

## EDUSKUNNAN VASTAUS 134/2008 vp

### Hallituksen esitys laeiksi valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi sekä aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta

#### *Asia*

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laeiksi valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi sekä aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta (HE 136/2008 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 8/2008 vp).

#### *Päätös*

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

##### *Soveltamisala ja hyväksymisvaltuus*

Tässä laissa säädetään valtiontakauksesta luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle lainoista, jotka käytetään aravalainan takaisinmaksuun valtiolle.

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

#### 2 §

##### *Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *aravalainalla* lainaa, joka on myönnetty vuokra- tai asumisoikeustalon taikka vuokra- tai

asumisoikeusasunnon rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten vuoden 1953 asuntotuotantolain (488/1953), vuoden 1966 asuntotuotantolain (247/1966), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) tai aravalain (1189/1993) nojalla;

2) *lainoituskohteella* Valtiokonttorin hyväksymää yhden tai useamman talon taikka asunnon muodostamaa kokonaisuutta, johon vanhin maksamatta oleva aravalaina kohdistuu;

3) *takauslainalla* lainaa, josta valtio on takausvastuussa tämän lain mukaisesti;

4) *takaisinmaksettavalla aravalainalla* yhtä tai useampaa samaa lainoituskohdetta varten myönnettyä aravalainaa, jonka takaisinmaksamiseksi valtiolle takauslaina käytetään;

5) *lainanmyöntäjällä* luottolaitosta, vakuutusyhtiötä, eläkelaitosta ja kuntaa, joka myöntää takauslainan;

6) *lainansaajalla* aravalainan takaisinmaksusta valtiolle vastaavaa yhteisöä.

3 §

*Takauslainan hyväksyminen ja käyttö*

Valtiokonttori päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Lainansaajalle myönnetty laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos Valtiokonttori arvioi, että lainansaajalla on riittävät edellytykset takauslainan takaisinmaksamiseen. Riittäviä edellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon omistajan maksukyky, ammattitaito ja aiempi toiminta, kohteen sijainti sekä muut vastaavat seikat.

Takauslainaksi ei hyväksytä lainaa, joka käytetään aravalainan takaisinmaksamiseen valtiolle aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n 5 momentin, 16 a §:n 3 momentin 3 kohdan tai 17 §:n 2 momentin perusteella.

Lainansaajan on käytettävä takauslainaa maksumalla valtiolle takaisinmaksettava aravalaina yhdessä erässä kokonaan takaisin.

4 §

*Takauslainan suuruus*

Takauslainaksi hyväksyttävä laina saa olla enintään takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä olevan pääoman suuruinen. Jos samalla takauslainalla maksetaan takaisin useampia aravalainoja, takauslaina saa olla enintään aravalainojen yhteenlaskettujen pääomien suuruinen. Valtiontakaus kattaa koko myönnettävän lainan.

5 §

*Takauslainan yleiset ehdot*

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehdot, koron ja lainanmyöntäjän perimien muiden lainaan liittyvien kustannusten on oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euroääräinen laina.

6 §

*Vakuudet*

Takauslainalla on oltava Valtiokonttorin hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtiokonttorin hyväksymä vakuus, ellei lainansaaja ole kunta tai kuntayhtymä. Vakuuksien uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

7 §

*Takausmaksu*

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

8 §

*Takausaika*

Takausaika on enintään takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä oleva laina-aika lisättynä 10 vuodella. Sellaisten vuosimaksuina lyhennettävien aravalainojen, joiden laina-aika ei ole kiinteä, laina-ajaksi katsotaan 40 vuotta aravalainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos yhdellä takauslainalla maksetaan takaisin useampia aravalainoja, takausaika määräytyy sen aravalainan mukaan, jonka jäljellä oleva pääoma on suurin.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Valtiokonttori voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 5 §:n mukaiset edellytykset. Takausaika säilyy tällöin 1 momentin mukaisena.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden omistajan 3 §:n 1 momentin perusteella ja uusi

omistaja ottaa takauslainan sekä kaikki siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan veloitteet vastattavikseen.

## 9 §

*Vuokra-asuntojen käyttö takausaikana*

Vuokratalo tai -asunto, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten takaisinmaksettava aravalaina on myönnetty, on pidettävä takausaikana vuokra-asutokäytössä myös aravarajoituslain 3 §:n mukaisen rajoituksen päättymisen jälkeen.

## 10 §

*Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä siltä osin kuin takauslainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 8 §:n mukaisena takausaikana; sekä

2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

## 11 §

*Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 10 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja tai muita

maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

Jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- ja perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa ja menettely on loukannut takaaajan etua, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain maksamatta. Jos lainanmyöntäjän toiminta on ollut törkeää, takauskorvaus voidaan jättää kokonaan maksamatta.

## 12 §

*Takautumisoikeus*

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 2 momentista tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen takaisin. Viivästyskorkeo lasketaan siitä, kun takauskorvaus on maksettu lainanmyöntäjälle.

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemukselta päättää, että lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus jätetään osittain tai kokonaan perimättä, jos periminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut tai takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt.

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumiskorvaus korkeineen valtion asuntorahastoon.

## 13 §

*Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

Valtiokonttori valvoo, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän on molempien valvottava, että lainavarat käytetään takaisinmaksettavan aravalainan maksuun.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista

Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Valtiokonttorille sen tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

#### 14 §

##### *Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet*

Tämän lain mukaisen takauksen voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii takauslainasta ja sen vakuuksista tämän lain sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua, jos takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka takauslainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

#### 15 §

##### *Seuraamusmaksu*

Valtiokonttori voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta Valtiokonttorin pyytämiä tietoja sen suorittaessa 13 §:n mukaista valvontaa;

3) ei ole noudattanut 3 §:n 3 momenttia, 6 §:n 2 momenttia tai 9 §:ää; tai

4) ei ole noudattanut takausaikana aravarajotuslain 4 a—4 c tai 7—9 §:ää niiden aravarajotuslain mukaisena soveltamisaikana sen talon tai

asunnon osalta, johon takaisinmaksettava aravalaina on kohdistunut.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 4 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Valtiokonttori voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Valtiokonttori voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 8 §:n 4 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

#### 16 §

##### *Muutoksenhaku*

Valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea kirjallisesti oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus tehdään Valtiokonttorille, jonka on käsiteltävä oikaisuvaatimus kiireellisesti.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee sen 3 §:n 1 momentin nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Valtiokonttorin päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee seuraamusmaksun määräämistä tai takauskorvauksen maksamatta jättämistä, saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoin hallinto-oikeuden päätök-

seen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 17 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkemmat säännökset takauslainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenettelyistä sekä seuraamusmaksun perinnästä annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

## 18 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## Laki

### asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* asumisoikeusasunnoista 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (650/1990) 45 §:n 2 momentti ja 50 b §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 45 §:n 2 momentti laissa 1195/1993 ja 50 b §:n 2 momentti laissa 1210/2005, seuraavasti:

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta valtioneuvoston päätöksen mukaisesti aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa ( / ) tarkoitetusta valtioneuvoston päätöksen mukaisesti. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin tai valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asuinosuhteita parantavaan käyttöön.

## 50 b §

*Rajoituksista vapauttaminen*

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, ja:

1) valtion asuntolaina tai aravalaina taikka vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin, ei kuitenkaan silloin, kun lainasaatavaa ei ole voitu turvata pakotäytäntöönpanossa;

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyväs-

tä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella takauslainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja mui-

ne kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

— — — — —  
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## Laki

### aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 5 §, 16 §:n 5 momentti ja 17 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat laissa 1019/2005, seuraavasti:

#### 5 §

##### *Käyttötarkoituksen muutos*

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

teistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

#### 16 §

##### *Rajoituksista vapauttaminen*

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

17 §

*Purkaminen*

maksamiseksi annetun lain mukaisesta takaus-  
vastuusta purettavan asunnon tai talon osalta,  
jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoite-  
tusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

-----  
Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on,  
että valtion asuntolaina tai aravalaina makse-  
taan kokonaan takaisin taikka valtio vapaute-  
taan valtiontakauksesta aravalainojen takaisin-

-----  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta  
20 \_\_\_\_\_ .

Helsingissä 11 päivänä marraskuuta 2008  
-----