



24.6.2014

YM6/600/2014

Arvoisa vastaanottaja

Viite
Hänvisning

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

Asia
Ärende

LAUSUNTOPYYNTÖ

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoanne oheisesta virkamiestyönä valmistellusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta ja sen vaikutuksista. Esityksestä voivat antaa lausuntoja muutkin kuin jakelussa mainitut tahot.

Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään maanantaina 18.8.2014 sähköisesti osoitteeseen kirjaamo.ym@ymparisto.fi tai postitse osoitteeseen ympäristöministeriö, rakennetun ympäristön osasto, PL 35, 00023 valtioneuvosto. Lisäksi kopio lausunnosta pyydetään lähettämään MS Word-muodossa osoitteeseen ville.koponen@ymparisto.fi.

Edellä mainitun määräajan jälkeen saapuvia lausuntoja ei ole mahdollista ottaa huomioon valmisteluajan puitteissa.

Lisätietoja esityksestä antaa tarvittaessa Ville Koponen em. sähköpostiosoitteessa tai puh. 0295 250 132.

Asumisen ryhmän päällikkö,
hallitusneuvos


Liisa Linna-Angelvuori

Hallitussihteeri


Ville Koponen

JAKELU

Asukasliitto ry
Asuntosäätiö
Avara Oy
Espoon kaupunki
Finanssialan Keskusliitto
Helsingin kaupunki
Helsingin seudun kauppakamari
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät (KOVA) ry
Kuntarahoitus Oyj
Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry
Kuopion kaupunki
KUUMA-kuntien edustaja
Oulun kaupunki
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
SATO Oyj
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto
TA-Asunnot Oy
Tampereen kaupunki
Turun kaupunki
Työeläkevakuuttajat TELA ry
Työ- ja elinkeinoministeriö
Valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Vuokralaiset VKL ry
VVO-yhtymä Oyj

LIITE

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä karkotuksesta 24.6.2014

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki vuokra-asuntojen rakentamislainoille myönnettävästä lyhyestä korkotuesta. Esityksen tarkoituksena on monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja luoda edellytyksiä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääntymiselle suurissa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhyempi korkotukimalli nykyisen 40 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle.

Ehdotetun lain nojalla voitaisiin myöntää valtion varoista korkotukea ja valtion takaus vuokra-asuntojen rakentamista varten otetuille lainoille. Lainoitettaviin asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajotukset vastaisivat sisällöltään nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä rajoituksia, eli asunnoista perittävät vuokrat määriteltäisiin omakustannusperiaatteella, asukkaat valittaisiin sosiaalisin perustein ja asuntojen luovutusta säänneltäisiin. Rajoitusten kestoaika olisi kuitenkin puolet lyhyempi kuin nykyi-

sessä korkotukijärjestelmässä eli 20 vuotta. Vastaavasti korkotuen määrä olisi pienempi kuin nykyjärjestelmässä.

Lyhyen korkotukilainan saajana voisi olla vain kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavan vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen. Uusi korkotukimalli ei sisältäisi lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysäännöksiä. Lainansaaja ei kuitenkaan saisi tulouttaa omistajalleen enempää kuin kohtuullisena pidetyn tuoton omistajan kohteeseen sijoittamille varoille. Tästä tuotontuloutuksen kohdekohtaisuudesta johtuen vuokrien tasaus ei olisi uudessa mallissa mahdollista eri kohteiden kesken.

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	3
1 JOHDANTO	3
2 NYKYTILA	3
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
2.2 Nykytilan arviointi	4
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	5
3.1 Tavoitteet	5
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	6
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	7
4.1 Taloudelliset vaikutukset	7
Valtiontaloudelliset vaikutukset	7
Vaikutukset lainansaajiin.....	8
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	8
4.3 Vaikutukset asukkaiden asemaan.....	8
4.4 Vaikutukset asuntomarkkinoihin.....	8
5 ASIAN VALMISTELU	8
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	9
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	9
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	9
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	18
3 VOIMAANTULO	20
LAKIEHDOTUS	21
vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta	21
ASETUSLUONNOS	29
vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta	29

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Hallituksen 27 päivänä maaliskuuta 2013 tekemän kehyspäättöksen yhteydessä (valtioneuvoston selonteko 3/2013 valtiontalouden kehyksistä vuosille 2014–2017) päätettiin, että valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja vuokra-asuntotuotannon vaihtoehtojen monipuolistamiseksi otetaan käyttöön nykyisen korkotukilainoituksen rinnalle uusi korkotukilainamuoto, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja tuen määrä pienempi. Korkotukilainaa voidaan myöntää EU-säädösten mukaisesti yhteisölle, jonka tarkoituksena on rakennuttaa, omistaa ja vuokrata asuntoja siten, että tuen kohteena olevia asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittaville asukkaille. Vuokranmäärityksessä käytetään omakustannusperiaatetta. Korkotukilainalla on valtion täytetäkaus. Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lyhennyksistä ja yleisistä ehdoista säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Hallituksen 3 päivänä huhtikuuta 2014 tekemässä julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2015–2018 (valtioneuvoston selonteko 4/2014) sovittiin, että uusi 20 vuoden korkotukimalli toteutetaan kohdekohtaisilla rajoituksilla yleishyödyllisyysäännösten ulkopuolelle. Tätä koskeva laki on määrä saada voimaan vuoden 2015 alusta.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista 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. Korkotuki on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aiemmin samaan tarkoitukseen aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella.

Korkotukilain mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä *ARA*) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Valtiokonttori maksaa korkotuen valtion asuntorahaston varoista. Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Korkotukilainan saajana voi korkotukilain 5 §:n mukaan olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka *ARA* on kyseisen lain nojalla nimennyt. Lisäksi lainansaajana voi olla sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu välitön määräysvalta.

Korkotukilainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvistä kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien. Rajoitusaikana asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden vuokra-asuntoina ja vain poikkeustapauksessa muussa käytössä. Asunnoista perittävä vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella, ja siihen saa sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannuskustannusten lisäksi kohtuullisen vuotuisen koron omistajan omarahoitusosuudelle. Asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädetyille luovutuksensaajille, ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaisesti voittoa.

ARA:n nimeämien yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen on noudatettava yhteisön taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja edellytyksiä, joista säädetään korkotukilain 24–27 §:ssä. Nämä yleishyödyllisyysäännökset edellyttävät, että yhteisön tulee ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi eikä yhteisö saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton suuruudeksi on yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (1203/1999) säädetty enintään kahdeksan prosenttia. Yhteisön

osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena. Lisäksi yleishyödyllisyysäännöksissä asetetaan rajoituksia yhteisön toimialalle, käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamiselle, yhteisön vakuudenannolle ja riskinotolle sekä yhteisön rakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelylle. Yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat niin kauan, kun yhteisön omistuksessa on kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista omaisuutta. Yleishyödyllisyysäännökset voivat siis koskea yleishyödyllisen omistajan toimia myös suhteessa sellaisiin kohteisiin, jotka ovat jo vapautuneet kohdekohtaista rajoituksista. Siksi joskus puhutaan yleishyödyllisyysvelvoitteiden ”ikuisuudesta”.

Tarkemmat säännökset korkotukilainojen ehdoista on annettu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainoitusosuudesta, lainanlyhennyksistä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä perusomavastuusta ja korkotuen määrästä perusomavastuun ylittävältä osalta.

2.2 Nykytilan arviointi

Kasvukeskuksiin rakennetaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja lähinnä vain valtion tukijärjestelmien avulla. Valtion tukema vuokra-asuntokanta on tällä hetkellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Valtion tukijärjestelmät eivät kuitenkaan ole viime vuosina kannustaneet kuntia ja varsinkaan yksityisiä toimijoita rakentamaan vuokra-asuntoja riittävässä määrin. Syinä kiinnostuksen puutteeseen ovat olleet yleinen matala korkotaso, vahvat omistusasuntomarkkinat sekä valtion tukijärjestelmiin liittyvät ehdot ja rajoitukset. Valtion tukema asuntotuotanto onkin painottunut voimakkaasti erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin. Viime vuosina ARA:n hyväksymillä korkotukilainoilla on aloitettu vain 1 000–2 000 muulle kuin erityisryhmäasukkaille tarkoitettua vuokra-asunnon rakentamista vuosittain.

Alan toimijoiden mukaan keskeisimmät syyt valtion tukemien asuntojen tuotantoa

kohtaan tunnetun kiinnostuksen puutteelle ovat asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten pitkä kesto-aika sekä lainansaajayhteisöjen toimintaa rajoittavat ”ikuiset” yleishyödyllisyysäännökset. Kohdekohtaisten rajoitusten 40 vuoden kesto-aika koetaan liian pitkäksi nykyisessä asuntojen vuokraustoiminnassa. Esimerkiksi suurimmissa yleishyödyllisissä vuokrataloyhtiöissä omistajina oleville työeläkelaitoksille 40 vuoden rajotusaika on liian pitkä, ja ne edellyttävät sijoitustensa olevan realisoitavissa huomattavasti lyhyemmällä aikavälillä. Perinteisesti yleishyödyllisin periaattein toimineet vuokrataloyhteisöt painottavat toiminnassaan aiempaa enemmän liiketaloudellisia periaatteita, ja myös kunnissa on koettu osa valtion tukeen liittyvistä rajoituksista ongelmallisiksi. Molemmat rakennuttajatahot näkevät kyllä kysyntää ja tarvetta vuokra-asunnoille, mutta ne eivät ole katsoneet omien tavoitteidensa kannalta järkeväksi rakennuttaa nykytilanteessa vuokra-asuntoja kuin vähäisessä määrin valtion tukijärjestelmien avulla. Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei ole tuotettu riittävästi myöskään ilman valtion tukia.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta tilanne on ongelmallinen. Kohtuuhintaisista asunnoista on pulaa varsinkin Helsingin seudulla. Työllistymismahdollisuuksien ja avoimien työpaikkojen runsas lisääntyminen kasvukeskusalueilla voimistaa muuttoliikettä näille seuduille ja sitä kautta kasvattaa vuokra-asuntojen kysyntää. Kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo osittaisesta työvoimapulasta, kun asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista alueelle. Ongelma kärjistyy varsinkin palveluilla. Etenkään pieni- ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ei ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Vuokrintaan säänneltyjen valtion tukemien asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Puute kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista onkin muodostumassa esteeksi työllistymisasteen nousulle, talouskasvulle ja elinkeinoelämän kilpailukyvyille. Siksi kasvukeskuksiin ja varsinkin pääkaupunkiseudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän myös valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi services of general economic interest, SGEL) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpidosta. 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 (jäljempänä *komission päätös*). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuen on ohjaututtava nimenomaan niille markkinoille, joille se on myönnetty, eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Nykyisessä korkotukijärjestelmässä yleishyödyllisyysäännökset ja etenkin niihin sisältyvä tuotontuloutuksen rajoittamista koskeva säännös ovat se kansallisesti valittu mekanismi, jolla varmistetaan, että tukimuoto täyttää komission päätöksessä asetetut vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, yrityksen kohtuullisesta tuotosta ja siitä, ettei tuki vääristä kilpailua.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein. 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 myönnetty valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen suuri liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä talou-

dellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Esimerkiksi vuonna 2005 komissio puuttui Alankomaiden myöntämiin sosiaalisen asuntotuotannon tukiin sillä seurauksella, että tukiin jouduttiin tekemään merkittäviä muutoksia (komission päätös 15 päivänä joulukuuta 2009, C(2009)9963).

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on luoda edellytyksiä valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääntymiselle nykyisestä. Tämän vuoksi olemassa olevan korkotukijärjestelmän rinnalle luotaisiin uusi lyhytkestoisempi korkotukimalli, joka täydentäisi valtion nykyisiä uustuotannon tukijärjestelmiä ja kannustaisi uusiakin toimijoita mukaan sosiaaliseen vuokra-asuntotuotantoon. Kasvattamalla valtion tukemien vuokra-asuntojen määrää varsinkin kasvukeskuksissa edistetäisiin sitä, että pieni- ja keskituloisille kotitalouksille olisi nykyistä paremmin tarjolla kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Riittävän suuri kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta loisi osaltaan edellytyksiä riittävälle työvoiman saannille kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla ja turvaisi siten elinkeinöelämän kilpailukykyä.

Uudella korkotukimallilla puututtaisiin kahteen nykyisen korkotukijärjestelmän suurimpana pidettyyn ongelmaan, eli kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten liian pitkänä pidettyyn kesto aikaan sekä omistajayhteisöjen toimintaa rajoittaviin yleishyödyllisyysvelvoitteisiin. Uudessa korkotukimallissa asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät vain 20 vuotta, eikä korkotukilainan saajan tarvitsisi olla yleishyödylliseksi nimetty yhteisö. Samalla olisi kuitenkin huolehdittava siitä, että uusikin malli tuottaa sosiaalisia vuokra-asuntoja ja on EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten mukainen: Jotta asunnoista perittävä vuokra olisi kohtuullinen ja asunnot ohjautuisivat niitä eniten tarvitseville ruokakunnille, asunnoista perittävien vuokrien määrittelyssä olisi noudatettava omakustannusperiaatetta ja asukkaat olisi valittava hakijaruoka-

kuntien asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella. Koska uuteen korkotukimalliin ei liittyisi yleishyödyllisyyssäännöksiä, omistajalle tuloutettavan tuoton kohtuullisuus olisi kansallisesti varmistettava kohdekohtaisin rajoituksin.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan luotavaksi uusi lyhykestoisempi korkotukimalli, jolla tuettaisiin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamista suuriin kasvukeskuksiin. Kuten nykyisessä korkotukijärjestelmässä, lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättäisi ARA ja korkotuen maksamisesta vastaisi Valtiokonttori. Lyhyeen korkotukeen liittyisi myös vastaavanlainen valtion täyten takaus kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä.

Uutta lyhyttä korkotukilainaa olisi mahdollista saada ainoastaan uusien vuokratalojen rakentamiseen, ei vuokra-asuntojen hankkimiseen tai perusparantamiseen eikä osaomistuksen- tai asumisoikeusasuntoja varten. Syynä tähän rajaukseen on se, että lyhyillä korkotukilainoilla halutaan lisätä nimenomaan valtion tukemien normaalien vuokra-asuntojen rakentamista. Lyhyttä korkotukilainaa ei myöskään voitaisi myöntää erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen, eli niiden tuottamiseen olisi mahdollista saada vain nykyisen korkotukijärjestelmän mukaista pitkäkestoista korkotukilainoitusta. Pidempi rajoitusaika on erityisryhmäkohteissa perusteltu sen vuoksi, että niihin liittyy normaaleja vuokra-asuntoja suurempi valtion tuki erityisryhmien tarvitsemien poikkeuksellisten tila- ja varusteratkaisujen aiheuttamien lisäkustannusten kattamiseksi ja asumiskustannusten saattamiseksi kohtuullisiksi.

Asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset olisivat uudessa korkotukimallissa pääsääntöisesti samat kuin olemassa olevassa korkotukijärjestelmässä: Asunnot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä, asukkaat valittaisiin normaalien asukasvalintaperusteiden mukaisesti ja vuokranmääritys tapahtuisi omakustannusperiaatetta noudattaen. Asuntojen edelleen luovuttaminen olisi sallittua vain sellaisille taholle, joille voitaisiin myöntää lyhyt korko-

tukilaina. Rajoitusten kesto aika olisi kuitenkin vain 20 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien, eli puolet nykyisten korkotukilainojen rajoitusaikaa lyhyempi. Vastaavasti valtion tuen määrä olisi pienempi kuin nykyjärjestelmässä. Rajoitusajan päätyttyä asunnot olisivat omistajan niin halutessa vapaasti käytettävissä, ja valtio vapautuisi kaikista asuntoihin liittyvistä vastuista. Myös valtion takaus päättyisi rajoitusten päättyessä.

Lyhyen korkotukilainan saajina voisivat olla vain kiinteistöosakeyhtiöt, joiden ainoana toimialana on lyhyellä korkotukilainalla rahoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, ja yhtiön voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamistoimintaa. Näillä vaatimuksilla turvattaisiin korkotukilainoitettavien asuntojen taloudellinen toimivuus, asukkaiden asema ja asumisturva sekä valtion tuen kanavoituminen asukkaiden hyväksi. ARA tarkastaisi näiden edellytysten täytymisen jokaisen lainansaajan kohdalla erikseen ja hyväksyisi yhtiön korkotukilainan saajaksi, jos edellytykset täyttyvät.

Vaikka korkotukilainan saajina voisivat olla vain kiinteistöosakeyhtiöt, näiden yhtiöiden omistajatahoja ei rajoitettaisi mitenkään. Siten mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhyttä korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön. Tällä tavoin esimerkiksi kunnat ja muut julkisyhteisöt, voittoa tavoittelevat yksityiset yritykset, ARA:n nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt sekä erilaiset kolmannen sektorin toimijat voisivat olla korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön omistajana. Ehdotettu laki ei sisältäisi yleishyödyllisyyssäännöksiä, eikä lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavien kohteiden rakennuttaminen johtaisi siihen, että nykyiseen korkotukilakiin sisältyviä yleishyödyllisyysvelvoitteita ryhdyttäisiin soveltamaan lainansaajiin tai niiden omistajayhteisöihin. Uusien toimijoiden markkinoille tulo olisi aiempaa helpompaa, kun lainansaajan ei edellytettäisi olevan yleishyödylliseksi nimetty yhteisö.

Nykyisen korkotukilain yleishyödyllisyys-säännöksiin sisältyvällä tuotontuloutuksen rajoitussäännöksellä on kansallisesti toteutettu EU-oikeuden valtioneuvoston päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettu

ehto siitä, että yritys saa tulouttaa itselleen tuetusta toiminnasta enintään kohtuullisena pidettävän tuoton. Koska lyhyttä korkotukimallia koskeva laki ei sisältäisi yleishyödyllisyysäännöksiä, tuotontuloutuksen rajoitus säädettäisiin nykyisen yhteisökohtaisen sääntelyn sijasta kohdekohtaisesti. Kohdekohtaisiin käyttörajoituksiin sisältyvällä, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavalle korolle säädetyllä enimmäismäärällä rajoitetaan ainoastaan sitä, minkä verran asukkailta voidaan omakustannusvuokrissa periä korkoa lainansaajayhtiöön. Tämän lisäksi tarvitaan kohdekohtainen säännös, joka rajoittaa sitä, minkä verran omistaja voi tulouttaa lainansaajayhtiöstä tuottoa itselleen. Muulla tavoin säännöksiä ei ole mahdollista laatia sellaisiksi, että ne riittäisivät kaikissa tilanteissa varmistamaan, ettei lainansaaja pysty keräämään asukkailta perittävissä vuokrissa tai tuettavasta toiminnasta muutoin sellaisia ylimäärisiä tuloja, joita omistaja voisi käyttää hyväkseen vapailla markkinoilla kilpailua vääristävällä tavalla. Säännökset on lisäksi muotoiltava siten, että niiden noudattamista pystytään tehokkaasti valvomaan. Lainansaaja ei siis saisi tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan kohteeseen sijoittamille varoille laskettua kohtuullisen tuoton. Tämän tuoton suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Tuotontuloutuksen kohdekohtaisuudesta johtuen vuokrien tasaus ei olisi uudessa korkotukimallissa mahdollista eri lainoituskohdeiden kesken. Kun sekä asukkailta perittävien vuokrien sääntely että tuotontuloutuksen sääntely olisivat kohdekohtaisia, ei vuokrien tasaukseen kohteiden välillä voitaisi sallia, sillä se murentaisi koko kohdekohtaisen tuotontuloutuksen idean sallimalla varojen siirtelyn kohteesta toiseen. Myös järjestelmän tehokas valvonta olisi käytännössä erittäin vaikeaa. Vuokrien tasauksen kieltäminen on siis edellytyksenä valtion tuen oikean kohdentumisen varmistamiselle.

Uudessa mallissa korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan suuruus olisi enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Muista korkotukilainan yleisistä ehdoista, kuten 90 prosenttia alhaisemmasta lainoitusosuudesta, korkotuen määrästä ja maksuajasta, omavastuukorosta ja korkotuen

osuudesta omavastuukoron ylittävältä osuudelta sekä lainanlyhennyksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Lyhyelle korkotukilainalle maksettava valtion korkotuki olisi nykyistä korkotukijärjestelmää pienempi, koska rajoitusten kestoajakin olisi lyhyempi. Myös lyhyen korkotukilainan lainoitusosuus olisi nykyjärjestelmää pienempi. Kohtuullisten asumismenojen toteutumiseksi lyhyen korkotukilainan lainapääomaa ei olisi mahdollista lyhentää kokonaan kohdekohtaisten rajoitusten kestoajana, koska omakustannusvuokrissa perittävät pääomamenot muodostuisivat silloin liian korkeiksi. Siksi lyhyellä korkotuella rahoitetuilla vuokrataloilla olisi tarve kohteen uudelleen rahoitukseen 20 vuoden kuluttua, kun kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät. Asuntotuotannon hintajaa laatuohjauksesta vastaisi ARA.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtionaloudelliset vaikutukset

Uudella lyhyellä korkotukimallilla olisi valtionaloudellisia vaikutuksia. Valtioneuvoston asetuksella säädettävien lainaehtojen mukaisesti 1 000 uuden asunnon rakentamisesta omistustontille syntyisi valtiolle korkotukimenoja koko korkotuen maksuaikana nimellisesti yhteensä noin 7,9 miljoonaa euroa, kun oletetaan, että korkotaso on neljä prosenttia, korkotukilainan omavastuukorko 3,4 prosenttia, asunnon keskipinta-ala 50 neliometriä ja hankinta-arvo 175 000 euroa. Korkotukimenot olisivat ensimmäisen viiden vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 3,5 miljoonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 6,3 miljoonaa euroa.

Vuoden 2015 loppuun mennessä lyhyiksi korkotukilainoiksi hyväksyttäviin lainoihin sovellettaisiin kuitenkin 2,2 prosentin alennettua omavastuukorkoa. Tällöin 1 000 uuden asunnon rakentamisesta syntyvät korkotukimenot olisivat edellä mainituin oletuksin koko korkotuen maksuajalta nimellisesti yhteensä noin 23,8 miljoonaa euroa. Ensimmäisen viiden vuoden aikana korkotukimenot olisivat nimellisesti yhteensä noin 10,6 mil-

joonaa euroa ja ensimmäisen kymmenen vuoden aikana nimellisesti yhteensä noin 18,8 miljoonaa euroa.

Sekä uuden lyhyen korkotukilainoituksen että nykyisen 40 vuoden korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus päätettäisiin vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Valtioneuvosto vahvistaisi hyväksymisvaltuutta koskevan käyttösuunnitelman vuosittain tammikuussa. Käyttösuunnitelmassa määrätäisiin muun muassa lainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista. Tarkoituksena on kohdentaa lyhyt korkotukilainoitus suurille kasvukeskusalueille, painopisteenä pääkaupunkiseutu.

Vaikutukset lainansaajiin

Lyhyt korkotukimalli tarjoaisi lainansaajille uuden vaihtoehdon valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseksi. Ehdotettuun malliin liittyvät rajoitukset olisivat lyhytkestoisempia kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Vuokratalojen omistajat saisivat asunnot täysin vapaaseen käyttöön paljon nykyjärjestelmää aikaisemmin. Uusi korkotukimalli lisäisi kiinnostusta valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoon etenkin sellaisten toimijoiden keskuudessa, jotka kokevat nykyisen 40 vuoden rajoitusajan liian pitkäksi ja lainansaajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysäännökset liian kahlitseviksi.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. Ehdotetusta laista aiheutuvat tehtävät voidaan hoitaa ARA:ssa ja Valtiokonttorissa nykyisin resurssein.

4.3 Vaikutukset asukkaiden asemaan

Uusi korkotukimalli lisäisi kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen tuotantoa ja parantaisi näin vuokra-asuntoa tarvitsevien kotitalouksien asemaa. Koska myös lyhyellä korkotuellalla rahoitettavissa asunnoissa vuokrat määräytyisivät omakustannusperiaatteen nojalla ja niihin valittaisiin asukkaat normaalien asukasvalintaperusteiden mukaisesti, asunnot

edistäisivät etenkin kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Yleishyödyllisyysäännösten puuttumisella ei olisi vaikutusta asukkaiden asemaan, sillä kohdekohtainen tuotontuloutuksen rajoitussäännös ja vuokrien tasauksen kieltö varmistaisivat, että valtion tuki kohdentuu asukkaille edullisempien vuokrien muodossa eikä valu lainansaajalle tai sen omistajille.

Asunnoista perittävien vuokrien taso pyritään omakustannusvuokraa koskevilla säännöksillä säilyttämään kohtuullisena koko rajoitusten kestoajan. Valtion korkotuki ja takaus sekä ARA:n hinta- ja laatuohjaus alentavat kohteiden lainoitus- ja rakentamiskustannuksia, mikä vaikuttaa alentavasti asunnoista perittäviin vuokriin.

Uudella korkotukimallilla ei olisi vaikutusta nykyisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asemaan, sillä lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen vuokria ei voisi tasata olemassa olevien asuntojen kanssa.

4.4 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Lyhyellä korkotukimallilla parannettaisiin toimijoiden edellytyksiä rakennuttaa uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääntyminen kasvukeskuksissa, joissa sille on eniten tarvetta, tasapainottaisi asuntomarkkinoita ja helpottaisi työvoiman liikkuvuutta ja ihmisten työllistymistä.

Uusi korkotukimalli voi vähentää jonkin verran nykyisellä pitkällä korkotukimallilla rahoitettavan vuokra-asuntotuotannon määrää. Vaikutus ei kuitenkaan todennäköisesti olisi kovin suuri, koska uusi malli on luonteeltaan nykyisiä tukijärjestelmiä täydentävä ja sisältää vähemmän valtion tukea kuin käytössä oleva 40 vuoden korkotukijärjestelmä.

5 Asian valmistelu

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

Lyhyttä korkotukimallia valmisteltiin aluksi osana nykyisen korkotukijärjestelmän muutosta. Hallituksen huhtikuussa 2014 tekemä julkisen talouden suunnitelma vuosille 2015–2018 johti kuitenkin siihen, että lyhyen mallin valmistelu erotettiin omaksi hallituksen esitykseksi. Tästä esityksestä pyydettiin kirjallisia lausuntoja kesä-elokuussa 2014. Lausunnon antoivat...

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Esitys liittyy myös eduskunnalle annettavaan hallituksen esitykseen laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE XXX/2014). Kyseisellä esityksellä muutet-

taisiin nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyviä omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä. Samalla eräät ARA:lle kuuluvat, korkotukilainojen maksuohjelmien ja vakuuksien laina-aikaisia muutoksia koskevat tehtävät siirrettäisiin Valtiokonttorille. Kyseisen esityksen ehdotukset vastaavat tähän lakiesitykseen sisältyviä ehdotuksia omakustannusvuokria ja korkotukilainojen maksuohjelmien laina-aikaisia muutoksia koskeviksi säännöksiksi.

Lisäksi esitys liittyy oikeusministeriössä valmisteltavana olevaan, eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamista koskevaan hallituksen esitykseen (HE XXX/2014). Ehdotetun lain 35 §:n muutoksenhakusäännös on yhdenmukainen niiden linjausten ja muutosten kanssa, joita kyseisessä hallituksen esityksessä ehdotetaan tehtäväksi hallintoasioiden muutoksenhakusäännöksiin.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momentti vastaisi lainanmyöntäjän osalta nykyisen korkotukilain vastaavaa säännöstä, eli lainanmyöntäjänä voisi olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) tarkoitettuja luottolaitoksia. Vakuutusyhtiöitä olisivat vakuutusyhtiölaissa (521/2008), työeläkevakuutusyhtiöistä annetussa laissa (354/1997) sekä vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) tarkoitetut vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitetut eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitetut kassat sekä Keva. Soveltamisalan osalta pykälä olisi nykyistä korkotukilakia rajatumpi, eli lyhyt korkotukilaina voisi kohdistua vain vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Päällekkäisen valtion tuen estämiseksi pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että lyhyttä korkotukea ei maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myön-

netty valtion varoista lainaa, jota ei ole maksettu takaisin.

2 §. Tavoite. Lain tavoitteena olisi lisätä kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein valitaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa niillä alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Tämä tarkoittaisi lähinnä suuria kasvukeskusalueita ja erityisesti pääkaupunkiseutua.

3 §. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus. Pykälän 1 momentin mukaan lyhyiden korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta päätettäisiin valtion talousarviossa samalla tavoin kuin nykyisten pitkien korkotukilainojen kohdalla. Pykälän 2 momentin mukaan valtioneuvosto voisi päättää hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista, ja korkotuki olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan. Myös tältä osin ehdotettu pykälä vastaisi nykyistä korkotukilakia.

4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset. Pykälässä säädettäisiin lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettaville vuokratiloille asetettavista yleisistä edellytyksistä. Nämä edellytykset vastaisivat nykyisessä korkotukilaissa säädettyjä edellytyksiä. Pykä-

län 1 momentin mukaan laina voitaisiin hyväksyä lyhyeksi korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Säännös olisi yleinen, sillä korkotukilainoitusta on tarkasteltava koko asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta, ei vain yksittäistapauksissa. Lisäksi 1 momentissa säädettäisiin, että lainan hyväksyminen lyhyeksi korkotukilainaksi edellyttää kohteen sijaintikunnan puoltavan hanketta. Tällä tavoin varmistettaisiin korkotukilainoitettavan kohteen tarpeellisuus kunnan asuntotilanne huomioon ottaen.

Pykälän 2 momentin mukaan korkotukilainoitettavien asuntojen pitäisi olla asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asumisympäristöltään toimivia. Asuntojen rakentamis- ja asumiskustannusten pitäisi olla kohtuullisia asunnon laatuun nähden. Rakentamisen olisi perustuttava kilpailumenetelyyn, ellei ARA erityisestä syystä myöntäisi siitä poikkeusta. Tällainen erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että tontin omistaja on halukas itse rakennuttamaan sille vuokratalon.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että lyhyttä korkotukilainaa koskeva sopimus on kilpailutettava, ellei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Poikkeus lainan kilpailuttamisesta voitaisiin myöntää esimerkiksi silloin, jos vakuutusyhtiö myöntäisi lainan itse omistamalleen kiinteistöosakeyhtiölle. Lisäksi julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007, jäljempänä *hankintalaki*) tarkoitettuna hankintayksikön olisi noudatettava kyseistä lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

5 §. Korkotukilainan saajat. Pykälässä säädettäisiin, että lyhyen korkotukilainan saajana voisi olla vain kiinteistöosakeyhtiö. Lisäksi edellytettäisiin, että kiinteistöosakeyhtiön ainoana toimialana on lyhyellä korkotukilainalla rahoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen ja yhtiön voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamistoimintaa kohtuullisin kustannuksin. Yksi kiinteistöosakeyhtiö voisi siis rakennuttaa vain yhden lyhyellä korkotukilainalla rahoitettavan kohteen. Sen sijaan lainansaajalta ei edellytettäisi nykyiseen korkotukilakiin sisältyvien yleishyödyllisyysäännösten nou-

dattamista. Lyhyttä korkotukilainaa voisivat saada vain niin sanotut tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt, eivät asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joiden osakkeet tuottavat niiden omistajille oikeuden hallita tiettyä yhtiön rakennuksissa olevia huoneistoja. Lainoitettavassa kohteessa voisi olla myös liiketiloja, jos kunnalliset kaavamääräykset sitä edellyttävät.

ARA tutkisi edellä mainittujen edellytysten täytymisen jokaisen lainansaajan kohdalla erikseen. Jos yhtiö täyttäisi edellytykset, ARA hyväksyisi sen korkotukilainan saajaksi. ARA voisi hyväksymispäätöstä tehdessään ottaa huomioon myös muita tuettavan toiminnan kannalta olennaisia seikkoja, jotka ovat merkityksellisiä esimerkiksi kohteiden taloudellisen toimivuuden, asukkaiden aseman ja asumisturvan sekä valtion tuen asukkaille kanavoitumisen kannalta. Tällaisia seikkoja olisivat muun muassa se, että yhtiö suorittaa täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet. Näiden vaatimusten avulla varmistettaisiin, että korkotukilainan saajina ei olisi sellaisia yhteisöjä, joiden tarkoituksena on vain voitontavoittelu ja valtion tuen hyödyntäminen niiden muussa toiminnassa.

Pykälässä ei rajoitettaisi millään tavoin lainansaajayhtiöiden omistajatahoja. Tämä olisi perusteltua järjestelmän avoimuuden sekä toimijoiden yhdenvertaisen ja syrjimättömän kohtelun kannalta. Siten mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhyttä korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön, jollei muusta lainasäädännöstä tai yhteisön toimialasta aiheudu sille esteitä. Myös nykyisen korkotukilain 5 §:ssä tarkoitettut, pitkää korkotukilainaa saavat yhteisöt voisivat halutessaan perustaa lyhyttä korkotukea saavan kiinteistöosakeyhtiön.

6 §. Korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan korkotukilainan suuruus olisi enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voitaisiin lukea myös tontin hankkimisesta sekä kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset samoin kuin nykyisessäkin korkotukilaissa. Pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tar-

kemmin lainoitusosuudesta sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

7 §. *Korkotukilainan yleiset ehdot.* Jotta korkotuki kanavoituisi asukkaille ja asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina, pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että lyhyestä korkotukilainasta perittävä korko ei saisi ylittää korkoa, jota yleisesti sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin. Myöskään muut lainaan liittyvät kustannukset eivät saisi olla suurempia kuin mitä yleisesti sovelletaan vastaaviin lainoihin. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi valtion korkotuesta.

Pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvosto antaisi asetuksella tarkemmat säännökset korkotukilainan yleisistä ehdoista. Jotta asunnoista perittävät vuokrat pysyisivät kohtuullisina, asetuksella säädettäisiin korkotukilainan lyhennyksistä asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoajan.

8 §. *Korkotukilainan hyväksyminen.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että ARA päättäisi lainojen hyväksymisestä lyhyeksi korkotukilainoiksi samalla tavoin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Edellytyksenä olisi, että 4 §:n mukaiset yleiset edellytykset lainan hyväksymiseen olisivat olemassa.

Pykälän 2 momentin mukaan laina voitaisiin hyväksyä lyhyeksi korkotukilainaksi vain, jos ARA hyväksyy etukäteen kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos kohteen rakennustyöt olisi aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä. Tällainen jälkikäteen hyväksyntä voisi tulla kyseeseen vain hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa: sitä voitaisiin käyttää esimerkiksi silloin, jos suhdannekäänteestä johtuen vapailla markkinoilla myymättä jääneitä asuntoja haluttaisiin muuttaa sosiaalisiksi vuokra-asunnoiksi. Korkotuen myöntämistä ja lainansaajaa koskevat edellytykset olisivat jälkikäteisessä hyväksymismenettelyssä samat kuin etukäteen hyväksyttävissä korkotukikohteissakin. Edellytykset varmistaisivat sen, ettei jälkikäteinen hyväksyntä muodostuisi tavaksi kiertää ARA:n laatu- ja kustannusohjausta.

Pykälän 3 momentin mukaan Valtiokonttori voisi hyväksyä muutoksia lyhyen korkotu-

kilainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehtoihin kesken laina-ajan. Tällaisia muutoksia voitaisiin hyväksyä esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenu muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. Esimerkiksi silloin, jos korkotuettujen asuntojen asumismenu olisivat valtioneuvoston asetuksella säädettävien lainanlyhennysten vähimmäismäärien perusteella suuremmat kuin alueella käyttöarvoltaan samanveroisten asuntojen asumismenu, lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat Valtiokonttorin luvalla sopia, että lainan pääomamenu olisi pienempi kuin asetuksella säädettävä pääomamenu.

9 §. *Korkotuki.* Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella, ja Valtiokonttori maksaisi korkotuen joko lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle. Menettely olisi vastaava kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä.

10—12 §. Pykälissä säädettäisiin asuntojen vuokratäytöstä ja asukkaiden valinnasta pääosin samalla tavoin kuin nykyisessä korkotukilaissa.

Korkotuettuja asuntoja olisi käytettävä vuokra-asuntoina 22 §:ssä säädetyn käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoajan. Asumisen olisi perustuttava asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaiseen vuokrasopimukseen. Asunnot olisi osoitettava niitä eniten tarvitseville ruokakunnille pyrkien samalla talojen monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina olisivat hakijaruokakunnan asunnontarve, tulot ja varallisuus, eli asukasvalinnassa olisi asetettava etusijalle kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijaruokakunnat. Jotta varmistettaisiin asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville ruokakunnille, asunnot tulisi ilmoittaa julkisesti haettaviksi. Toisin kuin nykyisessä korkotukilaissa, ehdotetussa laissa ei olisi säännöstä, joka mahdollistaisi asunnon sijaintikunnan jäsenyyden huomioon ottamisen asukasvalintoja tehtäessä, kun kyse on kunnan omistamista korkotukiasunnoista. Syynä tämän säännöksen puuttumiseen on se, että lyhyet korkotukilainat olisi tarkoitettu etu-

päässä yksityisille lainansaajille, ei kunnille tai kuntien omistamille yhtiöille.

Asukasvalintaperusteista olisi mahdollista poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen olisi kuitenkin oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnonhakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua, eikä poikkeaminen saisi olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Myös etusijajärjestyksestä olisi mahdollista yksittäistapauksissa poiketa, jos se olisi perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon tai laajemmin koko asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Viimeksi mainittu poikkeamisperuste on tärkeä asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista, etusijajärjestykseen asettamisesta sekä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Ympäristöministeriön asetuksella voitaisiin puolestaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa noudatettavista menettelytavoista. Käytännössä lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen asukasvalintaan sovellettaisiin samoja asetuksia kuin nykyisiin pitkiin korkotukilainoihin.

13 §. Käyttötarkoituksen muutos. Kuten nykyisessäkin korkotukilaissa, kunta voisi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukilainoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen. Edellytyksenä olisi, että lupa koskee vain vähäistä asuntomäärää. Lupa olisi mahdollista myöntää riippumatta siitä, minkä verran rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen huoneistoalasta jää jäljelle. Kunnan tulisi ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoittaa luvasta ARA:lle, ja ARA voisi määrätä, että korkotuki, joka kohdistuu luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainasta, lakkautettaisiin. Lakkauttaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos asuntoja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

14–16 §. Pykäliin ehdotetut säännökset asunnoista perittävästä omakustannusvuokrista, kiinteistönhoitopalvelujen ja kunnossa-

pitotöiden kilpailuttamisesta sekä jälkilaskelmien laatimisesta vastaisivat niitä säännöksiä, jotka ehdotetaan lisättäväksi nykyiseen korkotukilakiin eduskunnalle annettavalla hallituksen esityksellä XXX/2014.

Lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen vuokranmäärityksessä olisi noudatettava omakustannusperiaatetta. Omakustannusvuokran avulla varmistettaisiin osaltaan valtion tuen kanavoituminen asukkaille. Tuen avulla asuntojen vuokrataso saatettaisiin kohtuulliseksi pieni- ja keskituloisten ruokakuntien tulotasoon nähden. Tavoitteena on, että korkotuetuista asunnoista perittävä vuokra olisi matalampi kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävä vuokra ja että asuntojen vuokrankehitys olisi tasais-
ta.

Ehdotetussa 14 §:ssä säädettäisiin niistä menoista, joita omakustannusvuokralla voidaan kattaa. Pykälän sisältö vastaisi pitkälti nykyiseen korkotukilakiin ehdotettua uutta 13 §:ää. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että vuokralaisilta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asunnoista vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan kohteen asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Kohteen käytöstä mahdollisesti syntyvät tulot, kuten autopaikka- ja saunamaksuista kertyvät tuotot, olisi otettava vuokria määritettäessä huomioon vuokratasoa alentavana tekijänä. Lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettavien kohteiden vuokria ei olisi mahdollista tasata, vaan vuokralaisilta perittävä vuokra olisi aina kohdekohtainen. Jos lainansaajayhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvilla yhteisöillä olisi korkotukilain tai aravalain nojalla lainoitettuja vuokrataloja tai vuokra-asuntoja, ei niiden vuokria saisi tasata lyhyellä korkotuel-
la rahoitettujen kohteiden kanssa.

Pykälän 1 momentissa lueteltaisiin tyhjentävästi omakustannusvuokraan sisällytettävät menoerät. Toisin kuin nykyiseen korkotukilakiin ehdotetussa uudessa 13 §:ssä, tässä säännöksessä mainittaisiin rahoitusmenoina vain talon rakentamisesta aiheutuvat menot. Näihin menoihin voitaisiin sisällyttää myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset 6 §:n mukaisesti. Sen sijaan kohdassa ei mainittaisi asuntojen perusparannuk-

sesta johtuvia menoja. Syynä tähän on se, että uusissa asuintaloissa ei normaalisti ole tarvetta perusparannustoimenpiteille ensimmäisten 20 vuoden aikana. Mikäli jossakin korkotukikohteessa kuitenkin ilmenee yllättävä perusparannustarve 20 vuoden rajoitusajan kuluessa, perusparannuskustannukset voitaisiin sisällyttää omakustannusvuokraan momentin 7 kohdan perusteella, joka koskee muusta hyväksyttävästä syystä aiheutuvia menoja.

Muita 1 momentissa lueteltuja, omakustannusvuokraan sisällytettäviä menoja olisivat rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta aiheutuvat menot sekä niihin ja tuleviin perusparannuskustannuksiin varautuminen, asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuvat menot sekä lainansaajan omistajan omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta ja lainansaajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista aiheutuvat menot, elleivät ne johdu lainansaajan lainvastaisesta toiminnasta. Asuntojen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen saisi olla enintään kohtuullista, ja valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, minkä suuruista varautumista pidettäisiin kohtuullisena. Tällä säännöksellä varmistettaisiin se, ettei asukkailla kerätä rajoitusaikana vuokrisa korjaus- ja hoitotoimenpiteisiin varautumiseksi kohtuuttoman suurta määrää varoja. Omakustannusvuokraan sisällytettävät, asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset voisivat olla esimerkiksi asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvia kuluja. Vuokraan voitaisiin sisällyttää vain kohtuulliset käyvät hallinnointikustannukset, joita arvioitaessa voitaisiin ottaa huomioon myös toiminnan erityispiirteet. Omakustannusvuokraan sisällytettävä, omistajan omarahoitusosuudelle laskettava korko voitaisiin laskea vain omistajan tosiasiallisesti lainansaajayhtiöön sijoittamista varoista, ei lainasta, joka on tarvittu kohteen rakennuskustannusten ja korkotukilainan lainoitusosuuden välisen omarahoitusosuuden kattamiseksi.

Ehdotetun 14 §:n 2 momentissa kiellettäisiin sisällyttämisestä omakustannusvuokraan korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Kiellettyä olisi

myös varautuminen lainanlyhennyksiin siten, että lyhennysten ja varausten yhteenlaskettu määrä ylittäisi valtioneuvoston asetuksella säädettävän lyhennysten enimmäismäärän. Näin olisi myös niissä tilanteissa, joissa korkotukilainan tilalle on otettu uusi laina, jonka ehdot olisivat erilaiset kuin korkotukilainan ehdot. Myöskään vuokratalon omistajan vaihdoksesta aiheutuvia kustannuksia ei saisi sisällyttää vuokriin, koska muuten jokainen omistajanvaihdos saattaisi nostaa vuokria. Valtioneuvoston asetuksella säädettäviä lainaehdot sovellettaisiin asuntojen vuokran määräytymiseen lainan mahdollisesta ennakkoajasta takaisinmaksusta huolimatta rajoitusten koko kestoajan. Tällainen säännös on tarpeen, jotta vuokrien omakustannusperiaate toteutuisi tarkoitetulla tavalla ja valtion tuki kanavoituisi asukkaille koko rajoitusajan.

Ehdotetun 14 §:n 3 momentissa annettaisiin valtuus säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin siitä, mitä on pidettävä kohtuullisena varautumisena perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, lainansaajan omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta sekä muista vuokranmäärityksen liittyvistä asioista. Pykälän 4 momentin mukaan korkotukilainoitettujen asuntojen vuokriin sovellettaisiin muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetaan laissa säädetään muun muassa vuokrien kohtuullisuudesta ja korottamisesta.

Ehdotetussa 15 §:ssä säädettäisiin lainansaajan velvollisuudesta kilpailuttaa ulkopuolelta hankkimansa merkittävimmät isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhuoltopalvelut sekä kunnossapitotyöt, jos niiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Pykälä vastaisi nykyisen korkotukilain 13 b §:ään ehdotettua säännöstä. Kilpailuttamisvelvoite koskisi palvelusopimuksia, joiden arvo ylittää ilman arvonalisäveroa hankintalain 15 §:ssä säädetyn kansallisten palveluiden kynnysarvon eli 30 000 euroa. Kilpailuttamisvaatimuksesta voitaisiin poiketa pakottavista syistä, joilla tarkoitettaisiin kiiretilanteita: kiireelliset työt, kuten hätätyöt, lisävahingon estäminen ja muut vastaavat työt, jotka aiheutuvat lainansaajasta riippumattomasta syystä ja jotka on suoritettava välittömästi, voitaisiin jättää kilpailuttamatta. Kun lainansaajayhtiön omistus

taikka valtion tai muun julkisyhteisön tuki hankkeelle on määrältään tai laadultaan sellainen, että muu lainsäädäntö velvoittaa kilpailuttamaan hankkeen, olisi noudatettava kyseistä muuta lainsäädäntöä. Pykälässä myös kiellettäisiin kilpailuttamisvelvoitteen välttämistarkoituksessa tehtävä hankinnan jakaminen osiin ja hankinnan ennakoidun arvon laskeminen poikkeuksellisin menetelmin. Kilpailuttamisvelvoite koskisi vain sellaisia lainansaaajia, jotka eivät ole velvollisia noudattamaan hankinnoissaan hankintalakia. Hankintalain soveltamisalaan kuuluvien lainansaaajien olisi kilpailutettava tekemänsä hankinnat hankintalain mukaisesti.

Ehdotetussa 16 §:ssä velvoitettaisiin lainansaaaja laatimaan kirjanpitoonsa perustuva jälkilaskelma tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä. Pykälä vastaisi pääosin nykyisen korkotukilain 13 c §:ään ehdotettua säännöstä. Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelman tarkoituksena on varmistaa, että vuokrilla katetaan vain sellaisia menoja, jotka ovat omakustannusvuokraa koskevien säännösten mukaisia. Jälkilaskelmasta nähdään, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut. Jälkilaskelmassa olisi kirjanpitoon perustuen esitettävä, paljonko vuokria ja muita tuottoja on peritty, mitä erää vuokrilla ja muilla tuotoilla on katettu, tuleviin perusparranus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin vuokrissa kerätyt varat sekä tilikaudelta ja erikseen edellisiltä tilikausilta kertynyt rahoitusyli- tai -alijäämä. Tilikauden ja edellisten tilikausien yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla olisi otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä. Tämä edellyttäisi yhtiöön kertyneiden, korjausta varten kerättyjen varojen ilmoittamista kumulatiivisesti. Jälkilaskelman laatimisessa tulisi käyttää ARA:n jälkilaskelmamallia, joka perustuu Kirjanpitolautakunnan asunto-osakeyhtiöille tarkoitettuun jälkilaskelmamalliin. Jälkilaskelma tulisi täsmäyttää taseen rahoitusasemaan.

17 §. Tuotontuloutus. Pykälän 1 momentin mukaan lainansaaajayhtiön omistajan yhtiöön sijoittamille varoille voitaisiin tulouttaa enintään kohtuullisena pidettävä tuotto. Tällaisina

omistajan sijoittamina varoina pidettäisiin vain niitä varoja, jotka omistaja on tosiasiallisesti sijoittanut lainansaaajayhtiöön korkotukilain lisäksi tarvittavan omarahoitusosuu- den kattamiseksi. Säännöksen tarkoituksena olisi varmistaa, että omistaja saa omalle sijoitukselleen kohtuullisen tuoton mutta ei perusteetonta hyötyä. Säännöksellä toteutettaisiin kansallisesti komission päätöksessä asetetut vaatimukset siitä, että valtion tuki ei valu väärälle toimialalle ja yrityksen tuotontuloutus on enintään kohtuullista. Kohtuullisen tuoton suuruudesta säädettaisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tuoton tulisi olla sellainen, että se on sijoittajan kannalta kilpailukykyinen muiden riskiltään vastaavien vaihtoehtojen sijoitusten tuoton kanssa. Tuotto ei kuitenkaan saisi olla suurempi kuin mitä komission päätöksen 5 artiklassa edellytetään.

Pykälän 2 momentissa säädettaisiin, että jos lyhyen korkotukilain saajana on sellainen kiinteistöosakeyhtiö, joka on nykyisen korkotukilain 24 §:ssä tai aravalain 15 a §:n tarkoitettujen yleishyödyllisyyslain alainen, lainansaaajan tuotontuloutukseen sovelletaan, mitä kyseisissä laeissa ja niiden nojalla annetuissa sääöksissä tuotontuloutuksesta säädetään. Tällainen tilanne voisi muodostua silloin, jos lyhyt korkotukilaina myönnettäisiin kiinteistöosakeyhtiölle, jonka ARA on korkotukilain 5 §:n tai aravalain 15 §:n nojalla nimennyt yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi tai johon sovellettaisiin korkotukilain 24 §:ssä tai aravalain 15 a §:ssä tarkoitettuja yleishyödyllisyysvelvoitteita siksi, että yleishyödyllisellä yhteisöllä on kiinteistöosakeyhtiöön kirjanpitolaissa tarkoitettu välitön määräysvalta. Tämä säännös on tarpeen sen vuoksi, ettei yhteisössä voi olla kahta erilaista tuotontuloutusperustetta.

18—20 §. Pykälissä säädettaisiin korkotukilainoitettujen vuokratulojen luovutuksesta ja luovutushinnasta pääosin vastaavalla tavalla kuin nykyisessä korkotukilaissa.

Ehdotetun 18 §:n mukaan korkotukivuokratulo tai lainansaaajayhtiön osakkeet voitaisiin luovuttaa vain sellaiselle taholle, joka täyttää korkotukilain saajalle laissa asetetut edellytykset ja jonka ARA nimeää luovutussensaajaksi. Säännöksellä varmistettaisiin se, että asunnot pysyvät rajoitusten kestoajan

vakavaraisten, sosiaaliseen vuokra-asuntotoimintaan sitoutuneiden tahojen omistuksessa. Lainansaajan olisi ilmoitettava luovutuksesta aina etukäteen ARA:lle. Vuokrasuntojen käyttöön ja luovutukseen sekä vuokran määräytymiseen liittyvistä rajoituksista olisi aina mainittava vuokrataloa koskevassa luovutussopimuksessa. Näin varmistettaisiin se, että rajoitusten olemassaolo on myös luovutuksensaajan tiedossa. Lisäksi omaisuus voitaisiin myydä pakkohuutokaupalla. Muu kuin 18 §:ssä säädetty luovutus olisi mitätön. Ehdotetussa 19 §:ssä säädettäisiin korkotukivuokratalon tai lainansaajayhtiön osakkeiden suurimmasta sallitusta luovutushinnasta ja sen laskentaperusteista.

Ehdotetun 20 §:n mukaan 18 ja 19 §:n säännöksiä luovutuksista ja luovutushinnoista sovellettaisiin kaikkiin sellaisiin oikeustoimiin, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on korkotukilainoitettujen vuokratalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta. Lainansaajan omistajapiirissä saatetaan tehdä järjestelyjä, jotka voivat joissain tilanteissa vastata vuokratalon tai lainansaajayhtiön osakkeiden luovutusta. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun lainansaajayhtiön osakkeet luovutetaan uudelle omistajalle lainansaajayhtiön omistajayhteisön (holding-yhtiön) osakkeiden luovutuksella. Tällöin luovutus vastaa itse asiassa samaa tilannetta kuin vuokratalon tai lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus erityisesti, jos omistajayhteisön koko osakekanta luovutetaan samanaikaisesti samalle luovutuksensaajalle ja tarkoituksena on asuntokannan siirtäminen omistajalta toiselle. Myös tällaisiin luovutuksiin tulisi voida soveltaa luovutuksensaajaa ja luovutushintaa koskevia säännöksiä. Säännöksen tarkoituksena ei ole rajoittaa muita oikeustoimia kuin niitä, joiden tarkoituksena on korkotukilainoitettujen vuokratalojen luovuttaminen.

21 §. Rajoitusmerkintä. Pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta tehdä käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymisajankohdasta merkintä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin että osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Vastaava säännös sisältyy nykyiseen korkotukilakiin.

22 §. Rajoitusaika. Lain 2 luvussa säädettyjen rajoitusten, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä, asukkaiden valintaa, vuokranmääritystä, palveluiden kilpailuttamista ja jälkilaskelmien laatimista, tuotontuloutusta sekä vuokratalon luovutusta, ehdotetaan olevan voimassa 20 vuotta siitä päivästä, jona laina hyväksytään lyhyeksi korkotukilainaksi. Myös korkotukilainaan liittyvän valtioneuvoston ehdotetaan kestävä 20 vuotta. Rajoitusaikaa sovellettaisiin huolimatta lainan mahdollisesta ennen aikaisesta takaisin maksusta. Tällainen säännös on tarpeen, jotta valtion tuki kanavoituisi asukkaalle koko rajoitusajan.

23 §. Rajoituksista vapauttaminen. Jotta korkotukilainoitettuja asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät yksittäistapauksissa muodostuisi kohtuuttomiksi, ARA voisi erityisestä syystä myöntää niistä poikkeuksen osittain tai kokonaan. Samalla ARA voisi asettaa rajoituksista vapauttamiselle ehtoja. Vapautuksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä taikka vapautuksen myöntämiselle olisi muu erityinen syy. Lisäksi rajoituksista vapautettavan vuokratalon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta olisi maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän olisi vapautettava valtio niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta. Ehdotettu säännös olisi samansisältöinen kuin nykyisessä korkotukilaissa.

24 §. Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehoisuus. Pykälässä säädettäisiin nykyistä korkotukilakia vastaavasti, että lainansaajan yhtiöjärjestyksessä olevat eri tahojen lunastus- tai etuosto-oikeutta koskevat määräykset olisivat tehoittomia sinä aikana, kun talon luovutusta koskevat 18 §:n rajoitukset ovat voimassa.

25 §. Valtioneuvoston valtiontakaus. Lyhyeen korkotukilainaan liittyvä valtioneuvoston takaus olisi sisällöltään samanlainen kuin nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyvä valtioneuvoston takaus. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että valtio on vastuussa lainanmyöntäjälle korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyy-

destä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä niitä kattamaan.

Pykälän 2 ja 3 momentin mukaan valtiontakausta koskisi sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 20 vuoden kuluessa siitä päivästä, jona laina on hyväksytty korkotukilainaksi, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Jotta lainansaajat voisivat mahdollisimman hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, myös korkotukilainan tilalle rajoitusaikana otettu uusi laina olisi takauksen piirissä, jos Valtiokonttori hyväksyisi sen korkotukilainaksi. Valtiontakauksen kesto on lainan siirto ei vaikuttaisi. Koska kohteelle myönnetty laina ei voida kokonaan lyhentää 20 vuoden rajoitusajan kuluessa, jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenrahoitettava ilman valtion tukea tai takausta rajoitusajan päättyessä.

26—28 §. Pykälissä säädettäisiin lyhyen korkotukilainan vakuudesta, vakuutena olevan omaisuuden rahaksi muuttamisesta sekä hyvityksen maksamisesta. Säännösten sisältö olisi sama kuin nykyisessä korkotukilaissa. Lyhyellä korkotukilainalla tulisi olla ARA:n hyväksymä, muita paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu vakuus. Lainan vakuutta olisi mahdollista muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyisi uuden vakuuden. Valtiokonttori voisi hyväksyä esimerkiksi maanmittaustoimituksesta tai lainansaajan muusta vakuustarpeista johtuvia vakuuskohteen muutoksia taikka vakuuden uudelleenkäyttämisen. Lainanmyöntäjä olisi velvollinen huolehtimaan korkotukilainasta ja sen vakuuksista ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisesti, valvomaan omalta osaltaan valtion etua sekä noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä. Akordiin, vastaaviin muihin järjestylihin sekä vakuuden vapaaehtoiseen rahaksi muuttamiseen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla tarvittaisiin Valtiokonttorin suostumus. Valtiokonttori suorittaisi lainanmyöntäjälle valtion varoista hyvityksen, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myyn-

nin jälkeen selvitetty. Hyvitys voitaisiin jättää suorittamatta tai sen määrää voitaisiin alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu ehdotettua lakia, sen nojalla annettuja säädöksiä tai hyvää pankkitapaa.

29 §. Indeksien käyttö. Pykälän mukaan korkotukilainasta lainanmyöntäjälle maksettavien lyhennysten ja lainansaajan maksettavaksi jäävän koron yhteismäärän kehittyminen voitaisiin sitoa valtioneuvoston asetuksella indeksiin samalla tavoin kuin aravalainojen vuosimaksujen ja korkojen tarkistus.

30 §. Koron perimisen ja tuotontuloutuksen määräaikainen kieltäminen. Pykälässä säädettäisiin seuraamuksesta tilanteissa, joissa lainansaaja ei ole noudattanut 14—17 §:ssä tai niiden nojalla alemmanasteisissa säädöksissä asetettuja vaatimuksia vuokranmäärityksestä, kiinteistönhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamisesta, jälkilaskelmien laatimisesta tai tuotontuloutuksen kohtuullisuudesta. Pykälä olisi samankaltainen kuin se säännös, joka on ehdotettu lisättäväksi nykyisen korkotukilain 13 d §:ään eduskunnalle annettavalla hallituksen esityksellä XXX/2014. Jos ARA toteaisi tällaisen laiminlyönnin tapahtuneen eikä lainansaaja ARA:n kehotuksesta huolimatta korjaisi menettelyään kohtuullisessa ajassa, ARA voisi kieltää lainansaajaa perimästä omakustannusvuokrissa 14 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettulle omistajan omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 17 §:n mukaista tuottoa omistajan lainansaajayhtiöön sijoittamille varoille. ARA voisi määrätä seuraamukseksi joko koron perimisen kiellon tai tuoton tuloutuksen kiellon taikka molemmat. Koron perimisen ja tuoton tuloutuksen kiello voisi kestää enintään neljä vuotta ARA:n päätöksestä lukien. ARA arvioisi seuraamuksen määrän ja keston tapauskohtaisesti suhteellisuusperiaatte huomioon ottaen. Seuraamusta ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa laiminlyönti on vähäinen. Jos lainansaaja ei seuraamuksesta huolimatta korjaisi menettelyään, ARA:n harkittavaksi tulisi korkotuen lakkauttaminen.

31 §. Korkotuen lakkaaminen. Pykälän mukaan lyhyen korkotuen maksaminen lakkaisi, jos korkotukilaina maksettaisiin takai-

sin. Samoin tapahtuisi, jos ARA vapauttaisi lainansaajan asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista 23 §:ssä säädettyllä tavalla. Kohteen luovutuksen jälkeen korkotuen maksaminen jatkuisi, jos luovutus olisi tehty 18 §:ssä säädettyllä tavalla ja luovutuksensaaja ottaisi korkotukilainan vastattavakseen. Samansisältöinen säännös on nykyisessä korkotukilaissa.

32 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälässä säädettäisiin lyhyen korkotuen lakkauttamisesta vastaavalla tavalla kuin nykyisen korkotukilain 37 §:ssä siten kuin kyseistä pykälää ehdotetaan muutettavaksi eduskunnalle annettavalla hallituksen esityksellä XXX/2014. Korkotuki voitaisiin lakkauttaa, jos lainavaroja olisi käytetty lainvastaisesti tai jos lainansaaja olisi antanut lainan hyväksymistä hakiessaan olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Korkotuki voitaisiin lakkauttaa myös, jos käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen talo luovutettaisiin muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle, asuntoja käytettäisiin muuten kuin vuokrasuunnoina tai asukasvalintaa, vuokranmääritystä, kiinteistönhoitopalvelujen ja kunnossapitotöiden kilpailuttamista, jälkilaskelmien laatimista tai kohtuullista tuotontuloutusta koskevia säännöksiä ei noudatettaisi eikä laiminlyönti olisi vähäinen.

ARA tai Valtiokonttori voisi velvoittaa säännöstenvastaisesta menettelystä vastuussa olevan lainansaajan suorittamaan takaisin valtion asuntorahastoon jo maksetun korkotuen tai osan siitä. Lainansaajan olisi suoritettava takaisinmaksettavalle korkotuella korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaan, joka on tällä hetkellä 0,5 prosenttia, lisättyä kolmella prosenttiyksiköllä eli yhteensä 3,5 prosenttia. Korkoa olisi maksettava kunkin korkotukierän maksupäivästä takaisinmaksupäivään asti. Jos palautettavaa korkoa ei maksettaisi eräpäivään mennessä, eräntyneelle määrälle olisi maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaan.

33 §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin sanktioluonteisesta takausmaksusta, joka lainansaajan tai omistajan olisi maksettava valtion takauksesta, jos korkotuen maksaminen

lakkautetaan 32 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin. Takausmaksu perustuu siihen, että valtioneuvosto pysyisi tässä tilanteessa kuitenkin voimassa valtion ja lainanmyöntäjän välillä. Säännös olisi samansisältöinen kuin nykyisessä korkotukilaissa.

Takausmaksua olisi maksettava vuosittain niin kauan, kun valtioneuvosto on voimassa. Takausmaksun suuruudeksi ehdotetaan yhtä prosenttia lainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiokonttori voisi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, että takausmaksua ei peritä tai se peritään edellä mainittua pienempänä. Tällaisena erityisenä syynä pidettäisiin esimerkiksi sitä, jos takausmaksun määrääminen lisäisi vuokralaisten asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä kohtuuttoman paljon. Takausmaksut tulotettaisiin valtion asuntorahastoon.

34 §. Valvonta. Pykälässä säädettäisiin lainvalvonnasta samalla tavoin kuin nykyisessä korkotukilaissa. Pykälän 1 momentin mukaan ehdotettua lainaa ja sen nojalla annettujen säädösten noudattamista ohjaisivat ja valvoisivat ensisijaisesti ARA ja Valtiokonttori sekä omalta osaltaan myös ympäristöministeriö, kunnat ja lainanmyöntäjät. Viranomaisilla olisi oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamisen kannalta tarpeelliset asiakirjat. Lainansaajan olisi vaadittaessa toimitettava tarvittavat asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Pykälän 2 ja 3 momentin mukaan kunnat valvoisivat asukasvalintasäännösten noudattamista ja ARA omakustannusvuokrien määrittämistä, kiinteistönhoitopalveluiden ja kunnossapitotöiden kilpailuttamista, jälkilaskelmien laatintaa sekä kohtuullista tuotontuloutusta koskevien säännösten noudattamista. Kilpailuttamisvelvoitteen valvonta ARA:ssa ei ulottuisi kuntien omistamiin lainansaajiin tai muihin sellaisiin tahoihin, joiden on kilpailutettava hankintansa hankintalain mukaisesti. Hallintokuluja arvioidessaan ARA voisi verrata niitä sosiaalisen vuokraustoiminnan yleiseen kustannustasoon eli siihen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan sisällöltään vastaaviin hallintokuluihin. ARA:lle kuuluisi myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus näissä asioissa. Lainanmyöntäjän olisi val-

vottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säästöjen mukaiset. Pykälän 4 momentissa valtioneuvosto valtuutettaisiin antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien ja siihen liittyvien menettelytapojen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

35 §. Muutoksenhaku. Muutoksenhakua koskevat säännökset olisivat pääsääntöisesti samanlaiset kuin nykyisessä korkotukilaissa. Ne ovat linjassa oikeusministeriössä valmistellun, eräiden hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamista koskevan hallituksen esityksen XXX/2014 kanssa.

Pykälän 1 momentin mukaan hakija saisi vaatia oikaisua ARA:n, Valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen siten kuin hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Yleiset säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa sen tiedoksisaannista, ja oikaisuvaatimus on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen vaaditaan kuitenkin oikaisua kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetyllä tavalla. Oikaisuvaatimukseen annettuun ARA:n päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi, ei kuitenkaan saisi hakea valittamalla muutosta. Tämä valituskielto olisi yhdenmukainen muiden ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluvien, asuntotuotannon rahoitusta koskevien lakien kanssa, sillä mikään näistä laeista ei anna mahdollisuutta hakea valittamalla muutosta etuuden myöntämisen tai hylkäämispäätökseen. Ehdotetun lain mukaan vuokra-asuntojen rakentamislainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi vain valtion talousarviossa vuosittain osoitetun valtuuden rajoissa. Hakijalla ei olisi subjektiivista oikeutta saada laina hyväksytyksi korkotukilainaksi. Lainan hyväksyminen edellyttäisi aina asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuusharkintaa esimerkiksi sen osalta, miten paikkakunnan asuntomarkkinat kehittyvät.

Myöskään vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskeviin päätöksiin ei voisi hakea valittamalla muutosta. Eräitä erityisryhmiä lukuun ottamatta kenelläkään ei ole subjektiivista oikeutta asunnon saamiseen. Asukasvalintapäätösten tekeminen on lähinnä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jossa on otettava huomioon paikkakunnan olosuhteet eli vapaana olevien asuntojen määrä, koko ja sijainti sekä hakijaruokakunnan asunnontarve ja tämän tarpeen kiireellisyys verrattuna myös muihin hakijoihin. Siksi nämäkään asiat eivät sovellu tuomioistuinten harkittaviksi.

Pykälän 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla pääsääntöisesti vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valituslupan. Näiden asioiden merkitys ja laatu on sellainen, että valituslupamenettelyn soveltamista voidaan pitää perusteltuna. Ehdotus kehittäisi osaltaan korkeimman hallinto-oikeuden roolia hallintolainkäyttöä ylimmän asteen linjatkaisuina ohjaavan tuomioistuimen suuntaan. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät kuitenkin sellaiset päätökset, jotka koskevat korkotuen lakkauttamista 13 §:n mukaisissa käyttötarkoituksen muuttamistapauksissa, lainansaajalle maksettavan hyvityksen suorittamatta jättämistä tai alentamista 28 §:n 4 momentin mukaisesti sekä korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää 32 §:n nojalla. Tällaiset asiat ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä, ja siksi niitä koskevista hallinto-oikeuden päätöksistä saisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa.

36 §. Voimaantulo. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset lyhyiden korkotukilainojen ehdoista. Asetuksella säädettäisiin muun muassa korkotukilainojen lainotusosuuksista, korkotuen määrästä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä perusomavastuusta korkotukilainan korosta, lainanlyhennyksistä, omakustannusvuokriin sisältyvästä omistajan omarahoitusosuuden korosta ja kohtuullisesta varautumisesta tuleviin perus-

parannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin sekä tuotontuloutuksen kohtuullisuudesta. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

Korkotukilainojen lainoitusosuus ja valtion maksama korkotuki olisivat lyhyessä korkotukilainassa pienemmät kuin nykyisessä 40 vuoden korkotukijärjestelmässä. Valtioneuvoston asetuksessa säädettäisiin, että lainoitusosuus olisi enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakentamiskustannuksista, kun korkotukilaina koskee omistustontilla olevaa kohdetta. Vuokratontilla olevaa kohdetta koskevan lainan lainoitusosuus olisi 90 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko olisi samansuuruinen kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä eli 3,4 prosenttia. Vuoden 2015 loppuun mennessä korkotukilainoiksi hyväksyttävissä lainoissa se olisi kuitenkin 2,2 prosenttia. Tätä alennettua omavastuukorkoa sovellettaisiin näiden lainojen koko maksuajan, siis myös vuoden 2015 jälkeen. Korkotukea maksettaisiin omavastuuosuuden ylittävältä korosta 17 vuoden ajan siten, että ensimmäisenä vuonna rakentamisajan jälkeen korkotuki olisi 80 prosenttia perusomavastuun ylittävästä korosta ja se laskisi asteittain niin, että 17. vuotena se olisi enää kahdeksan prosenttia ylimenevästä korosta. Asetuksessa säädettäisiin myös lainanlyhennyksistä siten, että lainaa olisi 20 vuoden aikana lyhennettävä yhteensä 24 prosenttia.

Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin myös siitä, että ehdotetun lain 14 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella asukkailta saisi omakustannusvuokrissa periä varautumista tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin enintään yhden euron asuinliötä kohti kuukaudessa. Saman momentin 5 kohdan mukainen, asukkailta omakustannusvuokrissa perittävä korko voisi olla enintään kahdeksan prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

Lisäksi valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin tarkemmin siitä, mikä on ehdotetun lain 17 §:ssä tarkoitetun kohtuullisen tuotontuloutuksen suuruus. Asetuksen mukaan tuotontuloutus voisi olla enintään X prosenttia omistajan lainansaajayhtiöön sijoittamille omille varoille. Komission päätöksen 5 artiklassa määrätään, että kohtuullisena pääoman tuottoasteena pidetään tuottoastetta, joka ei

ylitä sovellettavaa swap-korkoa, jota on korotettu 100 peruspisteellä. Jos pääoman tuottoasteen käyttö ei ole asianmukaista erityisten olosuhteiden takia, jäsenvaltiot voivat käyttää muita tuottoindikaattoreita kohtuullisen voiton määrittämiseksi, kuten keskimääräinen oman pääoman tuotto, sijoitetun pääoman tuotto, kokonaispääoman tuotto tai myyntituotto. Riippumatta siitä, mikä indikaattori valitaan, jäsenvaltion on pystyttävä toimittamaan komission pyynnöstä todisteet siitä, ettei voitto ylitä sitä, mitä keskivertoyritys edellyttäisi harkitessaan palvelun tuottamista, esimerkiksi toimittamalla tiedot kilpailuolosuhteissa myönnettyistä samantyyppisistä sopimuksista saaduista tuotoista.

Arvioitaessa lyhyisiin korkotukilainoihin sovellettavan tuotontuloutuksen suuruutta on otettava huomioon julkista palvelua koskevan toimeksiannon kestoaja, joka lyhyessä korkotukimallissa olisi kaksi kertaa niin pitkä kuin komission päätöksen 2 artiklassa pääsääntöisesti edellytetty 10 vuoden kestoaja. Komission päätöksen mukaan myös tätä pidemmät toimeksiannon kestoajat ovat hyväksyttäviä, jos palveluntarjoajan on tehtävä suuria investointeja, joiden kuolettaminen yleisesti hyväksytyjen kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti kestää pidemmän aikaa. Sosiaalinen asuntotuotanto on yksi sellainen ala, jossa pidempi toimeksiantokausi on perusteltu merkittävien investointitarpeiden vuoksi. Lisäksi lyhyissä korkotukilainoissa sovellettavan tuotontuloutuksen suuruutta arvioitaessa on huomattava, ettei tuotontuloutuksen määrä voi vaihdella vuosittain, vaan lainansaajan on julkisen palvelun velvoitteeseen sitoutuessaan tiedettävä, minkä suuruiseen tuottoon sen omistajatahot ovat oikeutettuja velvoitteen kestoajan.

Edellä mainittujen syiden vuoksi lyhyisiin korkotukilainoihin sovellettavaa tuotontuloutuksen suuruutta ei ole perusteltua sitoa sadalla peruspisteellä korotettuun swap-korkoon. [Ympäristöministeriö teettää heinäelokuussa puolueettoman asiantuntija-arvion siitä, mikä on keskivertoyrityksen edellyttämä tuotto.] Näillä perusteilla kohtuullisen tuoton enimmäismääräksi on perusteltua asettaa kiinteä X prosenttia.

Asetuksen mukaan omistajan sijoittamilla varoilla tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka

omistaja on kohteeseen itse sijoittanut. Tällaisena omaisuutena pidettäisiin osakepääomana, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastona, osuuspääomana tai muuna niihin rinnastettavana eränä lainansaajayhtiöön sijoitettuja varoja, jotka on sijoitettu yhteisöön koko 20 vuotta kestäväksi käyttö- ja luovutusrajoitusajaksi. Tämä ei kuitenkaan estäisi lainansaajaa luovuttamasta kohdetta varoineen ja velkoineen, kun rajoitusaika on päätynyt.

Hyväksytyn suuruinen tuotto voitaisiin tulouttaa vain jokaisen lainoituskohteen osalta erikseen. Tuloutettavan tuoton suuruutta rajoittaisivat lisäksi osakeyhtiölain (624/2006) voitonjakoa koskevat säännökset. On mahdollista, että lainansaajayhtiöön jää ylijäämää sen jälkeen, kun hyväksytyn suuruinen tuotto on tuloutettu omistajalle. Tämä ylijäämä jäisi kohteeseen parantamaan sen vakavaraisuutta ja se voitaisiin käyttää esimerkiksi asuntojen kunnossapitoon tai vuokrien pitämiseen kohtuullisina.

Lyhyillä korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen asukasvalintaan sovellettaisiin samoja asetuksia kuin nykyisiin pitkiin korkotukilainoihin, eli asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annettua valtioneuvoston asetusta (166/2008), arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä annettua ympäristöministeriön asetusta (182/2003) sekä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä annettua ympäristöministeriön asetusta (904/2006).

3 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea ja myöntää valtiontakaus luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (lainanmyöntäjä) myöntämille lainoille vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten (korkotukilaina) siten kuin tässä laissa säädetään.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalla on samaan tarkoitukseen myönnettyä lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

2 §

Tavoite

Korkotukilainojen tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten ja sosiaalisin perustein valittaville asukkailla tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Korkotuki on suunnattava eri

alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnon-tarpeen mukaan.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että kohteen sijaintikunta puoltaa hanketta.

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Julkisista hankinnoista annetun lain (348/2007) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, yhtiön voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista, ja Asumisen rahoi-

tus- ja kehittämiskeskus hyväksyy yhtiön korkotukilainan saajaksi.

6 §

Korkotukilainan suuruus

Korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuudesta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

7 §

Korkotukilainan yleiset ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruisen, jota yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin. Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla sen laatuksia ja enintään sen suuruksia, joita yleisesti kulloinkin peritään vastaavista lainoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

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

9 §

Korkotuki

Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

2 luku

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

10 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Asuntoja, joiden rakentamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntoina.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Tässä laissa Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

11 §

Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestyksen asettaminen

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoitukseenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakentamiseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (asukasvalintaperusteet).

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä

asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestykseen asettamisesta. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa noudatettavista menettelytavoista.

12 §

Asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä poikkeaminen

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioiden ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 11 §:n 2 momentin mukaisesti etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 11 §:n 2 momentissa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioiden ottaen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

13 §

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 kehittämisskeskukselle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkaut-

taa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

14 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

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

1) talon rakentamista varten otetuista lainoista sekä 19 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisölle maksettuihin luovutushintoihin;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;

3) kohtuullisesta varautumisesta perusrakennuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;

5) lainansaajan osakkeenomistajan sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kun omarahoitusosuus on tarvittu talon hyväksytyjen rakennuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

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

7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrassa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään eikä vuokratalon omistajan vaihdoksesta aiheutuvia kustannuksia. Valtioneuvoston asetuksella säädettyjä lainaehdotuksia sovelletaan vuokran määräytymiseen lainan mahdollisesta ennenaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä siitä, mitä on pidettävä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena, 1 momentin 5 koh-

dassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron suuruudesta sekä muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa.

15 §

Kilpailuttaminen

Lainansaajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Jos hankinnan arvo ilman arvonnäisäveroa ylittää julkisista hankinnoista annetun lain 15 §:n 1 kohdassa säädetyn kansallisen kynnyksarvon, se on kilpailutettava, jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu. Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin tämän säännöksen soveltamisen välttämiseksi.

Jos lainansaaja kuuluu julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan, sen velvollisuudesta hankintojen kilpailuttamiseen säädetään mainitussa laissa.

16 §

Jälkilaskelman laatiminen ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Lainansaajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva jälkilaskelma, josta käy ilmi:

- 1) paljonko vuokria ja muita tuottoja on peritty;
- 2) mitä menoeriä on katettu vuokrilla ja muilla tuotoilla;
- 3) tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin kerätyt varat;
- 4) paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää;
- 5) paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Edellä 1 momentin 4 ja 5 kohdassa tarkoitettu yli- tai alijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla on otettava huomi-

oon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä.

17 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan 14 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuna omarahoitusosuutena lainansaajayhtiöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Tuoton suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Jos korkotukilainan saajan on toimittava vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 24 §:ssä tai aravalain (1189/1993) 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten mukaisesti, tuotontuloutukseen sovelletaan, mitä mainituissa laeissa säädetään.

18 §

Luovutus

Korkotukivuokratalo tai lainansaajan osakkeet saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava keskukselle talon luovutuksesta. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen sekä vuokran määräytymiseen liittyvistä rajoituksista.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä pakko- huutokaupalla siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaaressa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaus- sopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

19 §

Luovutushinta

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen korkein sallittu luovutushinta on tämän pykälän mukaisesti laskettu luovutuskorvaus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa.

Luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

1) lainansaajan osakkeenomistajan sijoittama omarahoitussuosuus, joka on tarvittu kiinteistön hyväksytyjen rakennuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

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

3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

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

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

Lainansaajan 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.

20 §

Luovutusrajoitusten soveltaminen

Mitä 18 ja 19 §:ssä säädetään, koskee kaikkia oikeustoimia, joiden tosiasiallisena tarkoituksena on korkotukivuokratalon luovuttaminen, jos luovutuksensaaja tietää tai hänen pitäisi tietää oikeustoimen tosiasiallisesta tarkoituksesta.

21 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokratalon tai korkotukivuokratoyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

22 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asuntojen käyttöä ja korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen luovutusta koskevat tämän luvun mukaiset rajoitukset päättyvät, kun 20 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Rajoituksia sovelletaan lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.

23 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan vuokratalon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta, 25 §:n mukaisesta takausvastuusta.

24 §

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus

Osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 18 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

3 luku

Valtiontakaus

25 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen mak-

sukyvyyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 20 vuoden kuluessa siitä päivästä, jona laina on hyväksytty korkotukilainaksi, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 22 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

26 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen ra-
hoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä
muuta lainoja paremmalla etuoikeudella oleva
kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväk-
symä vakuus.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa
kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväk-
syy uuden vakuuden.

27 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtion vastuun voimassaolon edellytykse-
nä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotu-
kilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja
sen nojalla annettujen säännösten ja määräys-
ten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa nou-
dattaen. Lainanmyöntäjä on valtion vastuun
voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoit-
tamaan lainansaajan maksuviivästyksistä
Valtiokonttorille sen antamien määräysten
mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan
valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin
antamia määräyksiä, kun korkotukilainan va-
kuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi
pakkohuutokaupassa tai konkurssimenette-
lyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjes-

tely taikka korkotukilainan vakuutena olevan
omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muutta-
minen lainan takaisinperintää vaarantavalla
tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin
suostumuksella.

28 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista
lainanmyöntäjälle 25 §:ssä tarkoitetun hyvi-
tyksen sitten, kun lopullinen menetys on ve-
lallisen ja mahdollisen takaaajan maksukyvyt-
tömyyden toteamisen ja vakuutena olevan
omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Va-
kuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos
velallinen saa yrityksen saneerauksesta anne-
tussa laissa (47/1993) tarkoitetussa sanee-
rausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan
omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksa-
misen jälkeen perityksi lainansaajalta kerty-
mättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lai-
nanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokontto-
rille.

Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle
maksamansa hyvitykset takaisin lainansaajal-
ta sekä periä maksamastaan hyvityksestä lai-
nansaajalta vuotuista korkoa korkolain
(633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun
korkokannan mukaan. Tästä on otettava mer-
kintä velkakirjaan.

Hyvitys menetyksistä voidaan jättää suori-
tamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos
korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitami-
sessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole
noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja
säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pank-
kitapaa.

4 luku

Erinäiset säännökset

29 §

Indeksin käyttö

Korkotukilainan lyhennysten ja lainansaa-
jan maksettavaksi jäävän koron yhteismäärän
kehittyminen voidaan valtioneuvoston ase-

tuksella säätää riippuvaksi hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksesta.

30 §

Koron perimisen ja tuotontuloutuksen määräraikainen kieltäminen

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä, tuotontuloutusta tai niihin liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa edellä 14 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 17 §:n mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan laiminlyönnin toteamisesta lukien.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitettun seuraamuksen määräämisen perusteista.

31 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Korkotuen maksaminen lakkaa myös, jos lainansaajalle myönnetään 23 §:n mukaisesti vapautus 2 luvun mukaisista rajoituksista.

32 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai 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 22 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan alaisen vuokralalon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 10—12 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 14 §:ssä, 15 §:n 1 momentissa, 16 tai 17 §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen.

Lainansaajan on suoritettava 1 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, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

33 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkautetaan 32 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosenti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

34 §

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.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja tuotontuloutusta sekä niihin liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus tässä momentissa tarkoitetuissa asioissa.

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

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokrien ja siihen liittyvien menettelytapojen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

35 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua si-

Helsingissä päivä kuuta 2014

Pääministeri

ALEXANDER STUBB

ten 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä tarkoitettussa asiassa tai vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 13 §:ssä tarkoitettussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 28 §:n 4 momentissa ja 32 §: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.

36 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Kulttuuri- ja asuntonministeri *Pia Viitanen*

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty ympäristöministeriön esittelystä, säädetään vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta annetun lain (/2014) nojalla:

1 §

Soveltamisala

Vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta annetun lain (/2014, jäljempänä lyhyt korkotukilaki) 1 §:ssä tarkoitettua vuokra-asunnon rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan lainaehdoista ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi noudatetaan, mitä tässä asetuksessa säädetään.

2 §

Hakumenettely ja lausunnot

Kunta päättää korkotukilainojen vuosittaisista hakuajoista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Hakemus on toimitettava sen kunnan asianomaiselle viranomaiselle, jossa lainoituskohde sijaitsee. Kunnat voivat kuitenkin keskenään sopia, että hakemus toimitetaan toisen kunnan viranomaiselle.

Kunnan viranomaisen on toimitettava 1 momentissa tarkoitettu hakemus lausuntoineen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle. Lausunnosta tulee ilmetä, puoltaako kunta hakemuksen hyväksymistä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat hyväksyä lomakkeiden kaavoja lyhyessä korkotukilaissa ja tässä asetuksessa tarkoitettujen hakemusten tai ilmoitusten tekoa varten. Samalla voidaan määrätä hakemuksen tai ilmoituksen tekemisen yhteydessä annettavista selvityksistä.

3 §

Lainoitusosuudet

Vuokra-asuntojen rakentamislainan lainoitusosuuksia alennetaan lyhyen korkotukilain 6 §:n mukaisesta määrästä siten, että ne ovat enintään 85 prosenttia hyväksytyistä rakennuskustannuksista hyväksyttäessä korkotukilainaa omistustontilla olevaan kohteeseen.

4 §

Korkotukilainan lainaehdot

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina. Korkotukilainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua. Korkotukilainan lyhennyksen eräpäiviä saa olla enintään kaksi kertaa vuodessa. Lainan korko suoritetaan näinä eräpäivinä.

5 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 3,4 prosenttia. Perusomavastuu on kuitenkin 2,2 prosenttia lainoissa, jotka hyväksytään korkotukilainoiksi viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2015.

Jos korkotukilainaa nostetaan ennen rakennuksen valmistumista ja lainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun

määrän, maksetaan ylimenevä osa kokonaan korkotukena 12 kuukauden ajan korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien (rakentamisaika).

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

lainavuosi	korkotuki ylittävästä korosta	perusomavastuun
1	80 %	
2	78 %	
3	76 %	
4	73 %	
5	70 %	
6	67 %	
7	64 %	
8	61 %	
9	58 %	
10	53 %	
11	46 %	
12	40 %	
13	35 %	
14	28 %	
15	22 %	
16	18 %	
17	8 %	

6 §

Kiinteälyhenteinen korkotukilaina

Korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain siten, että kunkin viisivuotiskauden aikana lainaa on lyhennettävä yhteensä vähintään seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1—5	2,5 %
6—10	4,5 %
11—15	7,4 %
16—20	9,6 %

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 eivät-
kä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.

7 §

Kohtuullinen varautuminen

Lyhyen korkotukilain 14 §:n 1 momentin 3 kohdan perusteella vuokra-asuntojen vuokrissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista enintään euron asuinneliötä kohti kuukaudesta.

8 §

Omistajan omarahoitussuuden korko

Lyhyen korkotukilain 14 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella vuokralaisilta asuinhuoneiston vuokrissa perittävä korko on enintään kahdeksan prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitussuudesta.

9 §

Kohtuullinen tuotontuloutus

Lyhyen korkotukilain 17 §:n 1 momentissa tarkoitettu, kultakin tilikaudelta lainansaajan omistajalle tuloutettava kohtuullinen tuotto saa olla enintään X prosenttia omistajan lainansaajayhtiöön sijoittamista omista varoista. Tällaisina varoina pidetään osakepääomana, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastona, osuuspääomana tai muuna niihin rinnastettava eränä lainansaajayhtiöön sijoitettuja varoja, jotka on sijoitettu yhtiöön koko edellä mainitun lain 22 §:ssä tarkoitetuksi käyttö- ja luovutusrajoitusajaksi.

Edellä 1 momentissa säädetty ei estä lainansaajaa luovuttamasta kohdetta varoineen ja velkoineen, kun lyhyen korkotukilain 22 §:ssä tarkoitettu rajoitusajaksi on päättynyt.

10 §

Korkotuen maksamista koskeva hakemus

Korkotuki maksetaan valtion varoista lainanmyöntäjälle puolivuositain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän Valtiokonttorille esittämän laskelman perusteella.

Hakemus korkotuen maksamiseksi on toimitettava Valtiokonttorille hyvissä ajoin ja vähintään 14 päivää ennen eräpäivää. Ensimmäiseen korkotukivelkomukseen on liitettävä jäljennös korkotukilainaa koskevasta velkakirjasta ja korkotukilainan lainanhoitosuunnitelmasta.

11 §

Velkakirjaan otettava maininta

Korkotukilainaa koskevaan velkakirjaan on otettava maininta siitä, mitä lyhyen korkotukilain 28 ja 29 §:ssä on säädetty.

12 §

Ilmoitus rajoitusmerkinnän tekemistä ja muuttamista varten

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ilmoittaa lyhyen korkotukilain 22 §:ssä tarkoitettun rajoitusajan päättymispäivän rajoitusmerkinnän tekemistä varten viipymättä sille kiinnitysviranomaiselle, jonka virka-alueella kiinteistö sijaitsee, sekä osakeyhtiön hallitukselle. Ilmoituksen merkinnän muuttamista varten tekee Valtiokonttori.

13 §

Rajoitusmerkinnän poistaminen

Rajoitusmerkintä on poistettava, kun on selvitetty, että rajoitukset ovat lakanneet olemasta voimassa. Rajoitusmerkinnän poistamista voi vaatia myös kiinteistön omistaja tai kiinteistön vuokraoikeuden haltija taikka osake merkinnän ja osakeluettelomerkinnän osalta talon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

14 §

Lainanmyöntäjän ilmoitukset Valtiokonttorille

Lainanmyöntäjän on lyhyen korkotukilain 31 §:ssä tarkoitetuissa lainan takaisinmaksutilanteissa viipymättä ilmoitettava Valtiokonttorille korkotuen maksamisen lakkaamisesta. Lainanmyöntäjän tulee viipymättä ilmoittaa Valtiokonttorille myös, jos lainoituksikohteen luovutuksensaaja ottaa lainan vastatakseen.

Jos korkotukilainan lyhennystapa muutetaan, lainanmyöntäjän on viipymättä ilmoitettava siitä Valtiokonttorille.

15 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 25 vuotta.

16 §

Asumiskustannusten kohtuullisuus ja vakavaraisuuden harkinta

Lyhyessä korkotukilaissa säädettyjä yleisiä edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Korkotukilainan saajan on annettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräisesti ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos

rakennustyö teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta. Jos hyväksyttävää vakuutusta tai selvitystä ei toimiteta, voidaan korkotuen maksaminen keskeyttää.

17 §

Vakuutus

Korkotukilainan kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

18 §

Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta

Valvottaessa lyhyen korkotukilain 34 §:n mukaisesti korkotukilainan käyttöä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja kunnan viranomaisen on tarkastettava myös hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.

19 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 2014