

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

Asia

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

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 15/2018 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain muuttamisesta

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

2 §

Lain tarkoitus

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

Eduskunnan vastaus EV 178/2018 vp

3 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

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

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

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

4 §

Edellytykset lainaehtojen muuttamiselle

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

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

6 §

Koron suuruus

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

8 §

Omistajalta edellytettävät toimenpiteet

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

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

Eduskunnan vastaus EV 178/2018 vp

2) noudattaa Valtiokonttorin hyväksymää 4 §:n 2 momentissa tarkoitettua tervehdyttämissuunnitelmaa;

3) ei peri sijoittamilleen omille varoille korkoa lainaehtojen muutosaikana; sekä

4) täyttää muut Valtiokonttorin lainaehtojen muuttamisen yhteydessä määräämät ehdot.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

1 §

Soveltamisala

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

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

2 §

Tavoite

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

Eduskunnan vastaus EV 178/2018 vp

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

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

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

6 §

Avustuksen määrä

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

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

16 a §

Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä

Luottotappioiden syntymisen ennalta ehkäisemiseksi ja vuokratiloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi Valtiokonttori voi, asettamallaan ehdoilla, päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion

Eduskunnan vastaus EV 178/2018 vp

asuntolainasta tai aravalainasta enintään 60 prosenttia jää valtion vastuulle (*rajoitusakordi*). Rajoitusakordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman kokonaissuunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

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

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, että:

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

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

17 a §

Akordi purkamisen yhteydessä

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

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Eduskunnan vastaus EV 178/2018 vp

Helsingissä 13.12.2018

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri