

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia sekä aravarajoituslakia. Esityksen tarkoituksena on kehittää ensiksi mainittuun lakiin perustuvaa korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perusteisiin perustuvan vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen tukemiseksi siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja tuettujen asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Esitys toteuttaisi osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta asuntorakentamisen lisäämisestä.

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

Lainansaaja voisi jatkossa valita kiinteälyhenteisen korkotukilainan ohella indeksisidonnaisen, annuiteetilainan kaltaisen korkotukilainamuodon, jossa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen. Tällainen lainamuoto johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen laina. Vuokra-asuntojen hankintaan tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä lievennettäisiin siten, että niitä voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueille ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille. Korkotukilainojen hyväksymis- ja lainaehtoja yhtenäistettäisiin siten, että vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen enimmäisosuus nostettaisiin 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Toisaalta kaikissa korkotukilainamuodoissa vaadittaisiin jatkossa lainansaajalta vähintään viiden prosentin suuruista omarahoitusosuutta, jota ei voitaisi kattaa valtion avustuksilla tai asumisoikeusasukkaiden maksamilla asumisoikeusmaksuilla. On perusteltua, että valtion tuemassa asuntotuotannossa vaadittaisiin aina tietty määrä myös toimijan omia varoja. Muutos ei kuitenkaan koskisi opiskelija- tai nuorisotasuntoja eikä voimassa olevalla sopimuskaudella 2016–2019 Helsingin seudun korkotukilainahankkeille myönnettäviä käynnistysavustuksia. Samalla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuuosuutta korkotukilainan korosta laskettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin kaikkien korkotukilainatyyppien osalta. Näin valtion maksama tuki vastaisi paremmin tuettujen asuntojen käyttöön liittyviä rajoituksia.

Korkotukijärjestelmään liittyviä viranomaismenettelyjä yksinkertaistettaisiin nykyisestä. Luvan korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin

asuinkäyttöön antaisi kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Jatkuvassa vaa- jaakäytössä olevan valtion tukeman asumisoikeustalon voisi jatkossa muuttaa korkotukilainoitetuksi vuokratilaksi. Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että enimmäisluovutushinnan määrittelemisestä luovutettiin mutta luovutushintaan ei saisi sisällyttää rajoitustenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Lisäksi säännösten valvontaa tehostettaisiin antamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ja Valtiokonttorille oikeus pyynnöstä saada muilta viranomaisilta tietoja korkotukilainansaajista salassapitosäännösten estämättä.

Useat korkotukilainojen laina- ja tukiehdotuksia koskevista tarkemmista säännöksistä ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Siksi monet edellä kuvatuista muutoksista toteutettaisiin kyseistä asetusta muuttamalla. Eduskunnan informoimiseksi ja uudistuksen kokonaiskuvan antamiseksi asetusluonnos on tämän esityksen liitteenä. Edellä mainituista ehdotuksista asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevan luvan myöntämistä, asuntojen enimmäisluovutushinnan määrittelystä luopumista sekä viranomaisten tiedonsaantia koskevat muutokset ulotettaisiin koskemaan myös aiemmin myönnettyjä aravalainoja ja niillä rahoitettuja asuntoja. Näiltä osin muutokset tehtäisiin aravarajoituslakiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2018.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	3
YLEISPERUSTELUT.....	4
1 NYKYTILA.....	4
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon.....	4
Korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdot.....	5
1.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö.....	8
Sosiaalinen asuntotuotanto eräissä muissa Länsi-Euroopan maissa.....	8
EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiin.....	8
1.3 Nykytilan arviointi.....	9
Valtion tukema vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto.....	9
Korkotukijärjestelmän toimivuus ja kehittämistarpeet.....	11
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	14
2.1 Tavoitteet.....	14
2.2 Toteuttamisvaihtoehdot.....	16
2.3 Keskeiset ehdotukset.....	19
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	24
3.1 Taloudelliset vaikutukset.....	24
Vaikutukset julkiseen talouteen.....	24
Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin.....	26
Vaikutukset asukkaisiin.....	31
3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	33
3.3 Ympäristövaikutukset.....	33
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset.....	33
4 ASIAN VALMISTELU.....	34
5 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	36
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	38
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	38
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta.....	38
1.2 Aravarajoituslaki.....	45
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET.....	47
3 VOIMAANTULO.....	49
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	49
LAKIEHDOTUKSET.....	51
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	51
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	57
LIITTEET.....	61
RINNAKKAISTEKSTIT.....	61
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	61
Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	75
ASETUSLUONNOKSET.....	83
Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta.....	83

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon

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

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

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

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

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

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

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

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

Korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden ja EU:n lainsäädäntö

Sosiaalinen asuntotuotanto eräissä muissa Länsi-Euroopan maissa

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

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

EU-oikeuden vaikutus kansallisiin asuntotuotannon tukiin

Myös EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi services of general economic interest, SGEI) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asuk-

kaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä. Yrityksellä tarkoitetaan tässä kaikkia taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä.

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

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat edellä mainitun komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen laaja liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Sosiaalinen asuntotuotanto on keskeisin ja euromääräisesti suurin yleistä taloudellista etua koskevista palveluista sekä Suomessa että muualla EU:ssa. Osana valtiontukisääntöjen valvontaa komissio julkaisee verkkosivuillaan jäsenvaltioiden kahden vuoden välein laatimat raportit valtioissa kyseisenä aikana maksetuista yleistä taloudellista etua koskevista tuista. Viimeisimmät raportit koskevat vuosia 2014–2015.

1.3 Nykytilan arviointi

Valtion tukema vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto

Suomessa on noin 400 000 korkotuki- tai aravalainalla rahoitettua vuokra-asuntoa, jotka ovat laissa säädettyjen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Tämä on vajaa puolet kaikista Suomen vuokra-asunnoista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus on merkittävin suurimmissa kaupungeissa. Korkotukilainoitettuja tavallisia vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin vajaat 2 000 asuntoa vuodessa. Puolet näistä asunnoista on rakennettu Helsingin seudulle, ja muiden suurimpien kasvukeskuskuntien osuus on ollut noin 30 prosenttia. Valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen osuus koko vuosittaisesta asuntotuotannosta on noin kuusi prosenttia. Ero aiempiin vuosikymmeniin on huomattava, sillä 1970–1990-luvuilla tuotettiin keskimäärin noin 10 000 uutta, omakustannusvuokraan perustuvaa tavallista valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuosittain. Perusparannus- ja hankintalainoituksen osalta valtion tukeman tuotannon rooli on vieläkin pienempi kuin rakentamisessa: korkotukilainoilla rahoitetaan keskimäärin vain noin 1 000 tavallisen vuokra-asunnon perusparantaminen vuosittain, ja hankintakorkotukilainoja hyväksytään vuosittain vain muutamia kappaleita.

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

Lisäksi valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta tulee jatkossa pienemään mer- kittävästi sitä kautta, että käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kymmenistä tuhansista ara- valainoitetuista asunnoista seuraavan kymmenen vuoden aikana. Pelkästään pääkaupunkiseu- dulla vapautuu rajoituksista noin 15 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuoteen 2025 men- nessä, tosin noin puolet näistä asunnoista on sellaisia, että ne eivät ole alun alkaenkaan olleet omakustannusperusteista vuokranmääritystä koskevien säännösten soveltamispiirissä. Rajoi- tusten päätyttyä on todennäköistä, että ainakin osassa omakustannusvuokrasäännösten alaisista asunnoista vuokrat nousevat markkinavuokrien tasolle.

Korkotuki- tai aravalainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvillä käyttö- ja luovutusrajoituksilla on merkitystä etenkin kasvuseuduilla, koska ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokratäy- tössä ja vuokrien säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema asuntotuotanto on tällä het- kellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Etenkin pääkaupunkiseudul- la ja muissa suurimmissa keskuksissa näiden asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria matalampia. Suurimmillaan ero on Helsingin kaupungin omistamissa korkotuki- tai arava- lainoitetuissa vuokra-asunnoissa, jotka ovat neliövuokraltaan keskimäärin jopa kuusi euroa edullisempia kuin vastaavat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Yleishyödyllisten asuntoyhtei- söjen neliövuokrat ovat Helsingissä keskimäärin 1,2 euroa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja halvempia. Muualla maassa ero vapaarahoitteisen vuokran ja omakustannusperusteisen vuok- ran välillä pienenee nopeasti ja paikoin omakustannusvuokra voi jopa ylittää markkinavuokran alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä on vähäistä (Vuokratyöryhmien toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä, ympäristöministeriön raportteja 5/2014, sekä Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa, VATT tutkimukset 175 vuodelta 2013). Vuokraerot heijastavat osaltaan eri alueiden erilaisia asuntomarkkinatilanteita.

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

Myös korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen tuotanto on ollut viime vuosina vilkasta. Esimerkiksi vuonna 2016 niitä rakennettiin noin 1 600 kappaletta, joista noin 1 100 pääkau- punkiseudulle. Asumisoikeusjärjestelmä toimii täydentävänä tuetun asumisen muotona vuok- ra-asumisen rinnalla tarjoten asukkaille vuokra-asumiseen verrattuna parempaa asumisturvaa. Asumisoikeusasunnoilla voidaan monipuolistaa ja tasapainottaa asuinalueiden asukasraken- netta ja ehkäistä segregatiota. Yhteensä asumisoikeusasuntoja on Suomessa noin 45 000 kap- paletta ja niistä suuri osa on rakennettu järjestelmän alkuvuosina 1990-luvun alussa. Asumis- oikeusasuntoja on rakennettu myös matalasuhdanteissa, kuten rahoituskriisin aikana, usein omistusasunnoiksi kaavailluille tonteille hyvillä sijainneilla. Asumisoikeusasunnoista

46 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Toisin kuin tavallisten vuokra-asuntojen kohdalla, myös yksityiset toimijat ovat edelleen kiinnostuneita tuottamaan asumisoikeusasuntoja korkotukijärjestelmän puitteissa. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa vain kasvukeskusalueiden suurimpiin tai kasvaviin kaupunkeihin ja lisäksi sellaisiin yksittäisiin suuriin ja kasvaviin kaupunkeihin, joissa se on asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Vaparaahoitteisia asumisoikeusasuntoja ei ole muutamaa yksittäistä kohdetta lukuun ottamatta rakennettu.

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

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

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

Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa varsinkin Helsingin seudulla, ja kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo osittaisesta työvoimapulasta, sillä asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista alueelle. Ongelma kärjistyy varsinkin palvelualueilla, sillä etenkin pieni- ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ei ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Vuokriltaan tai käyttövastikkeiltaan säädeltyjen valtion tukemien asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä noin 100 000 valtion tukemaa tavallista vuokra-asuntoa. Jos uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen rakentaminen ja olemassa olevien valtion tukemien asuntojen poistuminen rajoitusten piiristä jatkuvat tämänhetkellä tasolla, valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen määrä ei tulevaisuudessa kasva pääkaupunkiseudulla vaan säilyy suurin piirtein nykyisellä tasolla. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi Helsingin seudulle olisi siis rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän valtion tukemia vuokra-asuntoja. Myös valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tarvitaan tälle seudulle lisää. Erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja tarvitaan sen sijaan myös muualla maassa.

Korkotukijärjestelmän toimivuus ja kehittämistarpeet

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

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

Tultaessa 1990-luvulle inflaatiovauhti hidastui oleellisesti. Tällä hetkellä sen vaikutus lainapääomaan on hyvin vähäinen. Kun korkotuki- tai aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa tulevat ajankohtaisiksi ensimmäiset perusparannus- ja muut suuremmat korjaustoimenpiteet, merkittävä osa rakentamislainasta voi olla edelleen maksamatta. Rakennuksen saavuttaessa 25 vuoden iän keskimäärin 45 prosenttia korkotuki- tai aravalainasta on tällä hetkellä lyhennämättä. Tämä vaikeuttaa korjaustoimenpiteiden rahoittamista. Ongelma koskee yhtä lailla myös korkotuki- tai aravalainoitettuja asumisoikeusasuntoja, joista merkittävä osa on rakennettu samaan aikaan ja jotka ovat tulossa perusparannusikään samalla kun takapainotteiset lainanlyhennykset erääntyvät maksettaviksi. Tuleviin perusparannuskustannuksiin voidaan josain määrin varautua etukäteen keräämällä sitä varten varoja asukkaiden vuokrissa tai käyttövastikkeissa. Tämä johtaa kuitenkin käytännössä siihen, että talojen asukkaat maksavat vuokrissaan tai käyttövastikkeissaan ikään kuin kahta lainaa yhtä aikaa, sekä rakentamislainaa että perusparannuslainaa. Toisaalta tuleviin korjauksiin varautumisen voidaan katsoa olevan talon nykyisten asukkaiden maksamaa kompensatiota asuntojen kulumisesta. Kuitenkaan läheskään kaikki vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisöt eivät ole varautuneet tuleviin korjauksiin.

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

Korkotukilaisissa on omat korkotukilainamuotonsa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Näiden lainamuotojen hyväksymisedellytykset sekä laina- ja tukiehdot poikkeavat toisistaan paikoitellen huomattavastikin. Esimerkiksi vuokra-asuntojen rakentamiskorkotukilainojen lainoitusosuus on vuokratontilla enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista, mutta perusparannuskorkotukilainojen osalta lähtökohtaisesti enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Asumisoikeusasuntojen kohdalla korkotukilainojen lainoitusosuus on raken-

tamis- ja hankintalainojen osalta enintään 85 prosenttia ja perusparannuslainojen osalta enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista, ja asukkaiden maksamat asumisoikeusmaksut kattavat 15 prosenttia kustannuksista. Hankintakorkotukilainojen hyväksymiselle tavallisten vuokra-asuntojen osalta asetettu vaatimus siitä, ettei kyseisellä alueella saa olla tarvetta asuntojen rakentamiselle, tarkoittaa käytännössä sitä, että hankintalainoja ei voida myöntää kasvukeskuseuduille, koska niille on periaatteessa aina perusteltua rakentaa uusia asuntoja. Kuitenkin myös kasvukeskuksissa vuokratalojen tai -asuntojen hankkiminen voi olla perusteltua. Kyseinen vaatimus ei koske kuntien tai kuntayhtymien omistamia yhtiöitä, mikä asettaa julkiset ja yksityiset toimijat eriarvoiseen asemaan. Lisäksi erityisryhmien käyttöön tarkoitettujen vuokratalojen hankkimiselle asetettu vaatimus siitä, että talon asunnoista vähintään 30 prosenttia on osoitettava erityisryhmien käyttöön, saattaa muodostua segregaaation ehkäisyksi kannalta ongelmalliseksi.

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

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

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

on alitettava paikkakunnan vertailuvuokrataso. Asumisoikeustaloyhteisöjen taseissa asumisoikeusmaksut kasvavat indeksin mukaisesti ja ovat yhteisön lunastusvelvoitteen alaisia.

Koska vallitseva yleinen korkotaso on selvästi matalampi kuin korkotukilainansaajien maksettavaksi jäävä korkotukilainojen omavastuukorko, lainoille ei tällä hetkellä käytännössä tule maksettavaksi valtion korkotukea. Esimerkiksi vuonna 2016 valtiolle aiheutuneet korkotukimenot kaikista korkotukilainoista olivat arviolta vain noin 4,4 miljoonaa euroa, ja ainoastaan noin 0,01 prosentille korkotukilainojen koko euromäärästä maksettiin korkotukea. Korkotuen puutetta on pyritty kompensoimaan suurimmasta asuntopulasta kärsivällä Helsingin seudulla siten, että tavallisten korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen on myönnetty valtion asuntorahaston varoista käynnistysavustuksia valtionavustuslain (688/2001) nojalla. Käynnistysavustukset ovat osa valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusta, joka on solmittu vuosille 2016–2019. Kuluvana vuonna valtion talousarvion mukainen käynnistysavustusten myöntämisvaltuus on 10 000 euroa asuntoa kohti, yhteensä 20 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaa 2 000 asunnon aloittamisen.

Eräs keskeinen syy siihen, että erityisryhmäasuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotanto kiinnostaa edelleen kuntien ohella myös yksityisiä toimijoita, lienee se, että näihin hankkeisiin ei tarvita lainkaan toimijan omia varoja. Omarahoitusosuus voidaan kattaa valtion varoista myönnettyllä erityisryhmien investointiavustuksella tai asukkaiden maksamalla asumisoikeusmaksuilla, ja loppuosa hankkeen kustannuksista katetaan rahoituslaitoksen antamalla ja valtion täytetäkaamalla korkotukilainalla. Tällaista tilannetta, jossa hankkeessa ei vaadita lainkaan toimijan omaa rahoitusta, ei kuitenkaan voida pitää tavoiteltavana. Toisaalta asumisoikeustalojen omistajayhteisöjä rasittaa asumisoikeusmaksun lunastusvelvoite: asumisoikeuden haltijan muuttaessa pois asumisoikeusmaksu on maksettava hänelle takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta.

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

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on kehittää kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perusteisiin perustuvien valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukijärjestelmää siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja. Tällä tavoin toteutettaisiin pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman tavoitetta lisätä asuntorakentamista. Hallitusohjelman 4 luvun mukaan hallitus toimeenpantee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi tavoitteena muun muassa vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa

asuntokantaa sekä edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa. Esityksellä toteutettaisiin myös hallitusohjelman liitteessä 4 oleva kirjaus asumisoikeusjärjestelmän uudistamisesta itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen osalta. Muilta osin asumisoikeusjärjestelmän uudistaminen toteutetaan erillisellä lainsäädäntöhankkeella, jolla säädetään uusi asumisoikeusasuntoja koskeva laki nykyisen asumisoikeuslain tilalle.

Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille. Myös asumisoikeusasuntoja tarvitaan kolmanneksi hallintamuodoksi vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle. Korkea vuokrataso ja omistusasuntojen voimakas hinnannousu vaikeuttavat erityisesti kasvukeskuksiin työn perässä muuttavien ihmisten asemaa asuntomarkkinoilla. Valtion tukemiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat asuntojen pysymisen vuokra- tai asumisoikeuskäytössä ja vuokrien tai käyttövastikkeiden säilymisen kohtuullisella tasolla. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto vaikuttaa myös välillisesti hilliten vuokrien kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja ei kuitenkaan ole viime vuosina rakennettu kasvukeskuksiin riittävästi niiden tarpeeseen nähden. Työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän korkotukilainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Keskeisenä syynä valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon vähäisyydelle on valtion tuen vähäinen määrä verrattuna tuettuja asuntoja koskeviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin. Siksi esityksellä parannettaisiin korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja, lievennettäisiin eräitä korkotukilainojen hyväksymiselle asetettuja vaatimuksia sekä yksinkertaistettaisiin korkotukilainoihin liittyviä viranomaismenettelyjä. Esityksessä tarkastellaan korkotukijärjestelmää kokonaisuutena ja ehdotetaan laina- ja tukiehtoihin useita erilaisia muutoksia, joiden myötä järjestelmä toimisi nykyistä paremmin niin omistajayhteisöjen, asukkaiden kuin valtionkin näkökulmasta.

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

Eduskunnan lausumassa edellytetty korkotukijärjestelmän kehittäminen aloitettiin jo syksyllä 2016, kun pääministeri Juha Sipilän hallitus teki budjettineuvottelujen yhteydessä 1 päivänä syyskuuta päätöksen työllisyyttä lisäävistä toimista. Päätöksen mukaan korkotukilainansaajien maksettavaksi jäävä omavastuuosuus korkotukilainan korosta puolitetaan määräaikaaisesti uusien vuokra-asuntokorkotukilainojen osalta, ja lisäksi ympäristöministeriössä aloitetaan säädösvalmistelu korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttamiseksi merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi. Ensiksi mainittu muutos toteutettiin jo syyskuun 2016 aikana, kun korkotukiasetusta muutettiin väliaikaisesti siten, että uusien korkotukilainojen omavastuukorkeus alennettiin vuokra-asuntojen osalta 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2019. Jälkimmäinen muutos korkotukilainojen lyhennysohjelman muuttamisesta merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi toteutettaisiin tällä esityksellä. Lisäksi esityksellä parannettaisiin korkotukijärjestelmään liittyviä

laina- ja tukiehtoja siten, että valtion tuki on tasapainossa siihen liittyvien rajoitusten kanssa ja tukitasot ovat oikeassa suhteessa myös verrattuna uuteen lyhytkestoiseen korkotukimalliin.

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

2.2 Toteuttamisvaihtoehdot

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

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

Myös suoraan asukkaille maksettavilla asumistuilla voidaan kompensoida asuntojen korkeista vuokrista asukkaille aiheutuvaa taloudellista raskautta. Asumistukimenot kuitenkin kasvavat koko ajan voimakkaasti, vuonna 2016 niitä maksettiin lähes 2 000 miljoonaa euroa. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että korkotukijärjestelmästä aiheutuu valtiolle kuluvana vuonna noin 25 miljoonan euron menot, joista käynnistysavustusten osuus on 20 miljoonaa euroa ja korkotukimenot vain noin viisi miljoonaa euroa. Lisäksi erityisryhmien investointiavustuksia myönnetään kuluvana vuonna yhteensä 119 miljoonaa euroa. Asumistukien on myös arvioitu nostavan asuntojen vuokratasoa, vaikka tarkkaa arviota tämän vaikutuksen suuruudesta ei voidakaan esittää (esimerkiksi Essi Eerola ja Teemu Lyytikäinen: Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme, VATT Working Papers 88). Asumistuilla ei myöskään ole mahdollista puuttua ongelman alkusyyhyyn eli asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaan.

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

muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia.

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

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

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

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

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten kesto-aika on huomattavan pitkä, rakentamis- ja hankintalainoissa 40 vuotta ja perusparannuslainoissa 30 vuotta. Korkotukilainojen houkuttelevuus kasvaisi varsinkin markkinaehtoisesti toimivien rakennuttajien näkökulmasta, jos rajoitusaikaa lyhennettäisiin nykyisestä tai lainansaajille säädettäisiin mahdollisuus ”poistua” tukijärjestelmästä kesken rajoitusajan maksamalla korkotukilaina takaisin. Rajoitusajan lyhentäminen olisi kuitenkin vastoin pyrkimystä kasvattaa kohtuuhintaisen korkotukilainoitettujen asuntojen määrää pitkällä aikavälillä. Se olisi myös vastoin korkotukijärjestelmän perustavoitteita pitkäaikaisen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoamisesta asukkaille sekä lainansaajien pitkäjänteisestä toiminnasta kohtuuhintaisen asuntojen rakentamisessa ja ylläpidossa. Mahdollisuus maksaa korkotukilaina takaisin kesken rajoitusajan ja vapautua samalla kaikista asuntoprosesseista voisi pahimmassa tapauksessa johtaa siihen, että tällaisesta ”poistumismahdollisuudesta” tulisi käytännössä korkotukilainojen uusi enimmäisrajoitusaika useimpien lainansaajien tarttuessa tähän tilaisuuteen. Lisäksi on huomattava, että elokuussa 2016 käyttöön otettu uusi lyhytkestoinen korkotukimalli on suunnattu nimenomaan markkinaehtoisemmin toimiville rakennuttajille ja siinä oleva joustava tuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 10, pisimmillään 30 vuotta. Koska tällainen lyhyempi ja joustavampi korkotukijärjestelmä on jo olemassa, ei ole perusteita muuttaa myös korkotukilain mukaista korkotukimallia sellaiseksi.

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

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

sen toteuttamista ja vaatisivat maksamansa peruskorjausmaksun palautettavaksi, perusparannuksen rahoittaminen voisi vaikeutua entisestään. Tästä syystä tehokkaampi tapa helpottaa asumisoikeustalojen perusparantamisen rahoittamista on parantaa perusparannuskorkotukilainojen tukiehtoja ja tehdä lyhennysohjelmasta etupainotteisempi.

Korkotukijärjestelmän toimivuuteen ja houkuttelevuuteen vaikuttavat myös korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien tai käyttövastikkeiden määrittystä ja asukkaiden valintaa koskevat säännökset sekä omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysvaatimukset. Kaikkia näitä säännöksiä on kuitenkin muutettu kuluvan hallituskauden aikana. Vuokrien ja käyttövastikkeiden määrittystä koskevia säännöksiä muutettiin vuoden 2016 alussa voimaan tulleilla korkotukilain ja aravarajoituslain muutoksilla (HE 99/2015 vp) ja yleishyödyllisyysäännöksiä tämä vuoden alussa voimaan tulleilla korkotukilain ja aravalain muutoksilla (HE 155/2016 vp). Lisäksi vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevia säännöksiä tiukennettiin ottamalla käyttöön pääkaupunkiseudulla sijaitsevissa korkotuki- ja aravalainoituissa asunnoissa euromääräiset enimmäistulorajat tämän vuoden alusta alkaen. Kaikki edellä mainitut muutokset ovat perustuneet pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman kirjauksiin. Ennen näitä säännöksiä koskeviin uusiin kehittämistoimiin ryhtymistä on syytä seurata jo tehtyjen muutosten vaikutuksia ja toimivuutta.

2.3 Keskeiset ehdotukset

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

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

Samalla korkotukilain 13 §:ää muutettaisiin siten, että kohtuullinen varautuminen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin kiellettäisiin kokonaan asukkailta perittävässä vuokrissa uusissa korkotukilainoissa. Koska lainapääoma lyhenisi uudessa lainanlyhennysohjelmassa huomattavasti nykyistä nopeammin, se helpottaisi perusparannusten rahoittamista myöhemmässä vaiheessa, eikä etukäteen vuokrissa tapahtuvalle korjauksiin varautumiselle olisi nykyisenkaltaista tarvetta. Ehdotettu varautumiskielto ei estäisi suunnitelmallista kiinteistönpitoa, sillä vuokrissa voitaisiin jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Olemassa olevissa asuntokohteissa, jotka on rahoitettu ennen lakimuutoksen voimaantuloa hyväksytyillä korkotuki- tai aravalainoilla, tuleviin korjauksiin voisi varautua samalla tavoin kuin tälläkin hetkellä eli yhdellä tai kahdella eurolla asuinneliömetriä kohti kuukaudessa rakennuksen iästä riippuen.

Lisäksi korkotukiasetuksen 23 §:ää muutettaisiin siten, että uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa voisi periä enintään kuuden prosentin koron omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle. Tämä enimmäiskorko alennettiin kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin vuoden 2017 alusta lukien (asetus 8/2016) pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman liitteen 7 mukaisesti. Enimmäiskoron nostaminen kuuteen prosenttiin olisi kuitenkin perustelua, jotta korkotukilainansaajat pystyisivät keräämään riittävän määrän omia varoja uutta valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa varten kattaakseen uusissa korkotukilainoissa tarvittavan omarahoitusosuuden määrän. Omarahoitusosuuden enimmäiskorko vastaisi muutoksen myötä uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa käytössä olevaa enimmäiskorkoa. Lainansaajayhteisöstä sen omistajalle tuloutettavissa olevan tuoton enimmäismäärä säilytettäisiin jatkossakin neljässä prosentissa siten kuin valtioneuvoston asetuksessa arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta säädetään. Kun lainansaajayhteisöön vuokrissa perittävä enimmäiskorko olisi jonkin verran suurempi kuin yhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa oleva enimmäiskorko, yhteisöön kertyisi omia varoja, jotka olisi mahdollista käyttää paitsi edellä mainittujen uusien korkotukilainojen omarahoitusosuuksien kattamiseen, myös rakennusten tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumiseen.

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

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

Korkotukilainojen lainaehtoja yhtenäistettäisiin myös siten, että kaikissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuus olisi enintään 95 prosenttia ja lainansaajan omarahoitusosuus vähintään viisi prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa lainoitusosuus alettaisiin 80 prosenttiin kohteen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista, jotta lainansaajan maksettavaksi tulisi niin ikään viiden prosentin omarahoitusosuus asukkaiden maksamien 15 prosentin suurusten asumisoikeusmaksujen lisäksi. Asiasta otettaisiin nimenomaiset säännökset korkotukilain 10 ja 21 §:ään, ja korkotukiasetuksen 4 §:ssä olevat säännökset alemmista lainoitusosuuksista kumottaisiin. Mitä suurempi lainoitusosuus ja pienempi omarahoitusosuus korkotukilainoissa olisi, sitä helpompi toimijoiden olisi hankkia rahoitusta asuntohankkeisiin. Koska korkotukilainalla katettavaan rakentamiskustannuksiin voidaan sisällyttää myös kohtuulliset tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kustannukset, suurempi korkotukilaina helpottaisi asuntohankkeissa vaadittavien tonttien hankintaa varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvukeskusalueilla, joilla tonttimaan hinta on korkea. Viiden prosentin omarahoitusosuuden tulisi aina olla lainansaajan omia varoja eikä sitä voitaisi kattaa esimerkiksi käynnistysavustuksella, erityisryhmien investointiavustuksella tai asumisoikeusasukkaiden maksamalla asumisoikeusmaksuilla. Edellyttämällä kaikissa hankkeissa myös hankkeeseen ryhtyvän toimijan omarahoitusosuutta varmistettaisiin toimijan sitoutuminen hankkeeseen, torjuttaisiin pelkästään toisten varoilla rahoitettuihin hankkeisiin liittyviä moraalikato-ongelmia ja pienennettäisiin siten hankkeisiin liittyviä riskejä. Lainansaajan omarahoitusosuuden vaatiminen olisi perusteltua myös esityksen muiden ehdotusten kannalta, joilla lisättäisiin valtion tuen määrää korkotukilainoille.

Kieltoon kattaa omistajalta vaadittu omarahoitusosuus valtion varoista myönnetyllä avustuksella tehtäisiin kuitenkin kaksi poikkeusta. Jos kyse olisi erityisryhmille tarkoitetuista kohteista, joille myönnetään investointiavustuslain mukainen ensimmäiseen tukiluokkaan kuuluva, enintään 10 prosentin suuruinen investointiavustus, tällä avustuksella voitaisiin jatkossakin kattaa kohteissa tarvittava omarahoitusosuus. Tällaisia avustuksia myönnetään asuntohankkeille sellaisia asukasryhmiä varten, joiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet. Käytännössä ensimmäisen tukiluokan mukaisilla avustuksilla tuetaan lähinnä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa. Ottaen huomioon, että näille hank-

keille myönnettävä investointiavustus on huomattavasti pienempi kuin muille erityisryhmäkohteille myönnettävä avustus ja että opiskelija- ja nuorisoasuntoja tuottavilla vuokralatoyhteisöillä ei useinkaan ole omarahoitusosuuden maksamiseen tarvittavia omia pääomia, on perusteltua sallia omarahoitusosuuden kattaminen jatkossakin hankkeille myönnettyillä avustuksilla. Korkotukihankkeille Helsingin seudulla maksettava käynnistysavustus perustuu valtion ja seudun kuntien välillä solmittuun maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevaan MAL-sopimukseen vuosille 2016–2019. Käynnistysavustuksen myöntämisedellytykset on todettu vuosittain valtion talousarviossa. Tällä sopimuskaudella käytäntönä on ollut, että käynnistysavustuksella on voitu kattaa myös korkotukilainaan liittyvää lainansaajan omarahoitusosuutta, eikä tätä käytäntöä ole syytä muuttaa kesken sopimuskauden. Siksi edellä kuvattu kielto kattaa kohteen omarahoitusosuutta käynnistysavustuksella ei tulisi sovellettavaksi Helsingin seudulla nykyisen MAL-sopimuksen voimassaoloaikana.

Samalla korkotukilainojen tukiehtoja muutettaisiin lainansaajien kannalta nykyistä houkuttelevammiksi. Korkotukiasetuksen 8 §:ää muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuuosuus korkotukilainan korosta alennettaisiin pysyvästi 2,5 prosenttiin sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta. Näin ollen omavastuukorko olisi yhtä matala kuin uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa. Vuokra-asuntojen osalta muutos tulisi kuitenkin sovellettavaksi vasta, kun voimassa oleva omavastuukoron määräaikainen alentaminen 1,7 prosenttiin päättyy vuoden 2019 lopussa. Myös korkotuen maksuaika pidennettäisiin rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa nykyisestä 23 vuodesta (vuokra-asunnot), 16 vuodesta (asumisoikeusasunnot) tai 15 vuodesta (osaomistusasunnot) 30 vuoteen ja perusparansulainoissa 16 vuodesta 22 vuoteen. Samalla maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettaisiin, jotta valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti. Korkotukilainojen ehtoja muutettaessa on muistettava, että mitä matalampi omavastuukorko ja mitä pidempään lainalle maksetaan korkotukea, sitä suurempi on valtion kantama korkoriski.

Esityksen mukaiset korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen muutokset on tasapainotettu siten, että lainansaajille maksettavan valtion tuen määrä ei kasvaisi kohtuuttoman paljon; samalla kun korkotuen määrää lisättäisiin, lainansaajalle maksettavaa tukea myös rajoitettaisiin nykyisestä esimerkiksi vaatimalla kaikissa hankkeissa vähintään viiden prosentin suuruista lainansaajan omarahoitusosuutta. Tällä tavoin varmistettaisiin se, että korkotukijärjestelmässä ei jatkossakaan maksettaisi lainansaajayhteisöille ylikompensaatiota ja tukijärjestelmä täyttäisi myös muilta osin EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksissä yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin maksettavalle tuelle asetetut vaatimukset.

Korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskevia korkotukilain 14 ja 15 §:n säännöksiä kehitettäisiin siten, että korkeimman sallitun luovutushinnan määrittelystä luovuttaisiin kokonaan. Tämä yksinkertaistaisi merkittävästi asuntojen luovutusta koskevaa sääntelyä, siitä toimijoille aiheutuva hallinnollista taakkaa sekä ARA:n työmäärää. Jatkossa asuntoja saisi luovuttaa vain sillä edellytyksellä, että kauppaan ei käytetä rajoitustenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Ostajalle asetettaisiin selvitysvelvollisuus varojen alkupeiristä. Tällä tavoin kaupalla ei olisi merkittävää vaikutusta ostajan yleishyödylliseen toimintaan, olemassa olevien korkotukiasuntojen talouteen tai niiden asukkaiden asemaan. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset, kuten omakustannusperusteinen vuokramääritys ja sosiaalinen asukasvalinta, velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa. Ainoa luovutuksesta mahdollisesti seuraava vaikutus olisi se, että vuokrien tasauksen kautta luovutuksen kohteena olevan asuntokannan velat ja korjaustilanne voisivat jossain määrin vaikuttaa ostajalla jo aiemmin olleeseen asuntokantaan ja siinä perittäviin vuokriin. Vaikka rajoitustenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja ei ehdotuksen mukaan saisi jatkossa käyttää olemassa olevien korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen hankkimiseen toisilta toimijoilta, niitä voisi kuitenkin käyttää uuden valtion tukeman asuntotuotannon omarahoitusosuuksien kattamiseen. Tämä on

perusteltua siksi, että esityksen tavoitteena on lisätä nimenomaan uutta valtion tukemaa asuntotuotantoa. Vastaavat muutokset tehtäisiin myös aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskeviin säännöksiin muuttamalla aravarajoituslain 8—11 §:ää.

Lisäksi korkotukilakiin tehtäisiin useita pienempiä muutoksia, joilla yksinkertaistettaisiin tukijärjestelmää ja kevennettäisiin siihen liittyviä hallinnollisia prosesseja. Korkotukilakiin lisättäisiin uusi 23 a §, jonka mukaan ARA voi hakemuksesta myöntää luvan muuttaa korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi. Edellytyksenä tälle muutokselle olisi, että sillä tavoin ehkäistäisiin asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä ja ARA vapauttaisi asunnot asumisoikeuslain mukaisista rajoituksista. Samalla asunnot siirtyisivät korkotukilaisissa säädettyjen, vuokra-asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten piiriin. Korkotukilakia muutettaisiin myös siten, että luvan korkotukilainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön antaisi jatkossa kunnan sijasta ARA. Tämä on perusteltua, sillä korkotukilain 18 §:n nojalla ARA päättää jo nykyisin kaikista muista asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisista. Kunta päättäisi kuitenkin jatkossakin esimerkiksi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen edellyttämistä kaavamääräysten muutoksista. Viimeksi mainittu muutos tehtäisiin myös aravalainoitettujen asuntojen osalta muuttamalla aravarajoituslain 16 §:ää.

Korkotukilain 17 §:ää muutettaisiin siten, että lunastamatta jäänyt korkotukilainoitettu osuomistusasunto vapautuisi sitä koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista vain, jos asunnon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai valtio vapautetaan sen osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Tämä lisäys on tarpeen, sillä osuomistusasuntojen rajoituksista vapautumiselle on perusteltua asettaa samat edellytykset kuin vuokra-asuntojen kohdalla ja korkotukijärjestelmässä on pääsääntönä, että rajoitusten päättyessä myös asuntoihin liittyvä valtion tuki loppuu. Korkotukilain 37 §:ssä olevaa säännöstä korkotuen lakkauttamisesta muutettaisiin siten, että ARA voisi paitsi lakkauttaa korkotuen maksamisen, myös velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos ARA peruuttaisi lainansaajan yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen. Tällä hetkellä jo maksetun korkotuen takaisinperintä on mahdollista muissa korkotukilain rikkomistilanteissa mutta ei yhteisön yleishyödylliseksi nimeämistä peruutettaessa, mikä voi olla seurausta yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta. Muutos lisäisi lainansaajille säännösten rikkomisesta seuraavien sanktioiden määrää, mutta se olisi perusteltu tukijärjestelmän tehokkaan toiminnan ja valvonnan kannalta. Lisäksi muutos saattaisi yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta seuraavat sanktiot samanlaisiksi kuin asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten rikkomisesta säädetty seuraamukset. Muutosta voitaisiin soveltaa vain lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen tapahtuviin rikkomuksiin, ja asiaa koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta valittamalla.

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

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset julkiseen talouteen

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

Esityksen mukaisilla korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen muutoksilla olisi keskenään erisuuntaisia vaikutuksia korkotukilainojen käyttäytymiseen ja siten valtion maksaman korkotuen suuruuteen. Siksi ehdotettuja muutoksia täytyy tarkistella kokonaisuutena. Korkotukilainojen nykyistä etupainotteisemmat lainanlyhennykset vähentäisivät lähtökohtaisesti lainoista aiheutuvia korkomenoja ja alentaisivat siten myös valtion korkotukimenojen määrää, koska lainapäätös pienenee nykyistä nopeammin. Toisaalta lainoitusosuuden nostaminen kaikissa vuokra-asumisen korkotukilainamuodoissa 95 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista nostaisi potentiaalisesti lainojen korkokustannuksia ja samalla valtion korkotukimenojen määrää. Valtion korkotukimenojen kannalta keskeinen määrittävä tekijä on korkotukilainan korosta lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuuosuuden suuruus: se määrittää sen korkotason, jonka ylittyessä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi, että valtio tukee lainaa korkotuel-la. Mitä matalampi omavastuuosuuden taso on, sitä suuremman vastuun valtio ottaa korkotukilainoihin liittyvästä korkoriskistä. Korkotuen maksuajan pidentäminen puolestaan määrittää sen ajan, jolloin valtio kantaa osan korkoriskistä. Esityksen mukaan tämä aika pitenee vuokra-asuntoja koskevissa rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa seitsemällä vuodella 30 vuoteen ja perusparantamiskorkotukilainoissa sekä asumisoikeusasuntojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa kuudella vuodella 22 vuoteen. Maksettavan korkotuen osuus omavastuukoron ylittävältä osalta kuitenkin laskee maksuajan kuluessa, ja jatkossa tätä maksettavan korkotuen osuutta vielä pienennettäisiin nykyisestä. Esimerkiksi vuokratokortukilainalle maksetaan tällä hetkellä korkotukea ensimmäisenä lainavuotena 95 prosenttia, 10. lainavuotena 76 prosenttia ja 20. lainavuotena 32 prosenttia omavastuuosuuden ylittävästä korosta. Esityksen mukaan maksettavan korkotuen osuus laskisi jatkossa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa tasaisesti kolmella prosenttiyksiköllä vuodessa siten, että ensimmäisenä lainavuotena maksettavan korkotuen osuus olisi 90 prosenttia, 10. lainavuotena 63 prosenttia ja 20. lainavuotena 33 prosenttia omavastuuosuuden ylittävästä korosta.

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

Ehdotettujen muutosten jälkeenkin uusista korkotukilainoista ei nykyisellä korkotasolla syntyisi valtiolle korkotukimenoja, koska ehdotettu 2,5 prosentin suuruinen omavastuukorko ei ylittyisi. Omavastuukoron alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen kuitenkin lähtökohtaisesti lisäävät valtion maksamia korkotukia, jos korkotaso nousisi yli ehdotetun 2,5 prosentin. Neljän prosentin korkotasolla 1 000 uuden korkotukilainoitettavan vuokra-asunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä ar-

violta noin 32 miljoonan korkotukimeno olettaen, että asuntojen hankintakustannus on 3 800 euroa neliometriä kohti ja niiden keskikoko 50 neliometriä. Tuki painottuisi alkuvuosiin ollen ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 11 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 19,6 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 17,2 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 6,2 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 10,6 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella korkotukimenojen reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 27,3 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 10,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 18,1 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 14,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 6,0 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 9,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Korkotukilainoissa on kuitenkin tällä hetkellä väliaikaisesti käytössä 1,7 prosentin suuruinen omavastuukorko lainoissa, jotka hyväksytään vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskorkotukilainoiksi viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Tämä huomioon ottaen ehdotetuista muutoksista valtiolle aiheutuvat korkotukikustannukset olisivat nimellisesti koko korkotukilaina-aikana noin 25,1 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 7,6 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 15,1 miljoonaa euroa pienemmät. Reaalisesti korkotukimenot olisivat koko korkotukilaina-aikana noin 21,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 7,3 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 13,8 miljoonaa euroa pienemmät.

Vastaavasti 1 000 uuden korkotukilainoitettavan asumisoikeusasunnon rakentamisesta syntyisi valtiolle neljän prosentin korkotasolla nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 35,1 miljoonan korkotukimeno olettaen, että asuntojen hankintakustannus on 3 800 euroa neliometriä kohtia ja asuntojen keskikoko on 65 neliometriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 12,2 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 21,5 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 24,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 7,6 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 13,6 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 29,9 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 11,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 19,8 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 20,8 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 7,4 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 12,6 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Edelleen 1 000 vuokra-asunnon korkotukilainoitettavasta perusparantamisesta syntyisi valtiolle neljän prosentin korkotasolla nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 5,3 miljoonan korkotukimeno olettaen, että korjauskustannukset ovat 800 euroa neliometriä kohti ja asuntojen keskikoko 50 neliometriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 2,3 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,9 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 0,8 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 1,2 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella reaalikustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 4,7 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 2,2 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,6 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korko-

tukilaina-aikana noin 3,3 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 1,4 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 2,4 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla. Vuokra-asuntotuotannossa tällä hetkellä määräaikaisesti käytössä olevaan 1,7 prosentin omavastuukorkoon verrattuna ehdotuksen mukaiset korkotukikustannukset olisivat nimellisesti koko laina-aikana noin 0,4 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 0,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana noin miljoona euroa pienemmät. Reaalisesti korkotukimenot olisivat koko laina-aikana noin 0,5 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 0,7 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin miljoona euroa pienemmät.

Vastaavalla tavalla 1 000 asumisoikeusasunnon korkotukilainoitettavasta perusparantamisesta syntyisi neljän prosentin korkotasolla valtiolle nimellisesti koko korkotukilaina-aikana yhteensä arviolta noin 6,9 miljoonan korkotukimeno olettaen, että korjauskustannukset ovat 800 euroa neliometriä kohti ja asuntojen keskikoko 65 neliometriä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat noin 3,0 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 5,0 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 5,3 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyisillä korkotukilainojen ehdoilla. Vastaavasti ensimmäisen viiden vuoden aikana nimelliset korkotukimenot olisivat noin 2,1 miljoonaa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,6 miljoonaa euroa suuremmat nykyehtoihin verrattuna. Kahden prosentin inflaatio-oletuksella reaalkustannus valtiolle olisi vastaavasti koko korkotukilaina-aikana noin 6,1 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 2,9 miljoonaa euroa ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 4,7 miljoonaa euroa. Korkotukimenot olisivat reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 4,6 miljoonaa euroa, ensimmäisen viiden vuoden aikana noin 2,0 ja ensimmäisen 10 vuoden aikana noin 3,4 miljoonaa euroa suuremmat kuin nykyehdoilla.

Ehdotettu mahdollisuus tehdä nykyistä enemmän ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vähentäisi lähtökohtaisesti korkotukilainoihin liittyvää valtion korkoriskiä, kun lainapääomat voisivat lyhentyä olemassa olevaa lyhennysohjelmaa aikaisemmin. Lyhennysohjelman joustavuuden lisääminen parantaisi muutenkin vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellisia toimintaedellytyksiä esimerkiksi korkomuutosten yhteydessä, vähentäisi vuokrien tai käyttövastikkeiden korotuspaineita sekä tukisi kohteiden korkeaa käyttöastetta. Ehdotus lainansaajien viiden prosentin suuruisesta omarahoitusosuudesta vähentäisi korkotukilainoihin mahdollisesti liittyvää moraalikatoilmiötä, kun toimijan investointipäätös vaatisi kaikissa tapauksissa myös omaa rahallista panostusta. Tämä olisi perusteltua valtion takauriskien hallinnan kannalta.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

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

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

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

Myös ehdotus, jonka mukaan uusien korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen vuokrissa voisi periä nykyisen neljän prosentin sijaan enintään kuuden prosentin koron omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle, vastaisi useiden toimijoiden esittämiä toivomuksia. Muutos parantaisi lainansaajien mahdollisuuksia kerätä riittävän määrän omia varoja uutta valtion tukemaa asunotuotantoa varten kattaakseen uusissa korkotukilainoissa tarvittavan omarahoitusosuuden määrän. Koska lainansaajayhteisöstä sen omistajalle tuloutettavissa olevan tuoton enimmäismäärä säilytettäisiin jatkossakin neljässä prosentissa, muutoksesta aiheutuva hyöty ei valuisi lainansaajayhteisön omistajille vaan jäisi yhteisöön: kun yhteisöön vuokrissa perittävä enimmäiskorko olisi kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin yhteisöstä sen omistajille tuloutettavissa oleva enimmäiskorko, yhteisöön kertyisi omia varoja, jotka parantaisivat yhteisön taloudellista vakavaraisuutta ja antaisivat liikkumavaraa yhteisön toiminnalle. Edellä esitetyssä esimerkissä 1 000 uuden vuokra-asunnon rakentamisessa lainansaajayhteisöön olisi mahdollista kerätä vuosittain 190 000 euroa enemmän omia varoja nykyiseen verrattuna. Näitä varoja olisi mahdollista käyttää paitsi uusien korkotukilainojen omarahoitusosuuden kattamiseen, myös rakennusten tulevien peruserän-, ylläpito- ja hoitokustannusten rahoittamiseen sekä kattamaan yhteisön muiden kohteiden korjauskustannuksia. Jos varat rahastoitaisiin, ne kasvattaisivat yhteisön oman pääoman määrää ja parantaisivat sen rahoitusrakennetta, mikä voisi helpottaa yhteisön mahdollisuuksia markkinaehtoisen rahoituksen saamiseen. Omarahoitusosuudelle perittävän enimmäiskoron nostamisesta lainansaajayhteisöön kertyvät ylimääräiset varat olisivat vain noin kolmannes niiden varojen määrästä, jotka yhteisöt voivat tällä hetkellä kerjätä perimällä vuokrissa enimmäismäärän tuleviin korjauksiin varautumiselle. Toisaalta korjauksiin varautumisen kieltoa kompensoisi etupainoisempi lainanlyhennysohjelma, jolloin rakentamislainan kulut rasittaisivat yhteisöä nykyistä merkittävästi vähemmän rakennuksen tullessa peruserän ikään.

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

Korkotukilainojen tukiehtoihin esitetyt muutokset, joilla lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuusuutta korkotukilainan korosta alennettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä, alentaisivat lainoihin liittyvää lainansaajan korkoriskiä ja lisäisivät siten korkotukilainojen houkuttelevuutta. Vaikutus olisi suurin asumisoikeusasuntojen rakentamislainoissa sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparannuslainoissa, sillä näiden lainamuotojen osalta omavastuukorko on nykyisin huomattavan korkea ja korkotuen maksuaika lyhyt. Sen sijaan vuokra-asuntojen osalta muutoksen vaikutus olisi vähäisempi, sillä niitä koskeviin korkotukilainoihin sovellettaisiin omavastuukoron määräaikaista alentamista 1,7 prosenttiin vuoden 2019 loppuun saakka. Koska ehdotuksessa on kuitenkin kyse pysyväksi tarkoitettusta omavastuukoron alentamisesta, muutos parantaisi korkotukilainojen tukiehtoja pitkällä ajanjaksolla ja toisi tukiehtoihin alan toimijoiden toivomaa pitkäjänteisyyttä.

Etukäteen ei ole mahdollista varmasti arvioida, minkä verran ehdotetut laina- ja tukiehtojen parannukset lisäisivät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kun lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuusuutta korkotukilainan korosta alennettiin määräaikaaisesti edellisellä hallituskaudella vuosina 2012–2015 ensin 1,7 ja sitten 1,0 prosenttiin, korkotukilainoitettujen tavallisten vuokra-asuntojen tuotanto nousi vuonna 2015 eli viimeisenä omavastuukoron alentamisvuonna 3 000 asuntoon edellisten vuosien 2 000 asunnosta. Korkotukilainoitettujen asuntojen tuotantomääriin vaikuttavat kuitenkin myös muut seikat, kuten lainoille maksettavat käynnistysavustukset, suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset sekä yleinen asuntorakentamisen suhdannetilanne. Siksi on erittäin vaikeaa luotettavasti arvioida, mikä osuus tuotannon kasvusta johtuu omavastuukoron alentamisesta.

Esitys sisältää kuitenkin myös useita ehdotuksia, jotka ovat perusteltuja esimerkiksi valtion riskienhallinnan ja asukkaiden aseman näkökulmasta, mutta joita voidaan pitää lainansaajayhteisöjen kannalta negatiivisina ja tukijärjestelmän houkuttelevuutta vähentävinä. Kielto varautua asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin asukkailta perityissä vuokrissa uusissa korkotukilainoissa vaikeuttaisi varautumista näihin toimenpiteisiin. Tällä hetkellä näihin kustannuksiin saa varautua enintään yhdellä tai kahdella eurolla asuinneliötä kohti kuukaudessa rakennuksen iästä riippuen. Säännös on tullut sovellettavaksi vuoden 2017 alusta lukien. Sitä ennen korjauksiin varautumiselle ei ollut asetettu konkreettista enimmäismäärää, ja eri vuokratyöyhteisöjen käytännöt vaihtelivat huomattavasti: osa yhteisöistä ei varautunut tuleviin korjauksiin lainkaan, osa varautui niihin jopa kolmella eurolla asuinneliömetriä kohti kuukaudessa. Säännös on tullut sovellettavaksi niin äskettäin, ettei sen vaikutusta vuokrissa kerättävien korjausvarautumisten suuruuteen pysytä vielä täysin arvioimaan. Joka tapauksessa säännös on estänyt ylisuurten varautumisten keräämisen. Nyt ehdotettu tuleviin korjauksiin varautumisen kieltö voidaan kuitenkin arvioida vaikutuksiltaan vähäiseksi, sillä kieltö koskisi ainoastaan uusia korkotukilainoja ja niissäkin sitä kompensoitaisiin uusien kor-

kotukilainojen huomattavasti nykyistä etupainotteisemmalla lainanlyhennysohjelmalla sekä vuokrissa perittävän omistajan omarahoitusosuuden enimmäiskoron nostamisella neljästä kuu-teen prosenttiin. Lisäksi vuokrissa voitaisiin jatkossakin kerätä varoja rakennusten ja asuntojen vuosikorjauksia, ylläpitoa ja hoitoa varten. Näin ollen kiello ei estäisi suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Kiellon vaikutus ei juuri näkyisi lyhyellä aikavälillä, sillä olemassa olevissa kohteissa tuleviin korjauksiin voisi varautua kuten tähänkin asti ja saman omistajan omistami- en asuntojen vuokrat voi tasata.

Sen sijaan ehdotus siitä, että korkotukilainoissa tarvittaisiin jatkossa aina vähintään viiden prosentin suuruinen lainansaajan omarahoitusosuus ja että tätä omarahoitusosuutta ei voitaisi kattaa valtion avustuksilla tai asumisoikeusasukkaiden maksamalla asumisoikeusmaksuilla, todennäköisesti vähentäisi toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttämiseen. Vai- kutus olisi suurin asumisoikeusasuntojen ja erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen kohdalla, sillä niissä lainansaajan omarahoitusosuus katetaan nykyisin täysimääräisesti asu- misoikeusmaksuilla tai investointiavustuslain mukaisella erityisryhmien investointiavustuksel- la. Helsingin seudun korkotukihankkeille maksettavien käynnistysavustusten merkitys on pie- nempi, sillä avustus riittää useissa tapauksissa kattamaan vain osan lainansaajan omarahoit- tusosuudesta. Se, ettei asuntojen tuotantoon vaadita lainkaan omistajan omia varoja, on mer- kittävä vetovoimatekijä asumisoikeusasuntojen ja erityisryhmäasuntojen osalta. Sen poistami- nen voi saada jotkin toimijat vähentämään valtion tukemien asumisoikeus- tai erityisryhmä- asuntojen tuotantoa nykyisestä. Omistajan todellisen omarahoitusosuuden puute on kuitenkin niin merkittävä poikkeama valtion tukemalle toiminnalle tavallisesti asetetuista lähtökohdista, että muutos on perusteltu siihen todennäköisesti liittyvästä tuotannon jonkinasteisesta vähen- tymisestä huolimatta. Lisäksi ongelmaa lieventävät korkotukilainojen muihin laina- ja tukieh- toihin ehdotetut parannukset; toimijat arvioivat korkotukijärjestelmää kokonaisuutena päättä- essään, minkä verran ne tuottavat korkotukilainoilla rahoitettavia asuntoja.

Kielto kattaa omistajan omarahoitusosuus valtion varoista myönnetyllä avustuksella ei kuiten- kaan koskisi investointiavustuslain ensimmäiseen tukiluokkaan kuuluvia kohteita eikä voi- massa olevalla MAL-sopimuskaudella Helsingin seudulla toteutettavia, käynnistysavustusta saavia tavallisia vuokra-asuntokohteita. Siten ehdotettu muutos ei vaikuttaisi niiden tuotan- toon. Opiskelija-asuntoja rakennuttavilla ja omistavilla yleishyödyllisillä opiskelija-asunto- yhteisöillä ei pääsääntöisesti ole asuntojen tuotantoon tarvittavia omia varoja. Siksi valtio on tukenut näitä yhteisöjä erilaisin avustuksin 1980-luvun alusta lähtien, ensin aravalainoitettujen opiskelija-asuntojen omapääomaosuuden suorittamista varten myönnettyillä avustuksilla ja vuodesta 2005 lähtien erityisryhmien investointiavustuksilla. Jos vaatimus omistajan todelli- sesta omarahoitusosuudesta ulotettaisiin koskemaan myös opiskelija-asuntoyhteisöjä, se voisi heikentää merkittävästi niiden mahdollisuuksia tuottaa kohtuuhintaisia opiskelija-asuntoja. Siksi ne ehdotetaan jätettäväksi muutoksen ulkopuolelle, samoin kuin pitkälti samanlaisin toimintaperiaattein toimivat nuorisoasuntoja tuottavat vuokratoyhteisöt. Toisaalta nykyisen käytännön jatkaminen johtaa siihen, että koska opiskelija- ja nuorisoasuntohankkeissa ei vaa- dita omistajan omarahoitusosuutta, jolle voisi periä kohtuullista korkoa, yhteisöihin ei tulevai- suudessakaan kerry omia varoja vaan ne toimivat jatkossakin vain muualta tulevan rahoituk- sen varassa. Tätä ei voida pitää pitkällä aikavälillä terveenä ja toivottavana tilanteena. Käyn- nistysavustusten osalta nykyinen käytäntö jatkuisi voimassa olevan sopimuskauden loppuun, eli vuoteen 2019 asti käynnistysavustuksella voitaisiin kattaa myös lainansaajien omarahoitus- osuutta.

Kiinteilyhenteisen korkotukilainan rinnalle ehdotettu indeksisidonnainen korkotukilaina an- taisi lainansaajille uuden, annuiteettilainan kaltaisen vaihtoehdon korkotukilainan takaisin- maksuun. Indeksisidonnaiseen korkotukilainaan liittyisi lainansaajan kannalta useita etuja ver- rattuna kiinteilyhenteiseen korkotukilainaan: Se johtaisi tasaisempaan vuokrankehitykseen,

kumulatiivisesti alhaisempaan korkorasitukseen ja nopeammin lyhenevään lainapääomaan kuin kiinteälyhenteinen korkotukilaina. Velanhoitoon liittyvät menot kehittyisivät yleisen hintakehityksen mukaisesti eivätkä olisi herkkiä koronmuutoksille. Indeksisidonnainen korkotukilaina sopisi hyvin myös yleishyödyllisiksi nimeämättömille korkotukilainansaajille, joilla on vain yksittäisiä asuntokohteita ja jotka eivät pysty tasaamaan koronvaihteluista johtuvia kustannusvaihteluita muiden omistamiensa valtion tukemien vuokratulojen kanssa. On kuitenkin mahdollista, että lainanmyöntäjät eivät halua sitoutua indeksisidonnaisen korkotukilainamuotoon, vaan vaativat kiinteälyhenteistä lainanlyhennysohjelmaa oman varainhankintansa ja menoensa ennakoitavuuden säilyttämiseksi sekä riskienhallintakustannustensa minimoimiseksi. Esitystä annettaessa ei pystytä varmasti arvioimaan, millaisen käyttöalan uusi indeksisidonnainen korkotukilaina tulisi saamaan. Koska kyseessä olisi kuitenkin vain vaihtoehto kiinteälyhenteisille korkotukilainoille ja uusi lainamalli korvaisi nykyisen kokonaispääomamenoon perustuvan korkotukilainamuodon, jota ei ole käytetty lainkaan, ei ehdotuksella olisi kielteisiä vaikutuksia, vaikka uutta lainamuotoa ei käytettäisikään.

Esitys sisältää myös muutamia ehdotuksia, jotka koskisivat etupäässä olemassa olevia korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja ja niiden omistajayhteisöjä. Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen enimmäisluovutushintaa koskevasta sääntelystä luopuminen yksinkertaistaisi merkittävästi asuntojen luovutustilanteita koskevaa sääntelyä. Nykysäännösten mukaan luovutusta ei saa tehdä, ennen kuin ARA on määritellyt ja vahvistanut lain mukaisen enimmäisluovutushinnan. Tämä on säännösten vanhentuneisuuden vuoksi huomattavan aikaa vievä prosessi ja on käytännössä viivästyttänyt toimijoiden sopimia kauppoja merkittävästikin. Kun enimmäisluovutushinnan määrittelystä luovuttaisiin, ostaja ja myyjä sopisivat luovutushinnasta keskenään, luovutuksiin liittyvä hallinnollinen taakka vähenisi ja viranomaisprosessi nopeutuisi merkittävästi nykyisestä.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusmenettelyn yksinkertaistaminen lisäisi todennäköisesti luovutusten houkuttelevuutta, mitä voidaan pitää perusteltuna valtion tukeman asuntokannan toimivuuden kannalta: on tarkoituksenmukaista, että korkotuki- tai aravalainoilla rahoitetut asunnot siirtyvät aina sellaisten yhteisöjen omistukseen, joilla on niiden ylläpitoon parhaat resurssit. Koska asuntojen ostaja ei ehdotuksen mukaan voisi käyttää luovutushinnan maksamiseen rajoituksenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja, kaupalla ei olisi sanottavaa vaikutusta ostajan yleishyödylliseen toimintaan, olemassa olevien korkotukiasuntojen talouteen tai niiden asukkaiden asemaan. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa. Luovutuksen kohteena olevan asuntokannan velat ja korjaustilanne voisivat kuitenkin vuokrien tasauksen kautta vaikuttaa jossain määrin ostajan jo aiemmin omistamaan asuntokantaan ja siinä perittäviin vuokriin. Tällaiset seikat jokaisen huolellisen toimijan tulee kuitenkin ottaa omatoimisesti huomioon päättäessään siitä, millaisia asuntoja ja millaisin ehdoin se ostaa. Jos ostajalla ei olisi muusta kuin rajoituksenalaista toiminnasta syntyneitä varoja, se joutuisi rahoittamaan kaupan puhtaasti vieraalla pääomalla. Esimerkiksi kunnallisille toimijoille tämä ei olisi ongelma. Sen sijaan varsinkin pienemmillä toimijoilla ei välttämättä olisi merkittäviä muusta toiminnasta syntyneitä pääomia, ja niiden osalta ehdotettu muutos saattaisi heikentää niiden mahdollisuuksia ostaa valtion tukemia asuntoja.

Myös korkotukilakiin ehdotettu muutos, jolla luovuttaisiin luvan hakemisesta asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiselle kohteen sijaintikunnalta, yksinkertaistaisi korkotukijärjestelmään liittyvää viranomaismenettelyä ja siitä aiheutuvaa hallinnollista taakkaa. Ehdotus, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo voitaisiin ARA:n luvalla muuttaa osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokratilaksi, parantaisi kroonisessa vajaakäytössä olevien asumisoikeustalojen ja niiden omistajayhteisöjen asemaa. Jo maksetun korkotuen takaisinperintä myös yleishyödyllisyssä säännösten rikkomistapauksissa tehostaisi ARA:n mahdolli-

suuksia puuttua säännöstenvastaiseen toimintaan ja kannustaisi toimijoita yleishyödyllisyys-säännösten noudattamiseen. Koska ehdotettua muutosta voitaisiin soveltaa vain lakimuutoksen voimaan tulon jälkeen tapahtuviin rikkomuksiin ja sanktion määräämistä koskevaan ARA:n päätökseen voisi hakea muutosta valittamalla, muutos ei vaarantaisi lainansaajien oikeusturvaa. Myöskään ehdotus, jolla ARA:lle ja Valtiokonttorille annettaisiin oikeus saada lainansaajia koskevia tietoja toisilta viranomaisilta salassapitosäännösten estämättä, ei heikentäisi lainansaajien oikeusturvaa. Tiedonsaantioikeus olisi rajoitettu vain määrätyn valvontatehtävän suorittamiseksi välttämättömiin, yksilöityihin tietoihin.

Esityksen sisältämät ehdotukset muuttaisivat korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiä sekä laina- ja tukiehtoja useilla eri tavoilla. Suurin osa muutoksista olisi lainansaajien kannalta myönteisiä ja siten omiaan lisäämään toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmää kohtaan. Muutamit muutoksista olisivat kuitenkin sellaisia, että vaikka ne parantaisivat tukijärjestelmän kustannustehokkuutta, ne voisivat käytännössä johtaa kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon vähentymiseen. Siksi ympäristöministeriö seuraa aktiivisesti ehdotettujen muutosten kokonaisvaikutuksia tukijärjestelmän toimivuuteen ja houkuttelevuuteen ja ryhtyy tarvittaviin lainsäädäntö- tai muihin toimenpiteisiin muutoksista mahdollisesti aiheutuvien kielteisten vaikutusten korjaamiseksi.

Vaikutukset asukkaisiin

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin sekä laina- ja tukiehtoihin ehdotetuilla muutoksilla olisi kokonaisuudessaan vain vähäinen vaikutus korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tämänhetkisiin asukkaisiin. Suurempi vaikutus olisi esityksen tavoitteella lisätä korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta alan toimijoiden keskuudessa ja siten lisätä kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrää kasvukeskuksissa. Tämä edistäisi kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden sopivia asumisratkaisuja ja parantaisi siten kaikkien kohtuuhintaista vuokra- tai asumisoikeusasuntoa tarvitsevien kotitalouksien asemaa.

Uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelman muuttaminen nykyistä etupainotteisemmaksi ja ylimääräisten lainanlyhennysmahdollisuuksien kasvattaminen sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa nostaisivat jonkin verran korkotukilainoista aiheutuvia pääomamenoja kohteiden alkuvuosina. Ero olisi suurempi matalammilla korkotasolla mutta tasoituisi vuokra-asuntojen kohdalla noin neljän prosentin ja asumisoikeusasuntojen kohdalla jo noin kolmen prosentin korkotasolla. Asumisoikeusasuntojen osalta korkotukilainojen pääomamenot pienenisivät edelleen korkeammilla koroilla johtuen muista laina- ja tukiehtoihin ehdotetuista muutoksista, erityisesti maksettavan korkotuen määrään kasvattamisesta. Korkeammista pääomamenoista aiheutuvat kustannukset nostaisivat asuntojen kohdekohtaisia, laskennallisia vuokria tai käyttövastikkeita. Suurin osa lainansaajista omistaa kuitenkin useita vuokra- tai asumisoikeustalokohteita ja tasaa vuokrat tai käyttövastikkeet omistamiensa kohteiden kesken. Lisäksi lainapääoman nopeampi lyhentäminen alentaisi lainan kokonaiskorkorasitusta ja pienentäisi siten lainasta aiheutuvien pääomamenojen määrää. Näin ollen edellä mainituista muutoksista yksittäisten asukkaiden maksamiin vuokriin aiheutuvat vaikutukset jäisivät hyvin vähäisiksi. Lisäksi on huomattava, että korkotukiasetukseen sisältyy nimenomainen säännös, jonka mukaan ylimääräiset lainanlyhennykset eivät saa nostaa asumismenoja kohtuuttomasti, eikä tätä säännöstä ehdoteta muutettavaksi. Lainapääoman todellinen lyhentäminen heti kohteen alkuvaiheesta lähtien olisi myös oikeudenmukaista talossa eri aikaa asuvien asukkaiden kannalta, sillä nyt vastavalmistuneen korkotukilainoitettun talon asukkaat asuvat verrattain edullisesti suhteessa siihen, mikä on vuokrataso vanhemmissa valtion tukemissa asunnoissa.

Myös korkotukilainansaajan omarahoitussuudelle perittävän enimmäiskoron nostaminen korrattaisi asukkailta perittäviä laskennallisia vuokria tai käyttövastikkeita uusissa korkotukilainoitettavissa asunnoissa. Tätä vaikutusta kasvattaisi se, että kaikissa korkotukilainahankkeissa edellytettäisiin jatkossa vähintään viiden prosentin suuruista lainansaajan omarahoitussuutta. Tälle omarahoitussuudelle voisi periä enintään kuuden prosentin koron. Varsinkin asumisoikeusasuntoihin ja erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin ei ole aiemmin liitynyt tällaista vuokrissa tai käyttövastikkeissa perittävää erää. Omarahoitussuudelle perittävän kuuden prosentin koron vaikutus vuokraan tai käyttövastikkeeseen olisi noin yksi euro neliometriä kohti kuukaudessa. Samaan aikaan ehdotettava kieltö periä vuokrissa tai käyttövastikkeissa varoja asuntojen tuleviin peruserä-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kuitenkin alentaisi laskennallisia vuokria tai käyttövastikkeita uusissa korkotukilainoitettavissa asunnoissa vastaavasti: tällä hetkellä näihin toimenpiteisiin saa varautua uusissa kohteissa enintään yhdellä eurolla asuinneliometriä kohti kuukaudessa.

Kaiken kaikkiaan voidaan arvioida, että edellä kuvatuista laina- ja tukiehtoihin ehdotetuista muutoksista asukkaille aiheutuvat kustannukset olisivat koko korkotukilaina-aikana kiinteälyhenteisessä vuokratilanteessa reaalisesti yhteensä noin 31 euroa neliometriä kohti pienemmät kuin nykymallissa, jos korkotaso on neljä prosenttia ja inflaatio kaksi prosenttia. Kustannusten keventyminen painottuu laina-ajan loppuvuosiin, koska tällöin jäljellä oleva lainapäätä oma olisi pienempi ja korkotukea maksettaisiin pidempi aika. Vastaavasti asumisoikeusasuntokohteessa käyttövastikkeet pienenisivät reaalisesti koko korkotukilaina-aikana noin 24 euroa neliometriä kohti nykymalliin verrattuna. Kustannusten pieneminen painottuisi tasaisemmin ja korostuisi laina-ajan keskivaiheilla. Tämä johtuisi korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen muista parannuksista sekä laina-ajan pidentymisestä 35 vuodesta 40 vuoteen.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen enimmäisluovutushintaa koskevasta sääntelystä luopumisella ei olisi merkittäviä käytännön vaikutuksia asukkaiden asemaan, sillä asuntojen ostaja ei voisi käyttää luovutushinnan maksamiseen rajoituksenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Tällä tavoin varmistettaisiin se, että asuntojen ostajan jo ennestään omistamissa valtion tukemissa asunnoissa asuvat asukkaat eivät joudu vuokrissaan maksamaan kaupasta aiheutuneita kuluja. Kaikki asuntojen käyttöä koskevat rajoitukset velvoittaisivat myös asuntojen uutta omistajaa, joten luovutuksella ei olisi vaikutusta esimerkiksi asuntojen omakustannusperusteiseen vuokranmääritykseen tai sosiaaliseen asukasvalintaan. Myöskään ehdotuksella, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo voitaisiin ARA:n luvalla muuttaa osittain tai kokonaan valtion tukemaksi vuokratilanteeksi, ei heikennettäisi talon asukkaiden asemaa. Asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa vuokratilanteeksi vain tilanteissa, joissa talon asunnoista merkittävä osa olisi vakaakäytössä ja tästä aiheutuisi talon omistajayhteisölle vakavia taloudellisia vaikeuksia. Tällaiset vaikeudet heijastuisivat väistämättä myös talon jäljellä olevien asukkaiden asemaan, kun esimerkiksi tyhjäkäytöstä aiheutuvat kustannukset tulisivat heidän maksettavikseen käyttövastikkeissa. Siksi olisi myös asukkaiden intressien mukaista, jos talo muutettaisiin vuokratilanteeseen ja tällä tavoin yhteisön taloustilanne saataisiin paranemaan. Asukkailla olisi tällaisissa tapauksissa mahdollista lunastaa asunto omakseen asumisoikeuslaissa säädetyn mukaisesti.

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

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

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

Ehdotus, jonka mukaan ARA myöntäisi luvan korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön kohteen sijaintikunnan sijasta, vähentäisi periaatteessa kuntien tehtäviä. Käytännössä tällä muutoksella ei kuitenkaan olisi vaikutusta kuntien viranhaltijoiden työmäärään, sillä käyttötarkoituksen muuttamista koskevia kunnan päätöksiä tehdään koko maassa vain muutamia kymmeniä kappaleita vuosittain, ja jatkossakin kunnan tulisi tarvittaessa antaa ARA:lle lausunto asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Ehdotetut muutokset eivät myöskään lisääisi tai vähentäisi merkittävästi ARA:n työmäärää. Valtaosa ehdotetuista muutoksista on luonteeltaan sellaisia, ettei niistä aiheutuisi ARA:lle lisätyötä. Korkotuki- tai aravalainoitettujen vuokra-asuntojen enimmäisluovutushinnan määrittelystä ja vahvistamisesta luopuminen kuitenkin vähentäisi luovutustilanteista ARA:lle aiheutuvaa työtä. Korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja luovutetaan vuosittain keskimäärin 3 300 kappaletta ja niistä tehdään 80–100 päätöstä. Tästä aiheutuu ARA:lle yhteensä noin 0,6 henkilötyövuoden suuruinen työmäärä vuosittain. Toisaalta ARA:n tulisi jatkossakin hyväksyä asuntojen ostaja luovutuksensaajaksi ja valvoa, ettei luovutushintaan sisälly rajoituksenalaisesta toiminnasta syntyneitä varoja. Siten ARAn työmäärä ei kokonaisuudessaan vähenisi nykytasosta.

3.3 Ympäristövaikutukset

Esityksellä ei ole ympäristövaikutuksia.

3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

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

Korkotukijärjestelmää kehittämällä ja sen houkuttelevuutta lisäämällä voitaisiin kasvattaa hinta- ja vuokrasäännellyn asuntokannan määrää kasvukeskuksissa. Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääntyminen alueilla, joilla sille on eniten tarvetta, helpottaisi työvoiman, erityisesti pieni- ja keskituloisten työssä käyvien ja työhön tulevien ihmisten liikkuvuutta ja heidän työllistymistään. Lisäksi valtion tukemilla vuokra- ja asumisoikeusasunnoilla voidaan vähentää negatiivista segregatiota osoittamalla näitä asuntoja eri asuinalueille tukemaan asukasrakenteen monipuolisuutta. Hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventäminen lisääisi todennäköisesti asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia ja mahdollistaisi vajaakäytössä

olevien, muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten muuttamisen valtion tukemiksi vuokra-asunnoiksi. Tällä tavoin tuettaisiin osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukaista tavoitetta täydennysrakentamisen edistämisestä. Toisaalta ehdotus korkotukilainansaajalta aina vaadittavasta vähintään viiden prosentin omarahoitusosuudesta todennäköisesti vähentäisi kiinnostusta varsinkin asumisoikeusasuntojen ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Tätä vaatimusta kuitenkin kompensoitaisiin muilla korkotukilainojen laina- ja tukiehtoihin ehdotetuilla parannuksilla.

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtojen parantamisella lisättäisiin korkotukilain mukaisen korkotukimallin houkuttelevuutta uuteen lyhytkestoiseen korkotukimalliin verrattuna. Koska näillä kahdella eri korkotukimallilla on huomattavan erilaiset kohderyhmät, ei niiden arvioida juurikaan syrjäyttävän toistensa käyttöä. Myös korkotukijärjestelmän aiheuttama syrjäyttämiskäytös vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon nähden arvioidaan pieneksi, sillä vapaarahoitteinen tuotanto on tällä hetkellä hyvin kannattavaa. Omistusasuntotuotantoon esityksellä ei olisi vaikutusta.

Esityksen sisältämien ehdotusten vaikutukset kohdistuisivat etupäässä kasvukeskuseuduille, sillä uusia korkotukilainoja hyväksytään lähinnä vain näille alueille. Esitys sisältää kuitenkin myös muutamia sellaisia ehdotuksia, joilla olisi vaikutusta väestöltään väheneville seuduille. Ehdotus, jonka mukaan korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa osittain tai kokonaan korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi, loisi uuden rahoitusmahdollisuuden taloudellisissa vaikeuksissa olevalle asumisoikeustalolle, jolla ei ole kysyntää asumisoikeuskäytössä. Samalla ehdotus lisäisi valtion tukemien vuokra-asuntojen määrää. Koska asumisoikeusrajoituksista vapauttamiselle ehdotetaan asetettavaksi korkea kynnyks, tällaisten muutosten käyttö jäisi todennäköisesti vähäiseksi.

4 Asian valmistelu

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

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

Suuntaviivoista annetuissa kommentteissa kannatettiin laajasti suuntaviivojen ehdotuksia ja arvioitiin niiden lisäävän korkotukijärjestelmän kannustavuutta ja toimivuutta. Useat kommentit antaneet tahot kuitenkin arvelivat, että ehdotettujen muutosten vaikutukset jäisivät suhteellisen pieniksi, ja muutamat tahot totesivat suoraan, että suuntaviivojen ehdotukset eivät ole riittävän merkittäviä muuttamaan korkotukimallia toimijoiden kannalta houkuttelevaksi järjestelmäksi. Kommenttien antajat kannattivat lähes yksimielisesti ehdotuksia, jotka koskivat korkotukilainojen etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmää ja nykyistä joustavampia lainanlyhennyksiä, eri korkotukilainamuotojen yhdenmukaistamista, hankintakorkotukilainojen myön-

tämisedellytysten lieventämistä, korkotukilainojen tukiehtojen parantamista sekä ARA:n ja kuntien välisen tehtävänjaon muuttamista. Sen sijaan ehdotusten, jotka koskivat uutta indeksidonnaista korkotukilainaa ja asumisoikeusasukkaiden maksamaa peruskorjausmaksua, nähtiin sisältävän ongelmia tai kaipaavan tarkennuksia. Kommenttien antajista ainoastaan valtiovarainministeriö ja Vuokranantajat suhtautuivat useisiin ehdotuksiin selkeän kielteisesti: Valtionvarainministeriö vastusti kaikkia ehdotuksia, jotka tarkoittaisivat valtion tuen lisäämistä ja valtion riskien kasvattamista nykyisestä. Vuokranantajat puolestaan katsoi, että asunto- tuotantoa koskevasta tuista tulisi siirtyä asteittain kysyntätukiin, erityisesti yleiseen asumistukseen. Tarkempi yhteenveto annetuista kommentteista (11.5.2017, dnro YM1/600/2017 ja YM007:00/2017) löytyy ympäristöministeriön verkkosivuilta sekä ministeriöiden yhteisestä hankehallinnan palvelusta Hankeikkunasta.

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

Esitysluonnos poikkesi muutamilta osin suuntaviivojen sisältämistä ehdotuksista. Ensinnäkin tietyistä suuntaviivojen ehdotuksista luovuttiin. Ehdotus eri käyttötarkoituksiin tarkoitettujen korkotukilainojen korvaamisesta vain yhdellä korkotukilainamuodolla, joka soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen, poistettiin, sillä eri käyttötarkoitukseen myönnetty korkotukilainat ovat luonteeltaan niin erilaisia, ettei niille ole mahdollista asettaa täysin identtisiä hyväksymis-, laina- ja tukiehtoja. Sen sijaan esitysluonnoksessa ehdotettiin, että asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen tarkoitetuille korkotukilainoille asetettuja ehtoja yhdenmukaistettaisiin mahdollisimman paljon. Suuntaviivojen ehdotuksesta, jonka mukaan perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan, luovuttiin kokonaan, koska uuden lainan kilpailutus ja olemassa olevan kohteen usein monimutkaiset vakuus- ja jälkipanttaussitoumukset johtaisivat käytännössä hyvin hankaliin tilanteisiin, vaikeasti hallinnoitaviin kokonaisuuksiin ja valtion riskien kasvamiseen. Samasta syystä luovuttiin myös ehdotuksesta, että vanhoja aravalainoja voitaisiin konvertoida nykyiseen korkotukijärjestelmään. Sen sijaan valmistelussa sovittiin, että ARA ja Valtiokonttori tiedottavat lainansaajia jo nyt käytössä olevista mahdollisuuksista vakuuksien uudelleenjärjestelyssä. Järjestelymahdollisuudet ja -keinot ovat aina tapauskohtaisia, koska kohteiden rahoitus- ja vakuusrakenteet poikkeavat toisistaan. Tästä johtuen lainansaajien tulisi selvittää mahdollisuudet vakuusjärjestelyiden hyvissä ajoin. Esitysluonnokseen ei myöskään otettu suuntaviivojen ehdotusta, jonka mukaan mahdollisuuksia ylimääräisiin lainanlyhennyksiin parannettaisiin korkotukilainojen ohella myös olemassa olevissa aravalainoissa. Aravalainajärjestelmässä kontrolloidaan jo nykyisin lainojen pääomamenoja eikä lyhennysehtojen muutos siten olisi perusteltu. Lisäksi esityksen tavoitteena on parantaa nimenomaan korkotukijärjestelmän houkuttelevuutta ja lainaehtoja, ei aravalainajärjestelmää.

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

lausuntoa, ehdotus kunnan puoltavasta lausunnosta luopumisesta perusparannuskorkotukilainojen osalta menettäisi merkityksensä. Asiaa on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa.

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

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

Hallituksen esitystä koskevasta luonnoksesta pyydettiin sidosryhmiltä lausuntoja syysmarraskuussa 2017. Lausuntojen mukaan...

5 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy eduskunnalle syysistuntokaudella annettavaan hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista. Kyseisellä esityksellä säädettäisiin uusi asumisoikeusasuntoja koskeva laki ja kumottaisiin nykyinen asumisoikeuslaki. Korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrittelystä säädetään asumisoikeuslaissa, joten asumisoikeusasuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokorjauksiin varautumisen kieltäminen asukkailta perittävissä käyttövastikkeissa tulisi toteuttaa asumisoikeuslakia muuttamalla. Lisäksi uudessa asumisoikeuslaissa säädettäisiin siitä, millaisin edellytyksin asumisoikeustalon asunnot voidaan vapauttaa asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista ja asumisoikeussopimukset muuttaa vuokrasopimuksiksi. Tätä asiaa koskevilla asumisoikeuslain säännöksillä olisi suora yhteys tämän esityksen ehdotukseen siitä, että korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi, sillä asumisoikeus-

keustalon vapauttaminen asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista olisi edellytyksenä asumisoikeustalokorkotukilainan muuttamiselle vuokra-asuntojen korkotukilainaksi.

Esitys liittyy myös eduskunnalle kevätistuntokaudella 2018 annettavaan hallituksen esitykseen maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskeväksi lainsäädännöksi. Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausunto-kierroksella kesällä 2017. Esitysluonnoksen mukaan korkotukilakia ja investointiavustuslakia muutettaisiin siten, että maakuntien tehtäväksi siirtyisi puoltavan tai kielteisen lausunnon antaminen korkotukilainan hyväksymisestä ja erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisestä sellaisille erityisryhmien asuntokohteille, joihin liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa maakunnille. Muussa tapauksessa lausunnon antaisi rakennuksen sijaintikunta kuten tähänkin asti. Esimerkiksi muistisairaiden ikääntyneiden palvelutaltoa tai kehitysvammaisten henkilöiden asumisyksikköä koskevan hankkeen osalta lausunnon antaisi jatkossa maakunta, jolle kuuluu näiden ryhmien asumispalveluiden järjestämisvastuu. Sitä vastoin esimerkiksi tavallisten vuokra-asuntojen tai opiskelija-asuntojen osalta lausunnon antaisi jatkosakin kunta. ARA voisi kuitenkin pyytää asuntohankkeesta täydentävää lausuntoa myös kunnalta, vaikka varsinaisen puoltavan lausunnon antaisikin maakunta, tai toisinpäin, jos se olisi asian käsittelyn ja avustuksen myöntämiselle investointiavustuslaissa säädettyjen vaatimusten arvioimisen kannalta perusteltua. ARA:n tulisi ottaa täydentävässä lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon avustuksen myöntämisestä päättäessään, mutta avustus voitaisiin myöntää, vaikkei sitä täydentävässä lausunnossa puollettaisikaan.

Esitysluonnoksesta annetuissa lausunnoissa Kuntaliitto ja useat kunnat vastustavat edellä kuvattua ehdotusta. Niiden mukaan puoltavan lausunnon antamisen korkotukilainan hyväksymisestä ja investointiavustuksen myöntämisestä tulee säilyä kuntien tehtävänä, koska ne vastaavat maankäyttö- ja asuntopoliitikasta alueellaan, vaikka erityisryhmien asumispalveluiden järjestämisvastuu siirtyykin kunnilta maakunnille. Lausuntopalautteessa esitetyistä näkemyksistä huolimatta puoltavan tai kielteisen lausunnon antamisen säilyttäminen kuntien tehtävänä ei ole perusteltua erityisryhmille tarkoitetuissa asuntohankkeissa. Ei olisi tarkoituksenmukaista, jos kunta voisi omalla kielteisellä lausunnollaan estää korkotukilainan ja investointiavustuksen myöntämisen sellaiselle erityisryhmäkohteelle, jota maakunta pitää perusteltuna ja jonka osalta maakunta on järjestämisvastuussa. Kuntien asuntopoliittisen päätösvalan turvaamiseksi riittää, että ne voivat päättää kaavoituksesta ja antaa ARA:lle täydentävän lausunnon valtion tukemien asuntohankkeiden tarpeellisuudesta.

Vaihtoehtoisesti eduskunnalle kevätistuntokaudella 2018 annettavassa hallituksen esityksessä voitaisiin säätää, että korkotukilainojen hyväksymiselle ja investointiavustusten myöntämiselle korkotukilaissa ja investointiavustuslaissa asetettu edellytys kohteen sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta poistettaisiin kokonaan. Tällaista puoltavaa lausuntoa ei jatkossa edellytetäisi myöskään maakunnalta. Sen sijaan ARA:n tulisi ennen korkotukilainan hyväksymistä ja investointiavustuksen myöntämistä pyytää asiasta lausuntoa kohteen sijaintikunnalta tai, jos kyse on erityisryhmien kohteesta, maakunnalta, tai tarvittaessa molemmilta. ARA:n tulisi ottaa lausunnoissa esitetyt näkökohdat huomioon tukipäätöksiä tehdessään, mutta se ei olisi sidottu kunnan tai maakunnan antamaan puoltavaan tai kielteiseen näkemykseen tuen tarkoituksenmukaisuudesta. Vastaavanlainen menettely on jo käytössä elokuussa 2016 käyttöön otetussa uudessa lyhytkestoisessa korkotukimallissa. Jos korkotukilainojen hyväksymiselle ja investointiavustusten myöntämiselle säädetty edellytys kohteen sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta poistettaisiin kokonaan, korkotukijärjestelmän kehittämishankkeessa esillä ollut ehdotus luopua kunnan puoltavasta lausunnosta perusparannuskorkotukilainojen osalta menettäisi merkityksensä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

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

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

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

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

myöntäjän vaihtaminen edellyttää 4 §:n 2 momentin nojalla korkotukilainan kilpailuttamista uudelleen. Muilta osin pykälää ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia.

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

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

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

10 §. Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Pykälän 3 momentin nojalla annetussa korkotukiasetuksen 4 §:ssä tätä lainoitusosuutta on laskettu 90, 85 tai 80 prosenttiin riippuen siitä, sijaitseeko korkotukilainalla rahoitettava kohde vuokra- vai omistustontilla ja onko laina myönnetty talon rakenta-

miseen, hankintaan vai perusparantamiseen. Kyseinen korkotukiasetuksen säännös ehdotetaan kumottavaksi, jolloin kaikkien korkotukilainojen lainotusosuudeksi tulisi enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista.

Samalla pykälään lisättäisiin uusi 2 momentti kohteen omistajalta vaadittavasta omarahoitusosuudesta, joka tarvitaan asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi. Tämä omarahoitusosuus olisi suuruudeltaan vähintään viisi prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista. Momentin mukaan hankkeen omarahoitusosuutta ei saisi kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Säännös tarkoittaisi sitä, että omarahoitusosuuden tulisi jatkossa aina olla lainansaajayhteisön tai sen osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamia varoja. Omarahoitusosuus voisi muodostua omistajan tosiasiallisesti sijoittamista oman pääoman ehtoista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta, vähintään 10 vuoden mittaisesta lainasta. Oman pääoman ehtoiksi varoiksi voitaisiin lukea myös omistajan osakeyhtiölain (624/2006) mukaisin ehdoin sijoittama pääomalaina. Omarahoitusosuutta ei voitaisi kattaa esimerkiksi investointiavustuslain mukaisella erityisryhmien investointiavustuksella. Kun kaikissa hankkeissa tulisi olla myös talon omistajan omia varoja, varmistettaisiin omistajan sitoutuminen hankkeeseen ja pienennettäisiin hankkeisiin liittyviä taloudellisia riskejä. Muutosta ei kuitenkaan sovellettaisi erityisryhmäkohteisiin, jotka on tarkoitettu investointiavustuslain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisille asukasryhmille ja joille myönnetään lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen, enintään 10 prosentin suuruinen investointiavustus. Tällaisissa hankkeissa investointiavustusta voitaisiin jatkossakin käyttää hankkeen omarahoitusosuuden kattamiseen. Muutosta ei myöskään sovellettaisi korkotukilainahankkeille Helsingin seudulla myönnettäviin käynnistysavustuksiin voimassa olevan maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskeva MAL-sopimuksen voimassaoloaikana, vaan niiden osalta käynnistysavustuksilla voitaisiin kattaa myös omistajan omarahoitusosuutta vuoden 2019 loppuun asti.

ARA ottaa korkotukilainaa hyväksyessään ja omarahoitusosuuden suuruutta vahvistaessaan aina huomioon myös sen, millainen vaikutus omarahoitusosuudella ja sille vuokrissa perittävällä korolla on vuokrien suuruuteen. Jos kohteen omarahoitusosuus on tavanomaista suurempi, ARA ei hyväksy lainaa korkotukilainaksi, ellei siihen ole erityistä syytä ja vuokrien kohtuullisuus voidaan turvata. Omarahoitusosuutta olisi mahdollista lyhentää siinä määrin kuin sen pystyy tekemään korkotukiasetuksen 23 §:ssä säädetyn enimmäiskoron puitteissa. Esityksen mukaan tämä korko olisi lyhennyksen kanssa jatkossa enintään kuusi prosenttia.

Uudella 2 momentilla korvattaisiin pykälän nykyinen 2 momentti, jonka mukaan perusparannuskorkotukilaina voi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa tai niiden asuinneliometriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina. Tätä säännöstä ei ole käytännössä sovellettu, joten se voidaan poistaa laista tarpeettomana. Pykälän 3 momentissa säilytettäisiin valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä esimerkiksi korkotukilainojen lainotusosuuksista, vaikka korkotukiasetuksen 4 §:ssä oleva säännös 95 prosenttia alemmista lainotusosuuksista kumottaisiin. Momenttia muutettaisiin kuitenkin siten, että siinä mainittaisiin asetuksella annettavien tarkempien säännösten kohteena myös omistajan omarahoitusosuuden suuruus, sillä se liittyy olennaisesti korkotukilainojen lainotusosuuden suuruuteen. Myös säännöksen sanamuotoa korjattaisiin.

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

13 §. *Omakustannusvuokralla katettavat menot.* Pykälän 1 momentin 3 kohtaa muutettaisiin siten, että korkotukilainoitettavien asuntojen vuokralaisilta ei saisi jatkossa periä menoja, jotka aiheutuvat kohtuullisesta varautumisesta kiinteistöjen, rakennusten ja asuntojen perusparannuksiin sekä ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin. Tämä kieltö koskisi vain lainoja, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi ehdotetun lakimuutoksen voimaantulon jälkeen. Ennen lakimuutoksen voimaan tuloa hyväksytyissä korkotukilainoissa näihin toimenpiteisiin voisi edelleen varautua siten kuin korkotukiasetuksen 24 §:ssä säädetään. Jos uusien korkotukilainojen lainanlyhenysohjelmaa muutetaan ehdotetulla tavalla huomattavasti nykyistä etupainotteisemmaksi, lainapäätöksiä lyhenisi näissä lainoissa merkittävästi nykyistä nopeammin, mikä helpottaisi perusparannusten ja muiden korjaustoimenpiteiden rahoittamista myöhemmässä vaiheessa. Tällöin ei etukäteen tapahtuvalle korjauksiin varautumiselle olisi nykyisenkaltaista tarvetta. Lisäksi korkotukiasetuksen 23 §:ää on tarkoitus muuttaa siten, että uusien korkotukilainoitettavien asuntojen vuokrissa voisi periä enintään kuuden prosentin koron omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle. Tällä hetkellä enimmäiskorko on neljä prosenttia. Enimmäiskoron nostaminen helpottaisi varojen keräämistä paitsi uusien korkotukilainojen omarahoitusosuuden kattamiseen, myös rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin.

Lisäksi pykälässä otettaisiin huomioon 15 §:ään ehdotetut muutokset. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa oleva viittaus luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta poistettaisiin tarpeettomana, ja 1 momentin 5 kohdassa ja 3 momentin 2 kohdassa olevat viittaukset nykyiseen 15 §:n 2 momentin 1 kohtaan muutettaisiin viittauksiksi 10 §:n uuteen 2 momenttiin. Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia.

14 §. *Luovutus.* Pykälän muotoilua selkeytettäisiin nykyisestä. Pykälän 2 momentissa olevat viittaukset konkurssisääntöön (31/1868) ja ulosottolakiin (37/1895) korjattaisiin viittauksilla kyseiset säädökset korvanneisiin konkurssilakiin (120/2004) ja ulosottokaareen (705/2007). Lisäksi 2 momenttiin siirrettäisiin nykyisessä 4 momentissa oleva säännös kunnan oikeudesta lunastaa omaisuus esineen jakamisesta tai oikeushenkilön lakkaamisesta johtuvissa omaisuuden siirtymistilanteissa. Pykälän uudeksi 3 momentiksi siirrettäisiin nykyisessä 5 momentissa oleva säännös kunnan ilmoitusvelvollisuudesta ARA:lle. Nykyisessä 3 momentissa oleva säännös siitä, että muu kuin kyseissä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön, siirrettäisiin 4 momentiksi, ja nykyisessä 6 momentissa oleva osaomistusasuntoja koskeva säännös siirrettäisiin 5 momentiksi. Lisäksi pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ja pykälän tekstiin tehtäisiin joitakin teknisluonteisia korjauksia.

Sisällöllisesti pykälän säännökset säilyisivät ennallaan. Korkotukilainalla rahoitettu vuokra-asunto, vuokratalo tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet voitaisiin jatkossakin luovuttaa vain sellaisille yhteisöille, joille voitaisiin myöntää 5 §:n nojalla korkotukilaina. Jos luovutuksensaajana olisi muu kuin kunta, edellytettäisiin lisäksi, että ARA nimeää ostajan luovutuksensaajaksi.

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

15 §. Luovutushinta. Pykälässä säädetyistä korkotukilainoitettujen vuokra-asunnon, vuokratalon tai niiden hallintaan oikeuttavan osakkeen korkeimman sallitun luovutushinnan määrittämisestä luovutettiin. ARA ei siis enää jatkossa vahvistaisi luovutettavan omaisuuden luovutuskorvauksen enimmäismäärää. Pykälän nykyisessä 1—4 momentissa olevat säännökset korvattaisiin uudella 1 momentilla, jonka mukaan luovutuksensaajan tulisi luovutuksen yhteydessä ainoastaan osoittaa, että luovutuksessa ei käytetä varoja, jotka ovat peräisin rajoituksenalaisesta toiminnasta. Tämä osoitettaisiin erilliskirjanpidolla tai eriyttämislaskelmalla, jota lainansaaja on velvollinen pitämään toiminnastaan eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta annetun lain (19/2003) 6 §:n mukaisesti, sillä korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen tuottaminen ja ylläpitäminen on EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksen näkökulmasta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamista. Luovutushinta voitaisiin siis kattaa vain muusta kuin yleishyödyllisestä toiminnasta syntyneillä varoilla. Tällaisia varoja voisivat olla esimerkiksi rajoituksista vapautuneiden tai vapautettujen asuntojen myynnistä saadut tulot. Säännöksellä varmistettaisiin se, että asuntojen ostajana toimivan yhteisön jo ennestään omistamissa valtion tukemissa asunnoissa asuvat asukkaat eivät joudu vuokrissaan maksamaan kaupasta aiheutuneita kuluja. Luovutettavan kohteen omaraahoitusosuus pysyisi luovutuksessa ennallaan. Hyväksyessään luovutuksensaajan ARA vahvistaisi yksittäisten kohteiden omaraahoitusosuudet.

Lisäksi pykälän 1 momentissa edellytettäisiin, että luovutussopimuksessa on maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista. Ne koskisivat kohteen ostajaa täysin samansisältöisinä kuin sen myyjääkin. Pykälän nykyisessä 5 momentissa oleva osaomistusasuntoja koskeva säännös säilyisi ennallaan, mutta se siirtyisi 2 momentiksi.

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siihen lisättäisiin uusi 4 kohta uusista indeksisidonnaisista korkotukilainoista. Tällaisissa kokonaispääomamenuun perustuvissa korkotukilainoissa, joissa lainamaksu sisältäisi sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen, lainapääoma voisi lyhentyä nopeammin kuin kiinteilyhenteisissä korkotukilainoissa. Kun lainapääoma on maksettu takaisin, myös asuntoja koskevien rajoitusten on perusteltua päättyä. Siksi uudessa 4 kohdassa säädettäisiin, että kokonaispääomamenuun perustuvissa korkotukilainoissa asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset päättyvät, kun laina on maksettu takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti.

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

Muilta osin pykälän sisältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi olemassa olevaa lakia.

18 §. Rajoituksista vapauttaminen. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että siihen sisällytettäisiin nykyisessä 12 §:ssä oleva säännös korkotukilainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuintarkoitukseen. Jatkossa luvan tällaiseen käyttötarkoituksen muutokseen myöntäisi kohteen sijaintikunnan sijasta ARA. Vaatimus korkotukilainoitettujen asuntojen käyttämisestä vuokra-asuntoina on lain 11 §:ssä, joten se kuuluu niihin rajoituksiin, joista ARA voi 18 §:n 1 momentin nojalla hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla, myöntää va-

pautuksen osittain tai kokonaan. Siten käyttötarkoituksen muutoksia koskevan toimivallan siirto kunnalta ARA:lle on mahdollista tehdä pelkästään kumoamalla 12 §, ilman asian erillistä mainitsemista 18 §:n 1 momentissa. Koska ARA päättää tällä hetkellä vapautuksen myöntämisestä kaikkiin muihin korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä koskeviin rajoituksiin, on perusteltua, että päätösvalta olisi myös käyttötarkoituksen muutosasioissa ARA:ssa. Kunta päättäisi kuitenkin jatkossakin esimerkiksi niistä kaavamääräysten muutoksista, joita rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää. ARA:n tulisi myös tarvittaessa kuulla kohteen sijaintikuntaa ennen kuin tekee päätöksen asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

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

Muilta osin pykälää ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia.

21 §. Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan laina asumisoikeustalojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, joka kattaa enintään 85 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Tämä lainoitusosuus koskee käytännössä vain rakentamis- ja hankintakorkotukilainoita, sillä asumisoikeusasuntojen perusparantamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen osalta lainoitusosuus on alennettu pykälän 3 momentin nojalla annetussa korkotukiasetuksen 4 §:ssä lähtökohtaisesti enintään 80 prosenttiin kohteen hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Loppuosa kohteen kustannuksista katetaan talon asukkailta perittävillä 15 prosentin suuruisilla asumisoikeusmaksuilla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asumisoikeustalojen rakentamis- ja hankintakorkotukilainoissa ei tällä hetkellä vaadita lainkaan omistajan omarahoitusosuutta, vaan tämä osa hankkeiden kustannuksista katetaan asumisoikeusmaksuilla.

Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että asumisoikeustalojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista koskevissa korkotukilainoissa edellytettäisiin jatkossa aina vähintään viiden prosentin suuruisia omistajan omarahoitusosuutta. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että korkotukilainan lainoitusosuus alennettaisiin enintään 80 prosenttiin hankkeen hyväksytyistä kustannuksista, jolloin hankkeisiin tarvittaisiin asukkaiden maksamien asumisoikeusmaksujen ohella aina vähintään viiden prosentin suuruisen omistajan omarahoitusosuus. Sa-

malla korkotukiasetuksen 4 §:n säännös laissa säädettyjä alemmista lainoitusosuuksista kumottaisiin, ja lain 21 §:ään lisättäisiin uusi 2 momentti, joka vastaisi 10 §:ään ehdotettua uutta 2 momenttia ja jonka mukaan asumisoikeustalon tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeen omistajan omarahoitusosuutta ei saisi kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

Uudella 2 momentilla korvattaisiin pykälän nykyinen 2 momentti, jonka mukaan perusparannuskorkotukilaina voi olla myös asumisoikeustaloa, asuinhuoneistoa tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty euromääräinen enimmäislaina. Tätä säännöstä ei ole käytännössä sovellettu, joten se poistettaisiin laista tarpeettomana. Pykälän 3 momentissa säilytettäisiin valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä esimerkiksi korkotukilainojen lainoitusosuuksista. Momenttiin lisättäisiin myös mahdollisuus antaa asetuksella tarkempia säännöksiä omistajan omarahoitusosuuden suuruudesta, koska se liittyy olennaisesti korkotukilainojen lainoitusosuuden suuruuteen.

23 a §. *Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi.* Lakiin lisättäisiin uusi 23 a §, joka koskisi asumisoikeustalon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen hyväksytyin korkotukilainan muuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainaksi. Pykälän mukaan ARA voisi lainansaajan hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä olisi lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeuslaissa säädetään. Siltä osin kuin asumisoikeustalon korkotukilaina muutettaisiin vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, sen laina- ja tukiehdot muuttuisivat vuokra-asuntojen korkotukilainaa vastaaviksi ja asuntojen käytön ja luovutuksen osalta olisi noudatettava kaikkia korkotukilain 2 luvun säännöksiä esimerkiksi asuntojen vuokratäytöstä, asukasvalinnasta ja vuokranmäärityksestä.

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

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

Lisäksi pykälään tehtäisiin yksi sisällöllinen muutos: jos ARA peruuttaisi lainansaajan nimeämisen yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi, se voisi paitsi lakkauttaa korkotuen maksamisen, myös velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut. Tällä hetkellä jo maksetun korkotuen takaisinperintä on mahdollinen vain muissa korkotukilain rikkomistilanteissa mutta ei silloin, jos ARA peruu yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen. Pykälän uuteen 3 momenttiin siirrettäisiin nykyisessä 2 momentissa oleva säännös lainansaajan suoritettavaksi tulevasta korosta takaisin maksettavalle korkotuella. Tämä säännös koskisi jatkossa myös yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamistilanteissa takaisin maksettavaksi määrättävää korkotukea. ARA:n asiassa tekemään päätökseen voisi hakea muutosta 41 §:ssä säädettyllä tavalla. Koska tuen takaisinperintä olisi asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittävä toimenpide, sitä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta ilman valituslupamenettelyä.

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

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

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

1.2 Aravarajoituslaki

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

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

7 §. Omakustannusvuokralla katettavat menot. Pykälää muutettaisiin siten, että siinä otettaisiin huomioon aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutusta ja luovutushintaa koskeviin säännöksiin ehdotetut muutokset ja siihen liittyvä 10 §:n kumoaminen. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa oleva viittaus luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta poistettaisiin tarpeettomana, ja 1 momentin 5 kohdassa määriteltäisiin, mitä tarkoitetaan omistajan omara- hoitusosuudella, koska sitä ei enää tehtäisi 10 §:ssä, johon kyseisessä kohdassa tällä hetkellä viitataan. Pykälän 2 momentin 2 kohdassa olevat viittaukset nykyiseen 10 §:n 1 momentin 1 kohtaan muutettaisiin viittauksiksi pykälän 1 momentin 5 kohtaan. Muilta osin pykälän si- sältöä ei muutettaisi, vaan se vastaisi voimassa olevaa lakia.

8 §. Luovutus. Pykälässä säädettäisiin korkotukilain 14 §:ää vastaavasti siitä, mille tahoille aravavuokra-asunto, aravavuokratalo tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet saadaan luo- vuttaa. Pykälän 1 momentissa lueteltaisiin sallittuina luovutuksensaajina ainoastaan kunnat sekä ARA:n nimeämät luovutuksensaajat, joille voitaisiin myöntää korkotukilaisa tarkoitettu korkotukilaina. Luovutuksensaajina voisivat siis olla samat tahot kuin korkotukilainoitettuja

asuntoja luovutettaessa. Muutosta nykytilaan nähden ei juuri olisi, sillä aravalainansaajille on asetettu lähes vastaavanlaiset edellytykset kuin nykyisin korkotukilainansaajille. Koska uusia aravalainoja ei enää myönnetä, on pykälässä perustellumpaa viitata korkotukilainan saamiselle asetettuihin edellytyksiin kuin käytöstä poistuneisiin aravalainansaajille säädettyihin edellytyksiin. Pykälän nykyisen 1 momentin 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja tahoja ei enää jatkossa hyväksyttäisi arava-asuntojen luovutuksensaajiksi sikäli kun ne poikkeavat edellä mainituista tahoista. Toisin sanoen aravalainoitettuja vuokra-asuntoja ei voitaisi jatkossa luovuttaa ARA:n nimeämille luovutuksensaajille, joiden katsotaan vastaavan vuokratalon tai osakkeiden luovuttajaa tai joiden toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen ja nämä asunnot ovat 10 vuoden jatkorajoitusten alaisia, ellei kyseessä olisi kunta tai korkotukilainan saamiseen oikeutettu taho. Tällaisia nykyisessä 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja tahoja ovat lähinnä sellaiset yhteisöt, jotka omistavat ennen aravalakia voimassa olleen asuntotuotantolain (247/1966) nojalla lainoitettuja, esimerkiksi työsuhdeasunnoiksi tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Aravalainoitettuja asuntoja ei ole enää jatkossa perusteltua luovuttaa tällaisille yhteisöille, vaan rajoitustenalaisten asuntojen omistus on syytä keskittää vain korkotukilainansaajiksi kelpaaville yhteisöille. Sellaisetkin yhteisöt, jotka eivät tällä hetkellä täytä korkotukilainansaajille asetettuja edellytyksiä, voivat halutessaan järjestellä toimintansa siten, että ne täyttävät korkotukilainassa säädettyt ehdot ja ne voidaan sen jälkeen nimetä yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen luovutuksensaajiksi.

Pykälän nykyinen 2 ja 3 momentti yhdistettäisiin uudeksi 2 momentiksi. Nykyinen 3 momentti säilyisi sisällöllisesti muuttumattomana, ja pykälän uudessa 4 momentissa säädettäisiin korkotukilain 14 §:ää vastaavasti, että muu kuin kyseisessä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön. Pykälässä olevat maininnat Valtion asuntorahastosta muutettaisiin vastaamaan nykyistä sääntelyä, jossa viraston nimenä on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Pykälän 2 momentissa olevat viittaukset konkurssisääntöön ja ulosottolakiin korjattaisiin kyseiset lait korvanneilla uusilla säädöksillä eli konkurssilailla ja ulosottoakaarella.

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

9–11 §. Aravalainoitettujen vuokra-asunnon, -talon tai niiden hallintaan oikeuttavan osakkeen korkeimman sallitun luovutushinnan määrittämisestä luovuttaisiin. Kaikki luovutushintaa koskevat säännökset koottaisiin 9 §:ään, jonka sisältö vastaisi korkotukilain uutta 15 §:ää. Samalla 10 ja 11 § kumottaisiin.

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

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

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

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

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

Korkotukiasetuksen 4 ja 5 § kumottaisiin. Muutettaessa korkotukilakia siten, että korkotukilainojen lainoitusosuus olisi sekä vuokra-asuntojen rakentamis-, hankinta- että perusparannuslainoissa enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista, samalla luovuttaisiin korkotukiasetuksen 4 §:ssä säädettyistä 95 prosenttia alemmista lainoitusosuuksista. Asumisoikeusasuntojen osalta korkotukilainojen lainoitusosuus alennettaisiin korkotukilainoissa enintään 80 prosenttiin hyväksytyistä kustannuksista, joten siltäkään osin asetuksessa ei olisi tarvetta säätää lakia matalammista lainoitusosuuksista. Asetuksen 5 §:ssä perusparannuskorkotukilainojen hyväksymiselle asetettu vaatimus rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta kuluneesta ajasta siirrettäisiin lakitasolle korkotukilain 9 §:ään.

Korkotukiasetuksen 8 §:n 1 momenttia muutettaisiin siten, että lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi 2,5 prosenttia sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta. Asetukseen väliaikaisesti lisättyä 8 a §:ää ei muutettaisi, joten vuokra-asuntojen korkotukilainoissa lainansaajan omavastuuosuutena säilyisi 1,7 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2019. Lisäksi asetuksen 8 §:ää muutettaisiin siten, että sen 3 momentissa säädettyä korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin rakentamis- ja hankintakorkotukilainojen osalta 23 vuodesta 30 vuoteen. Samaa korkotuen maksuaikaa sovellettaisiin sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntojen osalta. Nykyisin asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa korkotukea maksetaan vain 16 vuotta ja osaomistusasuntojen korkotukilainoissa 15 vuotta. Pykälän uudessa 4 momentissa säädettäisiin korkotuen maksuajasta perusparannuskorkotukilainojen osalta, ja tämä maksuaika pidennettäisiin 16 vuodesta 22 vuoteen. Lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa alentamalla ja korkotuen maksuaikaa pidentämällä lainansaajien saama tuki olisi paremmin tasapainossa korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä koskevien pitkien käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa. Lisäksi on perusteltua luopua nykysääntelystä, jonka mukaan asumisoikeusasuntojen korkotukilainoilla on selkeästi heikommat tukiehdot kuin vuokra-asuntojen korkotukilainoilla. Asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset ovat käytännössä ikuiset, kun taas vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset päättyvät pääsääntöisesti 40 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Perusparannuslainat ovat lainamääriltään rakentamis- ja hankintalainoja pienempiä ja niiden lainanlyhennysohjelmat ovat lyhyempiä, joten myös niitä koskevan korkotuen maksuajan on perusteltua olla lyhyempi. Samalla kun

omavastuukorkoa alennettaisiin ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin, maksettavan korkotuen prosenttiosuutta alennettaisiin. Tällä tavoin valtion korkotukimenot eivät kasvaisi liian voimakkaasti.

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

Lisäksi asetuksen 9 §:ää muutettaisiin siten, että lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin jatkossa kumulatiivisesti: jos yhdellä viisivuotiskaudella korkotukilainaa lyhennetään edellytetyä enemmän, toisella viisivuotiskaudella sitä voitaisiin lyhentää edellytettyä vähemmän. Kukaan lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää, missä määrin ja milloin se tekee tällaisia lisälyhennyksiä. Pykälän 6 momentti siirtyisi 3 momentiksi, mutta sen sisältöä ei muutettaisi. Siten lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat jatkossakin sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

Korkotukiasetuksen 10 §:ään otettaisiin uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa koskevat säännökset. Jos kyse olisi indeksisidonnaisesta rakentamis- tai hankintakorkotukilainasta, lainansaajan maksettavaksi jäävän koron ja korkotukilainan lyhennyksen sisältämä pääomameno voisi olla ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen 3,7 prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä. Perusparannuskorkotukilainassa ensimmäisen lainavuoden pääomameno olisi 3,9 prosenttia lainan alkuperäisestä määrästä. Tämän jälkeen korkotukilainan pääomameno nousisi vuosittain määrällä, joka vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta. Rakentamis- ja hankintakorkotukilainan enimmäislaina-aika olisi 45 vuotta ja perusparannuskorkotukilainan enimmäislaina-aika 35 vuotta.

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

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2018.

Korkotukilainojen hyväksymisedellytyksiin sekä laina- ja tukiehtoihin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi lakimuutoksen voimaantulon jälkeen. Siten uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa, hankintakorkotukilainojen hyväksymisedellytysten lieventämistä, vuokra- tai asumisoikeustalon omistajalta vaadittavaa vähintään viiden prosentin omarahoitusosuutta sekä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen kieltoa asukkailta perittävissä vuokrissa koskevat korkotukilain muutokset tulisivat sovellettaviksi maaliskuun alusta 2018 lukien hyväksyttävissä korkotukilainoissa. Kuitenkin muutos, jonka mukaan lainansaajan omarahoitusosuuden kattamiseen ei saa käyttää valtion varoista myönnettyä avustusta, tulisi Helsingin seudun korkotukilainahankkeille myönnettävien käynnistysavustusten osalta sovellettavaksi vasta voimassa olevan maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan MAL-sopimuksen päättymisen jälkeen. Siten sopimuksen mukaisilla käynnistysavustuksilla voitaisiin kattaa lainansaajan omarahoitusosuutta vuoden 2019 loppuun asti. Korkotukiasetukseen tehtävät muutokset, jotka koskevat uutta etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän nostamista neljästä kuuteen prosenttiin, uuden indeksisidonnaisen korkotukilainan ehtoja sekä lainansaajan maksettavaksi jäävän omavastuukoron alentamista ja korkotuen maksuajan pidentämistä, tulisivat sovellettaviksi maaliskuun 2018 alusta hyväksyttävissä korkotukilainoissa.

Sen sijaan korkotukilakiin ehdotetut muutokset, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen luovutusta ja luovutuskorvauksen määrittelyä luopumista, luvan myöntämistä asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen muuhun kuin asuinkäyttöön, ARA:n ja Valtiokonttorin tiedonsaantioikeutta muilta viranomaisilta, mahdollisuutta muuttaa korkotukilainalla rahoitettu asumisoikeustalo korkotukilainoitetuksi vuokrataloksi, korkotukilainan takaisinmaksamisen vaatimista vapautettaessa korkotukilainoitettu osaomistusasunto sitä koskevista rajoituksista sekä jo maksetun korkotuen palauttamisvelvollisuutta, kun yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen peruutetaan, tulisivat sovellettaviksi sekä olemassa olevissa että uusissa korkotukilainoissa lakimuutosten voimaantulosta lukien. Kolmen ensiksi mainitun ehdotuksen osalta muutokset tehtäisiin myös aravarajoituslakiin, eli ne koskisivat myös olemassa olevia aravalainoja ja niillä rahoitettuja asuntoja. Korkotukiasetukseen tehtävät muutokset ylimääräisten lainanlyhennysten käsittelystä kumulatiivisesti koskisivat niin ikään paitsi uusia myös olemassa olevia korkotukilainoja.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevan korkotukijärjestelmän tavoitteena on parantaa asunto-oloja niillä ruokakunnilla, jotka eivät ilman valtion tukea pysty kohtuullisesti järjestämään asumistaan. Korkotukilainoihin liittyvien kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten tarkoituksena on yhdessä yhteisökohtaisten yleishyödyllisyssäännösten kanssa varmistaa valtion tuen ohjautuminen asukkaiden hyväksi. Asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevilla rajoituksilla, kuten asuntojen sosiaalista asukasvalintaa, asunnoista perittävien vuokrien tai käyttövastikkeiden omakustannusperusteista määräytymistä sekä asuntojen luovutusta koskevilla säännöksillä pyritään varmistamaan se, että asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille ja asuntojen asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina pienituloisten ruokakuntien tulo- ja varallisuustasoon nähden. Samaan tavoitteeseen pyritään myös korkotukilainoille maksettavalla korkotuella ja lainoille myönnettävillä valtion täytetakauksilla. Tällä tavoin toteutetaan Suomen perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Li-

säksi näillä säännöksillä varmistetaan, että korkotukijärjestelmä täyttää EU-oikeuden valtiontukisääntöjen vaatimukset.

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

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

Näin ollen tämä esitys voitaneen säätää tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 12, 14 a ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 12 § laissa 1020/2005 ja 14 a § laissa 21/2007,

muutetaan 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 9, 18, 37 ja 39 § laissa 1060/2016, 10 § osaksi laissa 236/2004, 13 ja 17 § laissa 1713/2015, 14 ja 15 § osaksi laeissa 233/2002 ja 21/2007 ja 39 § laissa 721/2003, sekä

lisätään lakiin uusi 23 a § seuraavasti:

7 §

Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma

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

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

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

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

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

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

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

2) vuokratalon hankintaa varten tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä (*vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina*);

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

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

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

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

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

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

Korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan omarahoitussuutta, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, ei saa kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske korkotukilainaa, jonka kohteena olevan vuokratalon tai -asunnon rahoittamiseksi myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen avustus.

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

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten ote-tuista lainoista;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 28 päivänä helmikuuta 2018 tai sitä ennen;
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettulle omarahoitussuudelle laskettavasta korosta;
- 6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

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

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

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

1) kunnalle; tai

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

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään. Jos omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 2 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

15 §

Luovutushinta

Luovutuksensaajan on osoitettava, että luovutushintaan ei sisälly tässä laissa tai aravarajoituslaissa tarkoitettua toiminnasta peräisin olevia varoja. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista. Luovutettavan kohteen omarahoitusosuus ei muutu luovutuksessa.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja,

asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

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

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

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

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

4) kokonaispääomameneen perustuva korkotukilaina on maksettu takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti.

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

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

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

1) asunnolle ei löydy mainitussa laissa tarkoitettua lunastajaa;

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

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

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitettun asun-

non tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

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

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

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainana, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Asumisoikeustalon tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeen omistajan omarahoitusosuutta, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, ei saa kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

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

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

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

- 1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;
- 3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

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

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

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

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

39 §

Valvonta

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta tai muusta 25 §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

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

41 §

Muutoksenhaku

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa ollutta 10 ja 21 §:ää. Tämän lain 10 §:n 2 momentin kieltoa kattaa omistajan omarahoitusosuutta avustuksella, joka myönnetään valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista, ei sovelleta käynnistysavustuksiin, jotka myönnetään Helsingin seudulla hyväksyttävillä korkotukilainoille valtion ja seudun kuntien solmiman maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan MAL-sopimuksen mukaisesti vuoden 2019 loppuun mennessä.

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5, 8 a, 10 ja 11 §, sellaisena kuin niistä ovat, 5 § laissa 869/2008, 8 a § laissa 20/2007 ja 10 ja 11 § osaksi laissa 20/2007, sekä

muutetaan 6, 7, 8, 9, 16 ja 23 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 ja 7 § laissa 1714/2015, 8 ja 9 § osaksi laissa 20/2007, 16 § laeissa 735/2004 ja 447/2013 ja 23 § laissa 720/2003, seuraavasti:

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään 4 §:n vastaisesti, omistaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyin lainan lisäksi, laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle;

2) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntolainojen, ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään. Jos omaisuus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkautuksen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 2 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

9 §

Luovutushinta

Luovutuksensaajan on osoitettava, että luovutushintaan ei sisälly tässä laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua toiminnasta peräisin olevia varoja. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista. Luovutettavan kohteen omarahoitusosuus ei muutu luovutuksessa.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos rajoitusten jatkuminen 3 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla alkuperäisen laina-ajan jälkeen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on myönnettävä niistä vapautus.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

23 §

Valvonta

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta tai muusta aravalain 15 b §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 20 .

Pääministeri

Juha Sipilä

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

1.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 12, 14 a ja 33 §, sellaisina kuin niistä ovat 12 § laissa 1020/2005 ja 14 a § laissa 21/2007,

muutetaan 7—10, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 37, 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 9, 18, 37 ja 39 § laissa 1060/2016, 10 § osaksi laissa 236/2004, 13 ja 17 § laissa 1713/2015, 14 ja 15 § osaksi laeissa 233/2002 ja 21/2007 ja 39 § laissa 721/2003, sekä

lisätään lakiin uusi 23 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

7 §

Korkotuki

Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

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

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Ehdotus

7 §

Korkotuki ja lainanlyhennysohjelma

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

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

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

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

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

9 §

9 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

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

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

1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);

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

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

2) vuokratalon hankintaa varten *tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiötalosta (vuokra-asumisen hankintakorkotukilaina);*

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

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

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

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

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

Vuokratalon ja vuokra-asunnon hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on:

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

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

1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi;

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

2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi; tai

Hankittaessa vuokratalo, jonka asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden vuokra-asunnoiksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymiseen ei sovelleta 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä. Tällöin korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain kunnan tai kuntayhtymän laina taikka laina, joka on myönnetty sellai-

3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

selle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa kunnalla tai kuntayhtymällä on välitön kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä myös muun tämän lain 5 §:ssä tarkoitetun lainansaajan laina, kun toiminnan tarkoituksena on erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden elinolojen parantaminen tarjoamalla heille asuntoja.

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

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

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

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

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

10 §

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus

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

Korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan omarahoitusosuutta, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, ei saa kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske korkotukilainaa, jonka kohteena olevan vuokratalon tai -asunnon rahoittamiseksi myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 8 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen avustus.

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

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

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

(kumotaan)

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

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

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vas-

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin, *jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 28 päivänä helmikuuta 2018 tai sitä ennen;*

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vas-

taisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

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

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

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

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

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

1) kunnalle; tai

2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä pakko- huutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä (31/1868) tai ulosottolaissa (37/1895) sääde-

taisesti;

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 10 §:n 2 momentissa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

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

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

14 §

Luovutus

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

1) kunnalle; tai

2) *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä *julkisella* huutokaupalla siten kuin *konkurssilaissa* (120/2004) tai *ulosotto-*

tään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

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

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 4 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

14 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

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

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

kaaressa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään. Jos omaisuus siirtyy yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen vuoksi uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannosta kunnalle, jolla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 2 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei kuitenkaan koske asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttamista vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettulle vähemmistöosuuden omistajalle tai, jos asunnon hallintaan oikeuttavilla osakkeilla ei ole vähemmistöosuuden omistajaa, muullekin yksityishenkilölle, joka täyttää valtioneuvoston asetuksella säädetty edellytykset.

(kumotaan)

15 §

Luovutushinta

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

Luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

2) rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkistus omille varoille;

3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

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

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

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

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on

15 §

Luovutushinta

Luovutuksensaajan on osoitettava, että luovutushintaan ei sisälly tässä laissa tai aravarajoituslaissa tarkoitettua toiminnasta peräisin olevia varoja. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista. Luovutettavan kohteen omarahoitusosuus ei muutu luovutuksessa.

Jos korkotukilainoituksen kohteena on vuokratalo, jossa on vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden suurin sallittu luovutushinta on

kuitenkin kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

kyseisessä laissa tarkoitettu lunastushinta tai luovutus- ja takaisinostohinta.

17 §

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

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

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

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

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

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

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

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

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

4) *kokonaispääomameno*on perustuva korkotukilaina on maksettu takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti.

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

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

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

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

Jos talossa on tai on ollut vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja osaomistusasuntoja, asunto vapautuu rajoituksista 1 momentin estämättä, jollei sille löydy lunastajaa, joka lunastaa asunnon mainitun

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

1) *asunnolle ei löydy mainituksessa laissa tar-*

lain mukaisesti, ja enemmistöosuuden omistaja ilmoittaa tästä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuskeskukselle.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

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

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

2) vuokra-asumisen peruseräparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on

koitettua lunastajaa;

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

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

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

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

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

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

2) vuokra-asumisen peruseräparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on

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

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Korkotukilainan suuruus

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

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

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

myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotuki-lainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

21 §

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus

Asumisoikeustalon korkotukilainan suuruus on enintään 80 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Asumisoikeustalon tai asumisoikeustaloyhtiön osakkeen omistajan omarahoitusosuutta, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, ei saa kattaa avustuksella, joka on myönnetty valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

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

23 a §

Asumisoikeustalon korkotukilainan muuttaminen vuokra-asuntojen korkotukilainaksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta muuttaa asumisoikeustalon korkotukilainan vuokra-asuntojen korkotukilainaksi, jos se ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

33 §

Indeksin käyttö

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

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

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

siä. Edellytyksenä on lisäksi, että kohde vapautetaan asumisoikeusasuntoja koskevista rajoituksista siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa säädetään.

(kumotaan)

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

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

1) *lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;*

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

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

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

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa

momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä lainlyönti ole vähäinen.

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

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

39 §

Valvonta

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

tai 13 c §:ssä säädettyä eikä lainlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

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

39 §

Valvonta

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta

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

tai muusta 25 §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

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

41 §

Muutoksenhaku

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

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

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

41 §

Muutoksenhaku

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa ollutta 10 ja 21 §:ää. Tämän lain 10 §:n 2 momentin kieltöä kattaa omistajan omarahoitusosuutta avustuksella, joka myönnetään valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista, ei sovelleta käynnistysavustuksiin, jotka myönnetään Helsingin seudulla hyväksyttävillä kor-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kotukilainoille valtion ja seudun kuntien solmiman maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan MAL-sopimuksen mukaisesti vuoden 2019 loppuun mennessä.

LUONNOS

2.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan aravarajoituslain (1190/1993) 5, 8 a, 10 ja 11 §, sellaisena kuin niistä ovat, 5 § laissa 869/2008, 8 a § laissa 20/2007 ja 10 ja 11 § osaksi laissa 20/2007, sekä muutetaan 6, 7, 8, 9, 16 ja 23 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 ja 7 § laissa 1714/2015, 8 ja 9 § osaksi laissa 20/2007, 16 § laeissa 735/2004 ja 447/2013 ja 23 § laissa 720/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Käyttötarkoituksen muutos

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

(kumotaan)

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

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

6 §

Korvaus säännösten vastaisesta käytöstä

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

nuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 10 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen tai 11 §:n mukaiseen enimmäishintaan liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisällynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuun luovutushintaan;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

tannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Jos asuinhuoneistolle ei ole erikseen vahvistettu hankinta-arvoa, se lasketaan huoneistoalojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hankinta-arvosta. Vaatimusta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä on kulunut kolme vuotta.

Jos suoritettavaksi määrättävä korvaus muodostuisi ilmeisen kohtuuttomaksi, sitä voidaan korvausta määrättäessä alentaa.

7 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) aravavuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka aravavuokratalon tai aravavuokratayhtiön osakkeen omistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyin lainan lisäksi, laskettavasta korosta;

6) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut tämän lain tai muun lain vastaisesti;

Voimassa oleva laki

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokratalo-yhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle;

2) Valtion asuntorahaston nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina;

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

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

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

Jos 1 momentissa tarkoitettu omaisuus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin nojalla tai yhteisen esi-

Ehdotus

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

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

2) 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta;

3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettamallaan ehdoilla myöntää hakemuksesta lainansaajalle luvan poiketa varautumiselle tai omarahoitusosuuden korolle 2 momentin nojalla säädettävistä enimmäismääristä, jos siihen on erityinen syy.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

8 §

Luovutus

Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokratalo-yhtiön osakkeet saadaan luovuttaa:

1) kunnalle;

2) *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen* nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää *vuokra-asuntolainojen, ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettu korkotukilaina.*

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettu omaisuus voidaan myydä julkisella huutokaupalla siten kuin *konkurssilaisissa (120/2004)* tai *ulosotto-kaareissa (705/2007)* säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään. Jos omaisuus siirtyy naimaosan, avio-oikeuden, perintöoikeuden tai testamentin

neen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan maksamalla 9 §:n mukainen luovutushinta.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 3 momentissa tarkoitetuista luovutuksista Valtion asuntorahastolle.

8 a §

Kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuus luovutuksensaajasta

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

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

9 §

Luovutushinta

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

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

nojalla tai yhteisen esineen jakamisen tai oikeushenkilön lakkaamisen johdosta uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan kunnalle. Kunnalla on oikeus lunastaa omaisuus 90 päivän kuluessa omistusoikeuden siirrosta tiedon saatuaan.

Kunnan on ilmoitettava 1 momentin 1 kohdan mukaisista saannoistaan ja sen tietoon tulleista 2 momentissa tarkoitetuista luovutuksista *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus*lle.

Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus on mitätön.

(kumotaan)

9 §

Luovutushinta

Luovutuksensaajan on osoitettava, että luovutushintaan ei sisälly tässä laissa tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa tarkoitettua toiminnasta peräisin olevia varoja. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista.

mukaiseen lainaan, sovelletaan sallittuun luovutushintaan kuitenkin 1 momenttia.

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

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtion asuntorahastoon.

10 §

Luovutuskorvauksen laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää luovutuskorvauksen. Sitä laskettaessa otetaan huomioon: (kumotaan)

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

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

3) valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi;

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

5) oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

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

oman pääoman osuutta, jolle on vuokrissa peritty lyhennys.

11 §

Enimmäishinnan laskeminen

Valtion asuntorahasto määrää enimmäishinnan. Enimmäishinta muodostuu perushinnasta ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Perushinta on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä luovutuksensaajan vastattavaksi kokonaan tai osaksi siirtyvä perusparannuslaina tai sen sijaan otettu muu laina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina.

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

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

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myön-

(kumotaan)

16 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

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

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta, *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista,

netty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

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

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, valtion asuntorahastolla, valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten nou-

jos laina on myönnetty muuna kuin vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen; tai

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen.

Jos lainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta, *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus* on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista, jos laina on myönnetty vuosimaksulainana:

1) vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1990 tai sen jälkeen;

2) vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen; tai

3) aravalain mukaan ennen 1 päivää syyskuuta 2004.

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan valtioneuvoston päätöksellä aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos *kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai* lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

23 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus*lla, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja

Voimassa oleva laki

dattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Ehdotus

määräysten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarvittavat asiakirjat. Omistaja on velvollinen vaadittaessa toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot omistajasta tai muusta aravalain 15 b §:ssä tarkoitetusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 4 ja 5 §, sellaisina kuin niistä ovat 4 § asetuksessa 271/2004 ja 5 § asetuksessa 369/2013, sekä

muutetaan 8, 9, 10 ja 23 §, sellaisina kuin niistä on, 8 § asetuksessa 271/2004, 9 § asetuksissa 271/2004 ja 8/2016, 10 § asetuksissa 271/2004 ja 794/2008 sekä 23 § asetuksessa 821/2016, seuraavasti:

8 §

Korkotuki

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

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

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

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	90 %
2	87 %
3	84 %
4	81 %
5	78 %
6	75 %
7	72 %
8	69 %
9	66 %
10	63 %
11	60 %
12	57 %
13	54 %
14	51 %
15	48 %
16	45 %
17	42 %

18	39 %
19	36 %
20	33 %
21	30 %
22	27 %
23	24 %
24	21 %
25	18 %
26	15 %
27	12 %
28	9 %
29	6 %
30	3 %

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

lainavuosi	korkotuki perusomavastuun ylittävästä korosta
1	90 %
2	86 %
3	82 %
4	78 %
5	74 %
6	70 %
7	66 %
8	62 %
9	58 %
10	54 %
11	50 %
12	46 %
13	42 %
14	38 %
15	34 %
16	30 %
17	26 %
18	22 %
19	18 %
20	14 %
21	10 %
22	6 %

9 §

Kiinteälyhenteinen korkotukilaina

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

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

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

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

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin edellä tässä pykälässä säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

10 §

Kokonaispääomamenoon perustuva korkotukilaina

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

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

23 §

Omistajan omarahoitusosuuden korko

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko on enintään neljä prosenttia korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamasta omara-

hoitusosuudesta. Jos laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä maaliskuuta 2018 tai sen jälkeen, korko on kuitenkin enintään kuusi prosenttia.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan asetuksen voimaan tullessa voimassa ollutta 8—10 §:ää.

LUONNOS