määrittämisessä ja kohteiden valinnassa olisi vastaa-

va kuin vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmässä.

Lainaehtojen mitoitus vastaisi muita asumisen hallintamuotoja vastaavasti sitä lähtökoh-
taa, että asumismenot olisivat samalla tasolla aravalainoitettussa ja korkotukilainoitettussa ta-
lossa. Korkotukilainan enimmäismääräksi eh-
dotetaan 85 prosenttia. Valtioneuvostolla olisi
valtuus määrätä lainan enimmäismarkkamää-
ristä sekä hyväksyttävistä enimmäiskustannuk-
sista ja -hinnoista. Lainan vähimmäislaina-ajan
ja koron osalta annettaisiin saman tyyppiset
säännökset kuin muissakin korkotukijärjestel-
missä.

Lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi
päätäisi asuntorahasto samalla tavoin kuin
vuokra-asuntojenkin osalta. Korkotuen mää-
räästä ja maksuajasta määrättäisiin tarkemmin
valtioneuvoston päätöksellä.

Asumisoikeustalojen uudisrakentamista var-
ten myönnettäviin lainoihin ehdotetaan liitettä-
väksi saman tyyppinen valtion täytetakausta
koskeva säännös kuin vastaaviin vuokra-asun-
tolainoihin.

Asumisoikeuden haltijan ja talon omistajan
asemaa koskevat säännökset sisältyisivät edel-
leen kaikilta osin asumisoikeusasunnoista an-
nettuun lakiin siitä riippumatta, olisiko talo
lainoitettu aravalainalla vai korkotukilainalla.
Tämä merkitsisi muun muassa sitä, että kor-
kotukilainoitettavan asumisoikeustalon asumis-
oikeuden haltijoiden valintaan sovellettaisiin
sosiaalista tarveharkintaa samalla tavoin rajoit-
tusti kuin aravalainoitetuissakin taloissa.
Asumisoikeustalon ja -asuntojen käyttö- ja
luovutusrajoitukset olisivat pysyviä.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Korkotukilainoituksessa tarvittavan korko-
tuen ehtoja määritettäessä on keskeisimpänä
lähtökohtana se, että korkotukijärjestelmässä
pääomamenot pysyisivät laina-aikana saman-
suuruisina kuin vaihtoehtoisessa aravalainoi-
tuksessa. Laina-aikojen osalta tavoitteena on-
kin ollut mitoittaa tuki rahalaitosten tällä
hetkellä myöntämiä keskimääräisiä asuntolai-
na-aikoja pitempien laina-aikojen perusteella.
Kun toisaalta asuntojen korjaustarve kasvaa
hallintamuodosta riippuen 20—25 käyttövuod-
den jälkeen, on laina-ajoissa otettu huomioon

mahdollisuus varautua korjauksiin etukäteen
muun muassa rahastoinnilla ja muilla toimen-
piteillä. Uudet pidemmät korkotukilainat pe-
rustuvat hallintamuodosta riippuen 15—20
vuoden laina-aikoihin.

Mitoitettaessa tukea oleellista on, mille ta-
solle rahoituslaitosten korkotukilainoista peri-
mät korot tulevat asettumaan. Markkinakor-
kojen pieneminen alkoi vuoden 1992 lopulla
jatkuen edelleen. Korkotukilainojen korkoihin
vaikuttaa myös se, että lainanotto asuntoraha-
ston lainanottoon verrattuna on pienimuotoi-
sempaa, koska lainat hankitaan yksittäisinä
lainoina. Lisäksi korkotukilainojen korkojen
hanke- ja rakennuttajakohtainen vaihtelu saat-
taa muodostua suureksi, jolloin todellinen tu-
kikin vaihtelee. Korkojen muuttuessa laina- ja
korkotuen maksamisaikana joudutaan ainakin
suurehkojen korkomuutosten yhteydessä har-
kitsemaan muutosten huomioonottamista kor-
kotuessa.

Inflaatio vaikuttaa korkotuen tarpeeseen etu-
päässä rahamarkkinoiden korkotason kautta.
Lisäksi inflaatio vaikuttaa korkotukilainojen ja
pääomittavien aravalainojen välisissä vertai-
luissa näiden vuosimaksujen tarkistusten kaut-
ta. Kun lähtökohtana on, että aravalainoituk-
sen kanssa vaihtoehtoisella korkotukilainoituk-
sella päästään suuruusluokaltaan samaan pää-
omamenojen tasoon kuin vastaavassa arava-
lainoituksessa, inflaation voimistuminen ja siitä
mahdollisesti aiheutuva reaalin korkotason
kohoaminen lisää tuen tarvetta.

Kokonaisuutena lainoituksesta korkotukeen
siirtyminen kasvattaa valtion nettomääräistä
tukea pitkällä aikavälillä. Asumisen tukemisen
painopisteen siirtäminen asuntorahaston lainoi-
tukselta korkotukeen vähentää kuitenkin val-
tion lainanottotarvetta ja vähennys voi lyhyellä
aikavälillä olla merkittävä.

Valtioneuvoston hyväksymässä käyttösuun-
nitelmassa rajataan korkotuen käyttäminen eri
hallintomuotojen asuntojen hankintaa varten
valtion taloudellisten mahdollisuuksien mukai-
seksi.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Ehdotettavassa aravalainsäädännössä viran-
omaisten toimivaltasuhteet on määritelty ni-
den ratkaisujen ja tavoitteiden perusteella, jot-
ka ovat ohjanneet asuntohallinnon 1 päivänä
joulukuuta 1993 toteutuvaa uudistamista. Ym-

päristöministeriön, valtion asuntorahaston ja valtiokonttorin on arvioitu selviytyvän tehtävistään sen henkilöstön avulla, joka niissä on tai niihin siirtyy hallinnon uudistamisen yhteydessä vuoden 1993 loppuun mennessä.

Korkotukilainat tulisivat aikaisempaa suuremmaksi osaksi sosiaalista asuntorahoitusta ja aravalainoja myönnettäisiin vastaavasti nykyistä vähemmän. Valtion asuntorahasto hyväksyisi vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainat ja tarkistaisi samalla kohteiden laadun ja kustannustason kuten aravalainoituksessakin. Rahaston tehtävät ja työ määrä eivät näin ollen olennaisesti muuttuisi. Lisäksi rahaston tehtäviin tulisi kuulumaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuutusosuuksien valmistelu ja ilmoittaminen kunnille sekä hyväksymisvaltuuden käytön seuranta. Asuntorahaston ei arvioida tarvitsevan lisävoimavaroja korkotukilainojen käsittelyyn.

Kuntien tehtävät vuokra-asuntojen korkotukilainojen hyväksymisessä eivät olennaisesti muuttuisi, koska ne ovat aikaisemminkin antaneet lausuntonsa hankkeista. Käyttörajoitusten ja asukkaiden valintaperusteiden noudattamisen valvontaa ehdotetaan kuntien uudeksi tehtäväksi. Omistusasuntojen korkotukilainat käsiteltäisiin kunnissa kuten henkilökohtaiset aravalainatkin. Korkotukihakemusten käsitteilyyn kuuluisivat osittain samat käsittelyvaiheet kuin aravalainoitukseseenkin eli hakijan tuen tarpeen ja muiden lainan hyväksymisen edellytysten arviointi sekä omakotitalojen suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen. Aravalainan myöntämiseen liittyviä vakuus- ynnä muita selvittelyjä ei sen sijaan tarvittaisi. Kuntien tehtävien arvioidaan jossain määrin vähenevän, kun omistusasuntojen korkotukilainoitus tulee käytön aravalainoitusta korvaavana. Asumisoikeustalojen korkotukilainoituksen vaikutukset kuntien tehtäviin ovat saman tyyppiset kuin omistusasuntolainoituksessakin ja jäävät vähäisiksi. Esimerkiksi asumisoikeuden haltijoiden valintaan sekä talon ja asuinhuoneiston käyttöön tai luovutukseen sovellettaisiin asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisia säännöksiä siitä riippumatta, onko asumisoikeustalo rahoitettu arava- vai korkotukilainalla.

Valtiokonttorin uutena tehtävänä tulisi olemaan korkotuen lakkauttaminen ja maksetun korkotuen takaisin periminen eräissä väärinkäytöstapauksissa. Tämä aiheuttaisi myös korkotukilainojen valvontatehtävien osittaisen siirtymisen valtiokonttorille. Tehtävien lisääntymi-

nen ei olisi kuitenkaan niin huomattavaa, että se aiheuttaisi uuden henkilöstön tarvetta.

3.3. Vaikutukset tuensaajien asemaan

Keskeisenä lähtökohtana korkotukilainoituksessa on pidetty pääomamenojen pysymistä pääpiirteisesti samansuuruisena kuin vaihtoehdoissa valtion aravalainoissa. Asunnon rahoitustavalla ei tällöin asumismenojen kannalta olisi vaikutusta asukkaan asunnonvalintaan.

Sen sijaan muut lainoitusta koskevat ehdot, kuten vakuusjärjestelyt, saattavat huomattavastikin vaikuttaa tuen saajiin. Muun muassa rahalaitosten lainoittamien asuntojen vakuusrajojen mataluudesta seuraa, että ainakin omistusasunnoissa keskimääräinen omarahoitusosuus tulee kasvamaan nykyisestä. Omakotitalohankkeissa tämä on järjestettävissä yleensä omaa työpanosta ja muissa hankkeissa etukäteissäätämistä lisäämällä.

Käytännössä hankinta-arvoltaan samanlaisten hankkeiden pääomamenojen hajonta aravalainoitukseen nähden kasvaneen korkotukilainojen korkojen vaihtelun vuoksi. Pääomamenojen keskimääräinen kasvu riippuu muun muassa inflaatiosta, korkotasosta, laina-ajasta ja oman pääoman osuudesta.

Korkojen ja korkotuen muutokset vaikuttavat melko voimakkaasti vuokriin ja pääomamenoihin. Esimerkiksi vuokra-asunnoissa korkotuen 0,5 prosenttiyksikön muutoksen vaikutus ensimmäisen vuoden vuokraan on keskimäärin noin 2,4 markkaa neliöltä kuukaudessa ja omistusasunnoissa vastaavasti noin 1,5 markkaa neliöltä kuukaudessa. Vaikutus on omistusasunnoissa hieman suuremmasta omarahoitusosuudesta ja verotuesta johtuen vähäisempi kuin vuokrataloissa.

4. Asian valmistelu

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu valtiovarainministeriötä, valtiokonttoria, Suomen Kuntaliittoa, Asuntorakennuttajayhdistys r.y:tä, Rakennusteollisuuden keskusliittoa ja Pankkiyhdistystä.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on annettu erillinen esitys aravalainsäädännön uudistamiseksi (HE 177/1993 vp). Tämä esitys on laadittu siten, että siinä on

otettu huomioon aravalain mukaiset ehdotukset. Tarkoituksena on, että esitykset voitaisiin käsitellä samanaikaisesti.

Esitys liittyy valtion vuoden 1994 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta

1 §. Pankkilainsäädännön muutosten johdosta pykälän 1 momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi vastaamaan muiden ehdotettavien korkotukilakien sisältöä. Korkotukilainan voisi näin ollen myöntää talletuspankki, luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta.

2 §. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että se koskisi vuokra-asuntojen rakentamista ja, jollei 2 momentista muuta johtuisi, hankkimista varten myönnettäviä korkotukilainoja. Tällöin uudessa 2 momentissa säädettäisiin vuokra-asunnon hankintaa varten myönnettävien korkotukilainojen myöntämisedellytyksistä ja 3 momentissa peruskorjausta varten myönnettävien korkotukilainojen saajista.

Pykälän 1 momentin 1 kohta ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että korkotukilainan saajana olisi kuntainliiton asemesta kuntayhtymä. Muutos johtuu vuoden 1993 alusta voimaan tulleesta kunnallislain muutoksesta (979/92), jolla kuntainliitot ovat muuttuneet kuntayhtymiksi.

Lisäksi momentin 2 kohdassa oleva viittaus asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla nimettyihin ns. yleishyödyllisiin yhteisöihin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella aravalain 15 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti nimettyihin asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perustein harjoitaviin yhteisöihin. Lainansaajina voisivat tällöin olla yleishyödyllisten yhteisöjen lisäksi myös pienemmät asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perustein harjoittavat yhteisöt, jotka asuntorahasto on erikseen nimenyt. Aravalain voimaantulosäännöksiä koskevan 8 luvun 44 §:n nojalla ennen arava-

lain voimaantuloa nimetyt yleishyödylliset yhteisöt säilyttäisivät edelleen kelpoisuutensa lainan saajiksi ilman uutta nimeämistä. Valtion asuntorahaston tulisi korkotukilainan hyväksyessään viime kädessä harkita se, minkälaisille yhteisölle korkotukilaina voidaan myöntää.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyisi 3 momentiksi. Uuden momentin mukaan, jos vuokra-asunto hankittaisiin muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön, korkotukilainan myöntämisen tulisi olla erityisen perusteltua uustuotannon lainoittamisen sijasta. Tällöin vuokra-asunnon hankkimista varten myönnettävän korkotukilainan myöntäminen edellyttäisi, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua ottaen huomioon asunnontarve pidemmällä aikavälillä ja että asunnon hankkiminen olisi kustannuksiltaan edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

3 §. Pykälän 1 momentti ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan aravalain, omistusasuntolainojen korkotuesta annettavan lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettavan lain sanamuotoa. Tarkoituksena on, että vuokra-asuntojen korkotukilainoituksessa noudatettaisiin samaa kustannus- ja laatuohjausta kuin aravalainoituksessa. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulisi vastaavasti kuin aravalainoituksessa perustua kilpailumenettelyyn, josta asuntorahastolla olisi erityisestä syystä oikeus myöntää poikkeuksia. Peruskorjausta varten korkotukilaina voidaan kuitenkin myöntää kaikille asuntojen vuokraamista harjoittaville yhteisöille. Samoin rakentamista varten korkotukilainoja voidaan myöntää kaikille yhteisöille, milloin sitä on pidettävä yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaisena. Tällöin lainansaajana voi olla esimerkiksi rakennusliike,

jolloin kilpailumenettelyä ei noudatettaisi. Ympäristöministeriöllä olisi oikeus kuten aravalainoituksessakin antaa määräyksiä ja ohjeita kustannus- ja laatuohjauksesta.

4 §. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi siten, että valtioneuvosto voisi antaa tarkempia määräyksiä lainoitusosuuden suuruudesta. Tarkoituksena on vahvistaa lainoitusosuudet samoiksi kuin nykyisin eli rakentamiseen myönnettävien korkotukilainojen osalta 90 prosentiksi sekä peruskorjaukseen ja hankkimiseen myönnettävien lainojen osalta 80 prosentiksi hyväksyttävistä kustannuksista.

6 §. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että pykälä jaettaisiin kahdeksi eri momentiksi. Aikaisempaa sananmuotoa tarkistaen pykälän 1 momentin mukaan valtion talousarviossa edelleen vahvistettaisiin markkamäärä, jonka rajoissa lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi. Sen sijaan korkotukilainoille maksettavan korkohyvityksen määrästä ei enää päätettäisi valtion talousarvion yhteydessä, vaan valtioneuvoston päätöksellä 7 §:ään ehdotetun muutoksen mukaisesti. Lain voimaantulosäännöksen mukaan ennen lain voimaantuloa hyväksyttiin korkotukilainoihin sovellettaisiin kuitenkin edelleen aikaisempia säännöksiä, jolloin näiden lainojen osalta korkohyvityksen määrästä ja vanhimpien lainojen osalta korkotukilainan saajalta perittävästä korosta päätettäisiin talousarvion yhteydessä. Muutoksen tarkoituksena on selkiinnyttää nykyistä käytäntöä siten, ettei budjettiin jouduttaisi yksityiskohtaisesti ottamaan monien aikaisempien korkotukiehtojen lisäksi nyt tehtävän muutoksen yhteydessä toteutettavia useita uusia korkotukiehtoja.

Pykälän uudessa 2 momentissa valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi vastaavanlaiset valtuudet määrätä hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista kuin aravalaisissa. Jotta kunnat voisivat vaikuttaa valtion tuen kohdentumiseen riippumatta siitä, onko kyseessä aravalaina tai korkotukilaina, ehdotetaan, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta voitaisiin käyttää vain kunnan puoltamiin kohteisiin. Korkotuki olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan. Asunnontarvetta arvioitaessa olisi erityistä huomiota kiinnitettävä alueittaiseen asuntomarkkinatilanteeseen.

7 §. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että korkohyvitystä voitaisiin suorittaa enintään 20 lainavuodelta. Tarkemmät määrä-

ykset korkohyvityksen määrästä ja maksuajasta annettaisiin valtioneuvoston päätöksellä. Valtioneuvoston päätöksellä määrättäisiin myös korkotukilainojen vähimmäislaina-ajasta ja korkotukilainojen yleisistä ehdoista. Samalla kumottaisiin nykyisin voimassa oleva vuokra-asuntojen korkotukilainojen yleisistä ehdoista 20 päivänä helmikuuta 1985 annettu ympäristöministeriön päätös (212/85). Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksyttiin korkotukilainoihin sovellettaisiin kuitenkin edelleen mainittua ympäristöministeriön päätöstä johtuen siitä, että aikaisempien korkotukilainojen korkohyvitystä ja vähimmäislaina-aikaa koskevat ehdot säilyisivät ennallaan.

Tarkoituksena on, että valtioneuvoston päätöksellä määrättäisiin vuokra-asuntojen rakentamista, hankkimista tai peruskorjausta varten myönnettyille korkotukilainoille kullekin lainamuodolle erikseen kahdet eri korkotukiehdot. Näistä lyhyemmät korkotukilainat vastaisivat korkotuen maksuajalta nykyisiä korkotukilainoja. Pitemmät korkotukilainat olisivat aravalainoitusta korvaavia lainoja. Lähtökohtana pitempien korkotukilainojen ehtoja laadittaessa on ollut se, että asumiskustannukset aravalainoitetuissa ja korkotukilainoitetuissa kohteissa vastaisivat pääpiirtein toisiaan. Uudistetut ehdot koskisivat uusia lain voimaantulon jälkeen hyväksytyjä korkotukilainoja.

Pidempää korkotukilainaa rakentamista varten, johon on tarkoitus maksaa korkotukea 18 vuodelta, voitaisiin myöntää kunnalle tai muulle vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa tarkoitettulle aravalainansaantiin kelpoiselle yhteisölle. Milloin lainansaajana olisi mainitun lainkohdan 7 kohdassa tarkoitettu muu yhteisö, korkohyvitystä suoritettaisiin enintään 10 lainavuodelta. Yhteisö, joka voisi olla aravalainansaajana, saattaisi niin halutessaan valita myös jälkimmäisen lyhyemmän korkotukilainan.

Vuokra-asuntojen peruskorjausta ja hankkimista varten myönnettyille korkotukilainoille on tarkoitus suorittaa korkohyvitystä joko siten, että korkohyvityksen maksu-aika olisi 16 vuotta tai 8 vuotta. Vuokra-asunnon hankkimista varten pidempää lainaa voitaisiin myöntää aikaisemmin mainituille lain 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa tarkoitetuille yhteisöille, jotka voisivat olla aravalainansaajina. Asumiskustannusten pitämiseksi kohtuullisina vuokra-asunnon peruskorjausta varten myönnettyille korkotukilainalle pidempää korkotuen maksu-

aikaa sovellettaisiin sellaisissa tapauksissa, joissa peruskorjauksesta aiheutuvat hyväksyttävät kustannukset ylittäisivät valtioneuvoston päätöksellä määrättävän kustannustason.

Jos lainansaajana olisi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettu yhteisö tai jos mainitun lainkohdan 1—6 kohdassa tarkoitettu aravalainansaantiin oikeutettu yhteisö sitä haluaisi, vuokra-asunnon hankkimista varten myönteille korkotukilainalle suoritettaisiin korkohyvitystä kahdeksalta lainavuodelta. Vastaavia ehtoja sovellettaisiin myös peruskorjausta varten myönnettävään korkotukilainaan, jos kohteen hyväksyttävät peruskorjauskustannukset alittaisivat valtioneuvoston päätöksellä määrättävän kustannustason.

Niiden korkotukilainojen, joille maksetaan korkotukea 18 tai 16 lainavuodelta, vähimmäislaina-ajaksi on tarkoitus asettaa 20 vuotta. Muulloin korkotukilainan vähimmäislaina-aika olisi 10 vuotta.

8 §. Valtion asuntorahasto aloittaa toimintansa 1 päivänä joulukuuta 1993. Samalla asuntohallitus lakkautetaan. Tästä johtuen pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtion asuntorahasto päättäisi korkotukilainaksi hyväksymisestä. Pykälää ehdotetaan myös tarkistettavaksi aravalakia ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annettavaa lakia vastaavasti. Asuntorahaston tulisi siten ennen korkotukilainojen hyväksymistä tarkistaa, että 3 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

9 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan säännöksen tulkintavaikkeuksien johdosta täsmennettäväksi valtion takausta koskevalta osin. Säännöksessä olisi nimenomainen maininta siitä, että valtionvastuu koskisi lain 10 §:ssä tarkoitettuna rajoitusaikana erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja sekä näille maksettavia viivästyskorkoja rajoitusajasta riippumatta siihen asti, kunnes luotolaitos saa suorituksen saamisistaan.

Valtionvastuu on voimassa asuntojen käyttörajoitusajan. Valtionvastuu olisi siten voimassa korkotukilainojen laina-ajan eli 20 vuotta aravalainoja korvaavien korkotukilainojen osalta ja nykyisiä korkotukiehtoja vastaavien lainojen osalta 10 vuotta. Rajoitusaika alkaa nykyisen 10 §:n mukaan korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta. Korkohyvitystä suoritetaan kuitenkin yleensä vasta korkotukilainan nostamisen jälkeen, jolloin valtionvastuu ei koske korkotukilainan nostamisen ja korko-

hyvityksen ensimmäisen erän maksamisen välistä aikaa. Tämän johdosta 10 §:ssä ehdotetaan rajoitusajan alkamista koskevaa säännöstä muutettavaksi siten, että rajoitusaika alkaisi korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vakuuden hyväksyisi asuntohallituksen sijasta valtion asuntorahasto. Lisäksi ehdotetaan, että säännöksessä kuntainliitto korvattaisiin kuntayhtymällä kunnallislain muutosta vastaavasti. Myös momentin sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi.

10 §. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edelleen korkotukilainalla lainoitettuun vuokra-asuntoon kohdistuvasta käyttörajoituksesta. Rajoitusaika ehdotetaan kytkettäväksi valtioneuvoston päätöksellä määrättävään korkotuen maksuaikaan. Jos valtioneuvoston päätöksen mukainen korkohyvityksen maksuaika on enintään 10 vuotta, kuten olisi asianlaita kaikkien lyhytten korkotukilainojen osalta, rajoitusaika olisi 10 vuotta. Sen sijaan pidempien aravalainojen korvaavien korkotukilainojen osalta rajoitusaika olisi voimassa 20 vuotta. Myös rajoitusajan alkamisajankohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että se alkaisi korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta kuten 9 §:n perusteluissa on jo todettu. Muutettua säännöstä sovellettaisiin lain voimaantulosäännöksen nojalla uusiin lain voimaantulon jälkeen hyväksytyihin korkotukilainoihin.

Pykälän 2 momentin mukaan valtioneuvosto voisi tarvittaessa antaa tarkempia määräyksiä asukkaiden valintaperusteista niissä tapauksissa, joissa olisi kyse pitemmästä aravalainojen korvaavasta korkotukilainoituksesta. Tällöin säännökset asukasvalinnan perusteista voisivat sisältyä asunto-, omaksilunastamis- ja perusrannuslainan myöntämisessä sekä asukkaaksi hyväksymisessä sovellettavia arvosteluperusteita koskevaan valtioneuvoston päätökseen eli niin sanottuun tulorajapäätökseen. Myös sisällöltään ne voisivat vastata aravavuokra-asuntojen asukasvalintaperusteita.

12 §. Pykälässä ehdotetaan korkohyvityksen lakkauttamiseen ja jo suoritettua korkohyvityksen takaisin maksamiseen liittyvä toimivalta siirrettäväksi asuntohallitukselta valtiokonttorille kuten muissakin ehdotetuissa korkotukilainoissa. Tehtävät sopisivat luonteeltaan valtiokonttorin hoidettaviksi, koska ne liittyvät jo muutoinkin valtiokonttorin tehtävänä olevaan korkotukilainojen hoitoon.

13 §. Koska 12 §:ssä tarkoitettujen tehtävien toimivalta siirrettäisiin valtiokonttorille, tulisi myös valtiokonttorin valvoa lainavarojen käyttämistä lain mukaiseen tarkoitukseen. Säännöstä ehdotetaan tältä osin täydennettäväksi. Samoin ehdotetaan, että asuntohallituksen lakkauttamisen johdosta valtion asuntorahastolla olisi valvontavelvollisuus lainavarojen käytön osalta. Myös kuntien valvontavelvollisuutta ehdotetaan lisättäväksi. Kunnan olisi valvottava, että 10 §:n mukaisia vuokra-asunnon käyttörajoituksia ja asukavalintaperusteita noudatettaisiin. Pykälän 2 momenttia siitä, kenelle lainansaaja ja luottolaitos ovat velvollisia antamaan korkotukilainoituksen valvontaan liittyviä tietoja tarkistettaisiin vastaavasti.

14 §. Lakiehdotuksen 6 §:n 2 momentin nojalla valtioneuvosto vahvistaisi korkotukilainojen alueelliset ja muut käyttöperusteet, jolloin korkotukilainojen käyttösuunnitelmasta ei ole enää tarpeen säätää tässä pykälässä. Näin ollen pykälä ehdotetaan tarpeettomana kumottavaksi.

15 §. Valtiokonttorin 12 §:n nojalla tekemään päätökseen korkotuen lakkauttamisesta voitaisiin hakea muutosta valiittamalla lääninoikeudelle samalla tavoin kuin muissa korkotukilainoissa. Sen sijaan valtion asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saisi hakea valiittamalla muutosta. Muutoksenhaku olisi tältä osin sama kuin aravalaisissa.

1.2. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta

1 §. *Soveltamisala.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi lain soveltamisalasta siten, että korkotukea voitaisiin maksaa omistusasuntolainoista, jotka on myöntänyt talletuspankki, luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Korkotukeen osoitettaisiin varat suoraan valtion talousarviossa.

Lain soveltamispiiristä rajattaisiin pois maatilatalouteen ja sitä vastaavaan toimintaan liittyvä lainoitus vastaavasti kuin aravalaisia koskevassa hallituksen esityksessä.

Päällekkäisen valtion tuen estämiseksi korkotukea ei myöskään maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen samanaikaisesti maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa. Lainan myöntäminen ei kuiten-

kaan olisi esteenä korkotuen maksamiselle, jos laina olisi jo ehditty maksaa kokonaan takaisin.

2 §. *Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus.* Toiminnan laajuuden sääntelemiseksi valtion talousarviossa ehdotetaan vahvistettavaksi markkamäärä, jonka rajoissa omistusasuntolainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi. Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi vastaavanlaiset valtuudet määrätä hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista kuin aravalaisissa. Samoin ympäristöministeriö voisi tarvittaessa hyväksyä kuntakohtaisia hyväksymisvaltuusosuuksia vastaavasti kuin aravalainoituksessakin. Jotta kunnat voisivat vaihtaa valtion tuen kohdentumiseen riippumatta siitä onko kyseessä aravalaina vai korkotukilaina, ehdotetaan, että kunta valitsisi myös ne kohteet, joihin korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta voitaisiin käyttää.

Korkotukilainojen suuntaamista alueittaisen asunnontarpeen mukaan koskeva 3 momentti vastaisi vuokra-asuntolainojen korkotukijärjestelmän mukaista säännöstä.

3 §. *Korkotukilainat.* Korkotukilainojen käyttötarkoitus ehdotetaan rajattavaksi vastaavasti kuin aravalain mukainen yksityishenkilöille tarkoitettu omistusasuntolainoitus. Lainoituksen kohteena voisivat näin ollen olla omakotitalon rakentaminen, hankinta tai peruseräntäminen taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankinta. Jotta korkotuettavassa uustuotannossa voitaisiin toteuttaa vastaavanlainen hinta- ja laatuohjaus kuin aravatuotannossa, ehdotetaan, että valtion asuntorahaston tulisi hyväksyä asunto-osakeyhtiökohte aravalainoituuskelpoiseksi, ennen kuin rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta talosta hankittavaa asuntoa varten myönnetty asunto-osakelaina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi.

Pykälän 2 momentissa uustuotantoon ja niin sanottuun vanhaan asuntokantaan kuuluvat kohteet ehdotetaan määriteltäväksi samalla tavalla kuin aravasäännöksissä. Samoin 3 momenttiin sisällytetty peruseräntäksen määrittely vastaisi aravalaisissa olevaa määrittelyä.

4 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Tuen myöntämiseen liittyisi sosiaalinen tarveharkinta vastaavasti kuin aravalainoituksessa. Tämän tarveharkinnan perusteista valtioneuvosto antaisi tarkemmat määräykset. Sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen

ja taloudelliseen tarpeeseen liittyviä perusteita olisivat hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus.

Vastaavasti kuin arava-asuntojen myös korkuettavien asuntojen tulisi olla asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään kohtuullisia. Lisäksi asuntojen tulisi olla uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan sekä ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia, jotta ne henkilöt, joiden niissä on tarkoitettu asuvan, pystyisivät kantamaan kustannuksista aiheutuvat rasitukset kohtuullisen tasoisella valtion tuella.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi hankintalainoituksen käyttämisen edellytyksistä.

5 §. *Korkotukilainan suuruus.* Korkotukilainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Uus-tuotannossa voitaisiin lainoittaa myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Korkotukilainan enimmäislainoitusosuus vastaisi omistusasuntojen rakentamista ja hankintaa varten myönnettävien aravalainojen enimmäislainoitusosuutta. Eri tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin liittyvän valtion tuen määrää voitaisiin säännellä korkotuen suuruuden avulla. Näin ollen korkotukilainan enimmäislainoitusosuus voisi olla lainamuodosta riippumatta sama.

Valtion menojen kurissa pitämiseksi ja tuettavien asuntojen kustannusten ja hintojen hillitsemiseksi valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi valtuudet vahvistaa korkotukilainan enimmäismarkkamäärä koko kohdetta taikka asuinneliömetriä kohden vastaavasti kuin aravalaissakin ja alueittaiset asuntojen hyväksyttävät enimmäiskustannukset ja hinnat saman tyyppisesti kuin ASP-järjestelmässä. Myös tonttien enimmäishinnoista voitaisiin määrätä valtioneuvoston päätöksellä.

6 §. *Korkotukilainan ehdot.* Jotta voitaisiin edistää asumiskustannusten pysymistä kohtuullisina, ehdotetaan valtioneuvostolle annettavaksi valtuus päättää korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta. Korkotukilainan vähimmäislaina-ajaksi on tarkoitettu määrätä 15 vuotta.

Korkotukilainan korko ei saisi ylittää sitä korkoa, jota lainanmyöntäjä kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin. Lainaehdojen tulisi muutoinkin olla

kohtuullisia. Säännökset vastaisivat muissa korkotukijärjestelmissä omaksuttuja periaatteita.

7 §. *Korkotuki.* Korkotukea ehdotetaan maksettavaksi enintään 15 lainavuodelta. Valtioneuvosto päättäisi korkotuen määrästä ja tarkemmasta maksuajasta. Edellä 4 §:ssä tarkoitettua sosiaalisen tarveharkinnan toteuttamiseksi korkotuki on tarkoitettu porrastaa kolmeen eri tasoon siten, että se olisi pienituloisilla suurempi kuin suurempituloisilla. Kussakin tuloluokassa korkotuen määrä mitoitettaisiin siten, että se alenisi asteittain laina-ajan kuluessa.

Valtiokonttori huolehtisi korkotuen maksamisesta lainanmyöntäjälle kuten muissakin asuntotoimen korkotukijärjestelmissä. Korkotuki voitaisiin maksaa myös lainanmyöntäjän osoittamalle yhteisölle, jos sillä olisi tähän tarvittava valtuus.

8 §. *Omistusasuntolainan hyväksyminen korkotukilainaksi.* Koska korkotukilainaksi hyväksymiseen liittyisi sekä tuensaajan tuentarvetta että lainoitettavaa kohdetta koskevaa harkintaa, ehdotetaan, että korkotukilainaksi hyväksymisestä päättäisi kunta, joka päättää myös vastaaviin tarkoituksiin myönnettävistä aravalainoista.

Omakotitalojen rakentamiseen ja perusparantamiseen liittyvän aravalainoitusta vastaavan hinta- ja laatuohjauksen toteuttamiseksi ehdotetaan, että kunnan tulisi hyväksyä korkotukilainoitettavan omakotitalon rakennus- tai perusparannussuunnitelmat ja kustannukset.

9 §. *Korkotuen maksaminen eräissä tilanteissa.* Ehdotuksen mukaan korkotuki pääsääntöisesti lakkaisi asunnon luovutuksen yhteydessä. Poikkeuksena tästä olisi luovutus avio-oikeuden tai perintöoikeuden nojalla. Lisäksi korkotukea voitaisiin maksaa edelleen, jos tuensaaja käyttäisi korkotukilainan uudelleen oman asunnon hankkimiseen. Säännökset vastaisivat ASP-lainoja koskevia säännöksiä.

10 §. *Korkotuen lakkaaminen.* Selvyyden vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös korkotuen maksamisen lakkaamisesta, jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin.

11 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Ehdotettu korkotukilainan lainvastaiseen käyttöön ja virheellisten tietojen antamiseen liittyvä sanktio-säännös vastaa muissa vastaavissa asuntotoimen korkotukilajeissa olevia säännöksiä.

12 §. *Valvonta.* Myös valvontaa koskeva säännösehdotus vastaa muissa vastaavissa korkotukilajeissa olevia säännöksiä.

13—14 §. *Päätöksen tiedoksianto ja muutoksenhaku.* Päätöksen tiedoksiantoa ja muutoksenhakuja koskevat säännösehdotukset vastaavat aravalakiin ehdotettuja vastaavia säännöksiä. Korkotuen lakkauttamista koskevasta valtiokonttorin päätöksestä voisi kuitenkin valittaa.

15 §. *Tarkemmat säännökset.* Ehdotuksen mukaan lain täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä voitaisiin tarvittaessa antaa asetuksella.

1.3. Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta

1 §. *Soveltamisala.* Ehdotettava pykälä vastaisi lainanmyöntäjän sekä yleisen soveltamisalan osalta vuokra- ja omistusasuntojen korkotukijärjestelmien vastaavia säännöksiä. Korkotukilainan tulisi kohdistua asumisoikeustaloon, jota koskeva määritelmä sisältyy asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ään.

Päällekkäisen valtion tuen estämiseksi korkotukea ei maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen samanaikaisesti maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa, jota ei ole maksettu takaisin.

2 §. *Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus.* Toiminnan laajuuden sääntelemiseksi valtion talousarviossa ehdotetaan vahvistettavaksi markkamäärä, jonka rajoissa korkotukilainoja voitaisiin hyväksyä. Valtioneuvostolle ehdotetaan annettavaksi valtuudet määrätä hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista kuten aravalaisissa määrättäisiin aravalainojen osalta. Tällä perusteella voitaisiin esimerkiksi asumisoikeustalojen uudisrakentamista varten hyväksyä korkotukilainoja samoilla paikkakunnilla, joilla vastaava aravalainoitus on mahdollinen. Toisaalta korkotuen ja lainoituksen käyttöperusteista voitaisiin määrätä myös eri tavoin riippuen esimerkiksi siitä, millaiset edellytykset korkotukilainoituksen käyttöönotolle ovat.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta voitaisiin käyttää vain kunnan puoltamiin kohteisiin.

Korkotukilainojen suuntaamista alueittaisen asunnontarpeen mukaan koskeva 3 momentti vastaisi vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen korkotukijärjestelmien mukaisia säännöksiä.

3 §. *Korkotukilainat.* Korkotukilainojen lajit vastaisivat aravalain mukaisia asumisoikeustalon aravalainoja. Asumisoikeustalon uudisra-

kentamista varten myönnettäisiin *asumisoikeustalon rakentamislainaa*, hankintaa varten *asumisoikeustalon hankintalainaa* sekä perusparantamista varten *asumisoikeustalon perusparantuslainaa*.

Asumisoikeustalon hankintalainaa ei voitaisi myöntää yksittäisen asumisoikeusasunnon hankintaa varten kuten ei myöskään vastaavaa aravalainaa. Sen sijaan esimerkiksi kokonainen vuokratalo voitaisiin hankkia kyseisellä lainalla ja muuttaa asumisoikeustaloksi. Asumisoikeustalo voisi sinänsä olla muodoltaan joko kerrostalo, rivitalo tai omakotitalo, mutta lainansääjällä olisi aina talon omistaja eikä asumisoikeuden haltija.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin uudisrakentamisen ja hankinnan välisestä rajanvedosta ja 3 momentissa perusparantamisen määritelmästä samalla tavoin kuin aravalaisissa sekä muissa ehdotettavissa korkotukijärjestelmissä.

4 §. *Korkotukilainan saajat.* Pykälässä ehdotetaan, että korkotukilainan saajina voisivat tulla kyseeseen samat yhteisöt, jotka voivat saada asumisoikeustalon aravalainaa aravalakia koskevan ehdotuksen 22 §:n mukaan. Lainansääjällä olisivat myös valtioneuvoston jo aiemmin asuntotuotantolain nojalla nimeämät yhteisöt. Asumisoikeustalojen lainoitus edellyttää talon omistajalta pysyvää ja korostettua vastuuta talon ylläpidosta. Sama vaatimus ja sitoutuminen asetettaisiin korkotukilainoitettun asumisoikeustalon omistajalle, mistä syystä korkotukilainoja ei olisi syytä myöntää laajemmalle saajaryhmälle kuin vastaavia aravalainoja.

5 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Pykälä vastaisi sisällöltään aravalainoitukseen ja muihin korkotukijärjestelmiin liittyviä, lähinnä lainoitettavien asuntojen tekniin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen sekä kilpailumenettelyyn liittyviä edellytyksiä.

Sen sijaan pykälään ei ehdoteta sisällytettäväksi nimenomaista säännöstä sosiaalisesta tarveharkinnasta, joka sisältyy aravalakia ja omistusasuntojen korkotukilakia koskeviin ehdotuksiin. Asumisoikeuden haltijoiden valinnasta on säädetty erikseen asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ja sen nojalla valtioneuvoston antamassa päätöksessä. Asukasvalintaan ei saisi vaikuttaa se, onko kohde rahoitettu aravalainalla vai korkotukilainalla.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettä-

väksi hankitalainoituksen käyttämisen edellytyksistä.

6 §. *Korkotukilainan suuruus.* Korkotukilainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista siitä riippuen, minkä lajiseesta korkotukilainasta on kyse. Valtioneuvosto voisi rajata lainoituksen piiriin hyväksyttävistä kustannuksista ja hintoja samalla tavoin kuin omistusasuntojen korkotukijärjestelmässä.

7 §. *Korkotukilainan ehdot.* Korkotukilainan koron kohtuullisuutta koskeva yleissäännös vastaisi muissa ehdotettavissa korkotukijärjestelmissä ehdotettavia säännöksiä.

8 §. *Korkotuki.* Korkotukea ehdotetaan maksettavaksi enintään 20 lainavuodelta.

Korkotuen suuruuden määrittäminen ja korkotuen maksatuksen toimivaltaista viranomaisesta koskeva säännös vastaisi muissa korkotukijärjestelmissä ehdotettavia säännöksiä. Valtioneuvosto antaisi tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta ja yleisistä ehdoista. Korkotuen maksaisi lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle valtiokonttori.

9 §. *Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen.* Lainan hyväksyisi korkotukilainaksi asuntorahasto. Toimivalta olisi sama kuin vuokra-asuntolainojen korkotuen osalta, ja myös asumisoikeustalon aravalainat myöntäisi käytännössä lähes aina asuntorahasto.

Asuntorahaston tulisi ennen korkotukilainan hyväksymistä tarkastaa, että lakiehdotuksen 5 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

10 §. *Valtion täytetäkaus.* Asumisoikeustalon rakentamislainaan ehdotetaan liitettäväksi valtion täytetäkaus samalla tavoin kuin vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa vuokratalon rakentamista varten myönnettävään korkotukilainaan. Säännös on tarpeen kyseisten lainojen myöntämisedellytysten riittäväksi turvaamiseksi.

Täytetäkauksen voimassaoloaika ei voida kytkeä asumisoikeustalon käyttörajoitusajan pituuteen, koska rajoitus on pysyvä. Tästä syystä ehdotetaan, että täytetäkaus olisi voimassa maksamatta jääneiden lyhennys- ja korkomaksujen osalta 20 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta. Edellä mainituille erille mahdollisesti kertyvät viivästyskorot olisivat kuitenkin takauksen piirissä siihen saakka, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksensa. Täy-

tetäkauksen voimassaoloaika vastaisi näin ollen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti pitkäaikaisiin korkotukilainoihin liittyvää täytetäkausta.

11 §. *Korkotukilainaan liittyvät rajoitukset.* Asumisoikeustalojen käyttöä ja luovutusta sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden taikka omistajan yhteisömuodon muuttamista koskevien rajoitusten tulisi olla pysyvinä voimassa siitä riippumatta, onko talo lainoitettu aravalainalla vai korkotukilainalla. Pykälässä viitattaisiin tältä osin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, jonka 11 luvussa näistä rajoituksista säädetään.

12 §. *Korkotuen lakkaaminen.* Korkotuen maksaminen lakkaisi aina niissä tapauksissa, joissa korkotukilaina maksettaisiin kokonaan takaisin. Asumisoikeustalo voisi luonnollisesti asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetyllä tavalla siirtyä myös sellaisen yhteisön omistukseen, joka voisi saada korkotukilainaa. Tällöin uuden omistajan tulisi ottaa korkotukilaina vastattavakseen, jotta korkotuen maksaminen jatkuisi.

13 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Pykälän nojalla valtiokonttori voisi erillisellä päätöksellä lakkauttaa korkotuen maksamisen niissä tapauksissa, joissa lainansaaja on menetellyt moitittavalla tavalla. Tällöin lainan saaja voitaisiin myös velvoittaa maksamaan korkotuki korkoineen ja mahdollisine viivästyskorkein takaisin valtiolle. Säännös olisi sisällöltään sama kuin muissa ehdotettavissa korkotukijärjestelmissä.

14 §. *Valvonta.* Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan ja lainanmyöntäjän tulisi valvoa lainavarojen käyttöä ja korkotuen lainomukaisuutta. Pykälä vastaisi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:ää.

15 §. *Muutoksenhaku.* Valtiokonttorin lakiehdotuksen 13 §:n nojalla tekemään päätökseen korkotuen lakkauttamisesta voitaisiin hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle samalla tavoin kuin muissakin korkotukilainoissa.

Sen sijaan asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saisi hakea muutosta valittamalla. Periaate olisi tältä osin sama kuin aravalaisissa ehdotetussa muutoksenhakujärjestelmässä.

16 §. *Tarkemmat säännökset.* Ehdotuksen mukaan lain täytäntöönpanoa koskevia säännöksiä voitaisiin tarvittaessa antaa asetuksella.

1.4. Laki asumisoikeusasunnoista

1 §. *Asumisoikeus.* Pykälässä olevaa asumisoikeuden määritelmää ehdotetaan täydennettäväksi siitä syystä, että asumisoikeustalon rahoitus voisi perustua aravalainojen ohella myös asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin. Asumisoikeusasunnoista annettua lakia sovellettaisiin kysymyksiin, jotka koskevat talon omistajan velvollisuuksia, asumisoikeuden haltijan oikeuksia ja velvollisuuksia, käyttövastiketta ja asumisoikeuden tai huoneiston luovutusta. Lisäksi mainittua lakia sovellettaisiin yleensä kaikkiin asumisoikeusasunnon hallintaan sekä asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden haltijan ja häneltä oikeutensa johtavien välisiin asumisoikeuteen liittyviin kysymyksiin siitä riippumatta, perustuuko talon rahoitus arava- vai korkotukilainoitukseen.

3, 45 ja 47 §. Pykälää ehdotetaan täydennettäväksi siitä syystä, että asumisoikeustalon rahoitus voisi perustua aravalainoituksen lisäksi myös korkotukilainaan.

2. Voimaantulo

Vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä

tammikuuta 1994. Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytyihin korkotukilainoihin ehdotetaan kuitenkin edelleen sovellettavaksi nykyistä lain 6 §:n säännöstä korkohyvityksen määrän päättämisestä valtion talousarvion yhteydessä, 7 §:n säännöstä siitä, että korkotukilainojen yleisistä ehdoista päättää ympäristöministeriö, 9 §:n 1 momentin säännöstä valtiovastuusta sekä 10 §:n säännöstä käyttörajoituksista. Lisäksi lakiehdotuksen 3 §:n 1 momentin säännöstä kilpailumenettelystä sovellettaisiin vasta vuoden kuluttua lain voimaantulosta.

Hallituksen iltakoulussaan 12 päivänä toukokuuta 1993 tekemän päätöksen mukaisesti omistusasuntolainojen korkotuesta annettu laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 1995 alusta. Myös asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki ehdotetaan tulevaksi voimaan vuoden 1995 alusta, jotta järjestelmän käyttöönottoa varten jäisi riittävä siirtymäaika. Lakiehdotukset esitetään kuitenkin annettaviksi eduskunnalle jo nyt, jotta ne voitaisiin käsitellä samassa yhteydessä kuin aravalakia ja vuokra-asuntolainojen korkotukilakia koskevat ehdotukset.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1. Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 14 § ja

muutetaan 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti, 4, 6 ja 7 §, 8 §:n 1 momentti, 9 §:n 1 ja 3 momentti, 10 §, 12 §:n 1 momentti sekä 13 ja 15 §,

sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti ja 7 § 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), 4 ja 6 § 20 päivänä joulukuuta 1991 annetussa laissa (1657/91), 9 §:n 1 ja 3 momentti 23 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1483/92) sekä 10 § ja 12 §:n 1 momentti 20 päivänä heinäkuuta 1992 annetussa laissa (661/92), sekä

lisätään 2 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

1 §

Valtion varoista voidaan maksaa korkohyvitystä talletuspankin, luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämistä lainoista vuokra-asunnon hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten. Näitä lainoja nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

2 §

Korkotukilaina vuokra-asunnon rakentamista tai, jollei 2 momentista muuta johdu, hankkimista varten voidaan myöntää:

1) kunnalle tai kuntayhtymälle;

2) aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoitavalle yhteisölle;

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavaan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asutuskäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

3 §

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto

erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä momentissa on säädetty.

4 §

Korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia vuokra-asunnon hyväksytyistä hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Valtioneuvosto voi antaa tarkempia määräyksiä lainoitusosuuden suuruudesta.

6 §

Lainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täytyessä käyttää kunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

7 §

Korkohyvitystä maksetaan enintään 20 lainavuodelta.

Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainojen vähimmäislaina-ajasta ja yleisistä ehdoista antaa valtioneuvosto.

8 §

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväk-

symisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 3 §:ssä säädetty yleiset edellytykset ovat lainaa hyväksyttäessä olemassa.

9 §

Valtio on luottolaitokselle vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisten maksukyvyttömyydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Valtionvastuu koskee lain 10 §:ssä tarkoitettuna rajoitusaikana erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennyksiä korkomaksuja sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes luottolaitos saa suorituksen saamisistaan.

Rakentamista varten myönnetyllä korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Tämä velvoite päättyy 10 vuoden kuluttua korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien (käyttörajoitusaika), jos korkohyvityksen maksuaika on 7 §:ssä tarkoitettua valtioneuvoston päätöksen nojalla enintään 10 vuotta. Muussa tapauksessa tämä velvoite päättyy 20 vuoden kuluttua mainitusta ajankohdasta lukien.

Valtioneuvosto voi tarvittaessa antaa tarkempia määräyksiä asukkaiden valintaperusteista asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tie-

toja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa tarkoitettulle omistajalle ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

13 §

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan ja luottolaitoksen on valvottava, että lainavarat käytetään lainaa korkotukilainaksi hyväksyttäessä määrättyyn tarkoitukseen. Kunnan on myös valvottava 10 §:ssä tarkoitettujen käyttörajoitusten ja asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Luottolaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja asianomaiselle kunnan viranomaiselle tietoja, jotka tarvitaan sen toteamiseksi, onko korkotukilaina käytetty hyväksyttyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti ja lainahtoja muutoinkin noudatettu.

15 §

Valtiokonttorin 12 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annettussa laissa (154/50) on säädetty. Valtion asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksyttyihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 6 ja 7 §:n, 9 §:n 1 momentin ja 10 §:n säännöksiä sellaisina kuin ne ovat tämän lain voimaan tullessa.

Kilpailumenettelyä koskevaa 3 §:n 1 momentin säännöstä sovelletaan vasta vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.

2.

Laki**omistusasuntolainojen korkotuesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea talletuspankin, luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (lainanmyöntäjän) myöntämistä omistusasuntolainoista, joita nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

Tämä laki ei koske omistusasuntoja, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinolain (1295/90) tai muun lain nojalla maatilatalouden kehittämisrahaston varoista.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla taikka jos hänelle on samaan tarkoitukseen myönnetty lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Korkotukea voidaan kuitenkin maksaa, jos edellä tarkoitettu laina on maksettu takaisin.

2 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Omistusasuntolainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Ympäristöministeriö voi hyväksyä niiden rajoissa tarvittavia kuntakohtaisia hyväksymisvaltuuksia valtion asuntorahaston ehdotuksesta. Kunta valitsee kohteet, joihin hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täyttyessä käyttää.

Tämän lain mukainen korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

3 §

Korkotukilainat

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä yksityishenkilölle myönnetty omistusasuntolaina, joka on tarkoitettu:

1) omakotitalon uudisrakentamiseen (*omakotikorkotukilaina*);

2) omakotitalon hankintaan (*omakotitalon hankinnan korkotukilaina*);

3) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta, valtion asuntorahaston aravalainoituskelpoiseksi aravalain (/) 8 §:n mukaisesti hyväksymästä asunto-osakeyhtiöstä (*asunto-osakekorkotukilaina*);

4) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*asunto-osakkeiden hankinnan korkotukilaina*); tai

5) omakotitalon perusparantamiseen (*omakotitalon perusparannuksen korkotukilaina*).

Rakennuksen tai asuinhuoneiston hankkiminen luetaan uudisrakentamiseksi, jos on kulunut enintään vuosi tai erityisestä syystä kaksi vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; tai

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Omistusasuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto määrää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankintai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito-

ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä momentissa on säädetty.

Omistusasuntolaina voidaan hyväksyä omakotitalon tai asunto-osakkeiden hankinnan korkotukilainaksi vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

5 §

Korkotukilainan suuruus

Omakotikorkotukilainan ja asunto-osakekorkotukilainan suuruus on enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Omakotitalon hankinnan korkotukilainan ja asunto-osakkeiden hankinnan korkotukilainan suuruus on enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä hankintahinnasta.

Omakotitalon peruseräparannuksen korkotukilainan suuruus on enintään 80 prosenttia peruseräparantamisen hyväksytyistä kustannuksista.

Valtioneuvosto voi vahvistaa korkotukilainan enimmäismarkkamäärän omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuineliömetriä kohden sekä alueittain asuntojen ja tonttien hyväksyttävät enimmäiskustannukset ja -hinnat.

6 §

Korkotukilainan ehdot

Korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta päättää valtioneuvosto. Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

7 §

Korkotuki

Korkotukea maksetaan enintään 15 lainavuodelta. Tarkemmat määräykset korkotuen maksuajasta ja määrästä antaa valtioneuvosto.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai lainanmyöntäjän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Omistusasuntolainan hyväksyminen korkotukilainaksi

Tuettavan kohteen sijaintikunnan viranomaisen ratkaisee täyttääkö lainansaaaja 4 §:ssä tarkoitetut edellytykset ja päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Sen lisäksi, mitä edellä on säädetty, omakotikorkotukilainan ja omakotitalon peruseräparannuksen korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että kunta on hyväksynyt omakotitalon rakennus- tai peruseräparannussuunnitelmat ja -kustannukset.

9 §

Korkotuen maksaminen eräissä tilanteissa

Jos asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai omakotitalo luovutetaan tai siirtyy uudelle omistajalle muutoin kuin avio-oikeuden tai perintöoikeuden nojalla, korkotuen maksaminen lakkaa asunnon luovutuspäivästä lukien.

Jos lainansaaaja käyttää korkotukilainan uudelleen oman asunnon hankinnan rahoittamiseen, voidaan korkotukea 1 momentin estämättä maksaa edelleen.

10 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien.

11 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan val-

tiolle enintään viisinkertaisena lainasta maksettu korkotuki.

12 §

Valvonta

Kunnan ja valtiokonttorin on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan kunnalle ja valtiokonttorille tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehtoja muutoinkin noudatettu.

13 §

Päätöksen tiedoksianto

Kunnan päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisäännin katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/66) säädetään.

14 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön kunnan päätök-

seen tässä laissa tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätöksen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisäännistä. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen ja valtiokonttorin 11 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella tekemään päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

15 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

16 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**asumisoikeustalolainojen korkotuesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea talletuspankin, luottolaitoksen, vakuutusyhtiön tai eläkelaitoksen (lainanmyöntäjän) myöntämistä lainoista asumisoikeusasunnoista anne-

tun lain (650/90) 1 §:ssä tarkoitettua asumisoikeustaloa varten. Lainoja nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla taikka jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myön-

netty lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Korkotukea voidaan kuitenkin maksaa, jos edellä tarkoitettu laina on maksettu takaisin.

2 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täyttyessä käyttää kunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

3 §

Korkotukilainat

Korkotukilaina voidaan myöntää:

- 1) asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (*asumisoikeustalon rakentamislaina*);
- 2) asumisoikeustalon hankintaan (*asumisoikeustalon hankintalaina*) tai
- 3) asumisoikeustalon perusparantamiseen (*asumisoikeustalon perusparannuslaina*).

Talon hankkiminen luetaan uudisrakentamiseksi, jos on kulunut enintään vuosi tai erityisestä syystä kaksi vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; tai

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liitetyiksi tiloiksi.

4 §

Korkotukilainan saajat

Korkotukilaina voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai muulle julkisyhteisölle;
- 2) valtion asuntorahaston aravalain (/) 22 §:n 2 kohdan nojalla nimeämälle tai valtioneuvoston asuntotuotantolain 6 §:n 1 momen-

tin 8 kohdan nojalla aiemmin nimeämälle asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle; sekä

3) sellaiselle osakeyhtiölle, jonka tosiasiassa omistaa jokin tai jotkin kohdissa 1 tai 2 mainituista yhteisöistä.

5 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumennettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

Asumisoikeustalon hankintalaina voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että talon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden talon rakentaminen.

6 §

Korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon rakentamislainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Asumisoikeustalon hankintalainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä hankintahinnasta.

Asumisoikeustalon perusparannuslainan suuruus on enintään 85 prosenttia perusparantamisen hyväksytyistä kustannuksista. Laina voi myös olla asumisoikeustaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty markkamääräinen enimmäislaina.

Valtioneuvosto voi vahvistaa tonttien hyväksyttävät enimmäiskustannukset ja -hinnat sekä asumisoikeustalon perusparannuslainan enimmäismäärän suuruuden.

7 §

Korkotukilainan ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

8 §

Korkotuki

Korkotukea maksetaan enintään 20 lainavuodelta. Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan vähimmäislaina-ajasta ja yleisistä ehdoista antaa valtioneuvosto.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai lainanmyöntäjän valtuuttamalle yhteisölle.

9 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 5 §:ssä säädettyt yleiset edellytykset ovat lainaa hyväksyttäessä olemassa.

10 §

Valtion täytetäkaus

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa asumisoikeustalon rakentamislainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Valtionvastuu koskee:

1) sellaisia maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 20 vuoden kuluessa korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien, sekä

2) edellä 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

11 §

Korkotukilainaan liittyvät rajoitukset

Korkotukilainalla lainoitettun talon käytön ja luovutuksen sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden taikka omistajan yhteisö-

muodon muuttamista koskevista rajoituksista säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

12 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Talon luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos talon uusi omistaja on 4 §:ssä tarkoitettu yhteisö, joka ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

13 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin lainasta maksettu korkotuki. Takaisin maksettavalle korkotuella lainansaajan on lisäksi suoritettava korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä lukien vuotuista korkoa neljä prosenttia yli Suomen Pankin peruskoron, kuitenkin vähintään kymmenen prosenttia takaisin maksettavasta korkotuen määrästä. Palautettavalle määrälle ja korolle on maksettava vuotuista viivästyskorkoa 16 prosenttia eräpäivästä lukien.

14 §

Valvonta

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan ja lainan myöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja

määräysten mukaisesti ja lainaehdot on muut-
tenkin noudatettu.

15 §

Muutoksenhaku

Valtiokonttorin 11 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

16 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

17 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 45 §:n 1 momentti ja 47 §:n 1 momentti seuraavasti:

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa taikka joka on lainoitettu aravalain (/) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (/) 3 §:n mukaan (*asumisoikeustalo*). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain, aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla lainoitettun asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuintoina tai tilapäisesti vuokra-asuintoina.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti vahvistettavan, aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksen saajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan

katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu
luovutus on mitätön.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen
täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 11 päivänä lokakuuta 1993

Tasavallan Presidentti
MAUNO KOIVISTO

Ministeri Pirjo Rusanen

1.

Laki**vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 14 § ja

muutetaan 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin johdantokappale sekä 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti, 4, 6 ja 7 §, 8 §:n 1 momentti, 9 §:n 1 ja 3 momentti, 10 §, 12 §:n 1 momentti sekä 13 ja 15 §,

sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohta, 3 §:n 1 momentti ja 7 § 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), 4 ja 6 § 20 päivänä joulukuuta 1991 annetussa laissa (1657/91), 9 §:n 1 ja 3 momentti 23 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1483/92) sekä 10 § ja 12 §:n 1 momentti 20 päivänä heinäkuuta 1992 annetussa laissa (661/92), sekä

lisätään 2 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Julkisen valvonnan alaisten luottolaitosten tai kuntien varoista voidaan myöntää vuokra-asunnon hankkimisen, rakentamisen tai peruskorjauksen rahoittamiseksi sellaisia lainoja, joista valtio maksaa lainanantajalle korkohyvitystä. Näitä lainoja kutsutaan tässä laissa korkotukilainoiksi.

1 §

Valtion varoista voidaan maksaa korkohyvitystä talletuspankin, luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämistä lainoista vuokra-asunnon hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten. Näitä lainoja nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

2 §

Korkotukilainaa voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai kuntainliitolle
- 2) valtionneuvoston asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle.

2 §

Korkotukilainaa vuokra-asunnon rakentamista tai, jollei 2 momentista muuta johdu, hankkimista varten voidaan myöntää:

- 1) kunnalle tai kuntayhtymälle;
- 2) aravalain (/) 15 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle;

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavaan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asuntokäyttöön, korkotukilainaa voidaan myöntää vain edellyttäen, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Korkotukilainan hyväksymisen edellytyksenä on, että vuokra-asunto täyttää kohtuullisen asumistason vaatimukset taikka voidaan peruskorjaustoimenpiteiden avulla saattaa sellaiseksi ja että vuokra-asunto on mahdolliset peruskorjaustoimenpiteet huomioon ottaen hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksiltaan kohtuullinen.

4 §

Korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia vuokra-asunnon hyväksytyistä hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

6 §

Valtion tulo- ja menoarvion yhteydessä päätetään korkohyvityksen määrästä ja vuosittain hyväksyttävien korkotukilainojen enimmäismäärästä.

7 §

Korkotukilainojen yleisistä ehtoista päättää ympäristöministeriö.

8 §

Asuntohallitus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

3 §

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asuimiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumennettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä momentissa on säädetty.

4 §

Korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia vuokra-asunnon hyväksytyistä hankinta-, rakentamis- tai peruskorjauskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. *Valtioneuvosto voi antaa tarkempia määräyksiä lainoitusosuuden suuruudesta.*

6 §

Lainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täytyessä käyttää kunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan.

7 §

Korkohyvitystä maksetaan enintään 20 lainavuodelta.

Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainojen vähimmäisajasta ja yleisistä ehtoista antaa valtioneuvosto.

8 §

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 3 §:ssä säädettyt yleiset edellytykset ovat lainaa hyväksyttäessä olemassa.

Voimassa oleva laki

9 §

Valtio on luottolaitokselle vastuussa rakentamista varten myönnettyjen korkotukilainojen tämän lain 10 §:ssä tarkoitettuna rajoitusaikana syntyneistä pääoman ja koron sekä viivästyskoron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Korkotukilainalla tulee sitä nostettaessa olla asuntohallituksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvaraus tai muu asuntohallituksen hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntainliitto.

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 10 vuotta korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi asuntohallitus lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainitussa tapauksessa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa

Ehdotus

9 §

Valtio on luottolaitokselle vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Valtionvastuu koskee lain 10 §:ssä tarkoitettuna rajoitusaikana erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes luottolaitos saa suorituksen saamisistaan.

Rakentamista varten myönnetyllä korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvaraus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Tämä velvoite päättyy 10 vuoden kuluttua korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien (käyttörajoitusaika), jos korkohyvityksen maksuaika on 7 §:ssä tarkoitettun valtioneuvoston päätöksen nojalla enintään 10 vuotta. Muussa tapauksessa tämä velvoite päättyy 20 vuoden kuluttua mainitusta ajankohdasta lukien.

Valtioneuvosto voi tarvittaessa antaa tarkempia määräyksiä asukkaiden valintaperusteista asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa

Voimassa oleva laki

tarkoitetulle omistajalle ennen 10 §:ssä säädetyn määräajan kulumista, voi asuntohallitus velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

13 §

Asuntohallituksen, kunnan ja luottolaitoksen on valvottava, että lainavarat käytetään lainaa korkotukilainaksi hyväksyttäessä määrättyyn tarkoitukseen.

Luottolaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan asuntohallitukselle ja asianomaiselle kunnan viranomaiselle tietoja, jotka tarvitaan sen toteamiseksi, onko korkotukilainaa käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti ja lainaehdoja muutoinkin noudatettu.

14 §

Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain hyväksyttävien korkotukilainojen käyttösuunnitelman.

15 §

Asuntohallituksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella antamaan päätökseen, 12 §:ssä tarkoitettua päätöstä lukuunottamatta, ei saa hakea valittamalla muutosta.

Ehdotus

tarkoitetulle omistajalle ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

13 §

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan ja luottolaitoksen on valvottava, että lainavarat käytetään lainaa korkotukilainaksi hyväksyttäessä määrättyyn tarkoitukseen. Kunnan on myös valvottava 10 §:ssä tarkoitettujen käyttörajoitusten ja asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Luottolaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja asianomaiselle kunnan viranomaiselle tietoja, jotka tarvitaan sen toteamiseksi, onko korkotukilainaa käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti ja lainaehdoja muutoinkin noudatettu.

14 §

(kumotaan)

15 §

Valtiokonttorin 12 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annettussa laissa (150/50) on säädetty. Valtion asuntorahaston ja lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

Ennen tämän lain voimaantuloa hyväksytyihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 6 ja 7 §:n, 9 §:n 1 momentin ja 10 §:n säännöksiä sellaisina kuin ne ovat tämän lain voimaan tullessa.

Kilpailumenettelyä koskevaa 3 §:n 1 momentin säännöstä sovelletaan vasta vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.

4.

Laki**asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/90) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 1 momentti, 45 §:n 1 momentti ja 47 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa luonnolliselle henkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa (*asumisoikeustalo*), jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

1 §

Asumisoikeus

Asumisoikeudella tarkoitetaan tässä laissa *yksityishenkilölle* luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa *taikka joka on lainoitettu aravalain (/) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (/) 3 §:n mukaan (asumisoikeustalo)*. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella (*asumisoikeussopimus*).

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan asuntotuotantolain mukaisesti vahvistettavan, asuntolainoituksen perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

3 §

Asumisoikeusmaksun määrä

Asumisoikeustalon rakentamisvaiheesta perittävät asumisoikeusmaksut eivät saa yhdessä ylittää määrää, joka tarvitaan *aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain* mukaisesti vahvistettavan, *aravalainoituksen tai korkotukilainoituksen* perustana olevan hankinta-arvo-osuuden rahoittamiseksi tämän osuuden rahoittamista varten otettavien lainojen ja oman pääoman lisäksi.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain nojalla lainoitettua asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

45 §

Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö

Asuntotuotantolain, *aravalain tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain* nojalla lainoitettua asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on käytettävä asumisoikeuden haltijoiden vakinaisina asuntoina tai tilapäisesti vuokra-asuntoina.

Voimassa oleva laki

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhteisön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle, asuntohallituksen vahvistamat perusteet täyttävälle luovutuksen saajalle. Muu luovutus on mitätön.

Ehdotus

47 §

Asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeen luovuttaminen

Asumisoikeustalo tai asumisoikeustalon omistavan yhtiön osake saadaan luovuttaa vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle luovutuksen saajalle, jolle voitaisiin myöntää asumisoikeustalon aravalaina tai korkotukilaina. Osake saadaan lisäksi luovuttaa muulle kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa. Muu luovutus on mitätön.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

