

## EDUSKUNNAN VASTAUS 55/2001 vp

### Hallituksen esitys vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea koskeksi lainsäädännöksi

#### *Asia*

Hallitus on vuoden 2000 valtiopäivillä antanut eduskunnalle esityksensä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea koskeväksi lainsäädännöksi (HE 181/2000 vp).

#### *Valiokuntakäsittely*

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 3/2001 vp).

#### *Päätös*

Nyt koolla oleva eduskunta on hyväksynyt seuraavat lausumat:

1. Eduskunta edellyttää, että vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettavassa asetuksessa säädetään korkotuki sekä korkotukilainojen ehdot sellaisiksi, etteivät tuotantoon liittyvät riskit estä korkotukiasuntojen rakentamista.
2. Eduskunta edellyttää, että hallitus seuraa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain toimitusta ja ryhtyy tarvittaessa toimiin lainsäädännön kehittämiseksi.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

## Laki

### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

#### **Yleiset säännökset**

1 §

#### *Soveltamisala*

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen

tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

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

saajalla on samaan tarkoitukseen myönnettyä lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

2 §

*Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan

1) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

2) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;

3) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

3 §

*Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus*

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

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

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

4 §

*Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Valtioneuvosto sääntää tarvittaessa tarkemmin korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntolaina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankintatai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

5 §

*Korkotukilainan saajat*

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on:

1) kunta tai muu julkisyhteisö;  
2) vakuutustoimintaa harjoittava yhteisö;  
3) yhteisö, joka täyttää 24 §:ssä tarkoitettuja edellytykset ja jonka valtion asuntorahasto on tämän nojalla nimennyt; tai

4) sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin 1—3 kohdassa tarkoitetuista yhteisöistä on välitön osakeyhtiölain

(734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta.

6 §

*Korkotukilainan yleiset ehdot*

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

7 §

*Korkotuki*

Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

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

8 §

*Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen*

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Asuntorahaston on tarkastettava, että 4 §:ssä säädetyt yleiset edellytykset ovat olemassa.

Valtion asuntorahasto voi antaa tarkempia ohjeita korkotukilainamenettelystä.

2 luku

**Vuokra-asuntolainojen korkotuki**

9 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainat*

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

1) vuokratalon uudisrakentamista varten (*vuokratalokorkotukilaina*);

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

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

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

5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten (*vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina*).

Jos vuokra-asunto hankitaan muun kuin asunnottoman, pakolaisen, romanin tai vastaavan erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, hankintalainan korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on,

1) että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueille ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnon tarve huomioon ottaen, jollei lainansaajana ole kunta tai kunnan tosiasiallisesti omistama yhtiö; ja

2) että asunnon hankkiminen on edullisempää kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

10 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus*

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta sekä kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina voi olla myös vuokrataloa, vuokrahuoneistoa

tai niiden asuinneliömetriä kohden säädetty eumääräinen enimmäislain.

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

#### 11 §

##### *Asuinkäyttö*

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten korkotukilain on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.

Asukkaiden valinnan perusteena korkotukivuokra-asuntoihin on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamista.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakumenettelystä. Kunnalla on oikeus saada valvontaa varten tarvittavat tiedot korkotukilainansaajalta.

#### 12 §

##### *Käyttötarkoituksen muutos*

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

asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

#### 13 §

##### *Vuokra*

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

1) uudisrakentamisesta, hankinnasta tai perusparantamisesta aiheutuvista pääomamenoista;

2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta, hoidosta ja korjaamisesta;

3) varautumisesta perusparantamiseen tai 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

4) 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuille omille varoille maksettavasta korosta; sekä

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

Vuokralaisilta ei saa asuinhuoneiston vuokrissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään.

Saman omistajan omistamien tämän lain tai aravalain (1189/1993) nojalla lainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omistajan sijoittamille omille varoille maksettavan koron suuruudesta. Ympäristöministeriö voi antaa tarkempia ohjeita vuokrien tasaamisesta sekä 1 momentin soveltamisesta. Kunta valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista. Kunnalla on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Vuokraan sovelletaan muutoin, mitä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) säädetään.

## 14 §

*Luovutus*

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

- 1) kunnalle; tai
- 2) kunnan nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Lisäksi omaisuus voidaan myydä pakkohuutokaupalla siten kuin konkurssisäännössä (31/1868) tai ulosottolaissa (37/1895) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

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

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutusmenettelystä. Kunnan on ilmoitettava sen tietoon tulleista luovutuksista valtiokonttorille.

## 15 §

*Luovutushinta*

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

Luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon:

- 1) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen omistajan sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksytyjen ra-

kennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;

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

- 3) korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi;

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

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

Valtiokonttori voi antaa ohjeita luovutuskorvauksen laskemisesta. Vuokrataloyhtiön osakkeen tai asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen sallittu luovutushinta lasketaan koko osakannan luovutushinnasta osakkeiden lukumäärien suhteessa.

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

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava kunnalle, jonka tulee tilittää varat viipymättä valtion asuntorahastoon.

## 16 §

*Rajoitusmerkintä*

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakirjoihin ja osakeluetteloon.

## 17 §

*Rajoitusaika*

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-

asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (*käyttö- ja luovutusrajoitusai-ka*).

Vuokran määrittystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilainaa maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 35 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

18 §

*Rajoituksista vapauttaminen*

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista.

19 §

*Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus*

Asunto-osakeyhtiön tai osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 14 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

3 luku

**Asumisoikeustalolainojen korkotuki**

20 §

*Asumisoikeustalolainojen korkotuki*

Laina voidaan hyväksyä asumisoikeusasunnoista annetun lain 1 §:ssä tarkoitetun asumisoikeustalon korkotukilainaksi, kun se myönnetään:

- 1) asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (*asumisoikeustalon rakentamiskorkotukilaina*);
- 2) asumisoikeustalon hankintaan (*asumisoikeustalon hankintakorkotukilaina*) tai

3) asumisoikeustalon perusparantamiseen (*asumisoikeustalon perusparannuskorkotukilaina*).

21 §

*Korkotukilainan suuruus*

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

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

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

22 §

*Käyttövastikkeen määräytyminen*

Asumisoikeuden haltijoilta ei saa käyttövastikkeissa periä korkotukilainan tai sen tilalle otetun muun lainan lyhennyksiä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään. Muutoin asumisoikeuden haltijalta perittävän käyttövastikkeen määräytymisestä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994).

23 §

*Asumisoikeustalon korkotukilainaan liittyvät rajoitukset*

Asumisoikeustalon korkotukilainalla lainoitettujen talon käytöstä ja luovutuksesta sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita taikka omistajan yhteisömuodon muuttamista kos-

kevistä rajoituksista sekä niistä tehtävistä merkinnöistä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

#### 4 luku

### **Yleishyödyllisyys**

#### 24 §

##### *Yleishyödyllisyys*

Edellä 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettun yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa sillä on osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, on täytettävät seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö luovuttaa 11 §:ssä tarkoitetuista käyttörajoituksista vapautuvia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita vain toiselle nimetylle yhteisölle taikka kunnalle tai muulle julkisyhteisölle tai sellaiselle osakeyhtiölle tai asunto-osakeyhtiölle, jossa näillä on välitön osakeyhtiölain 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, ja muulle luovutuksensaajalle vain, jos kyseisentyypisillä vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää alueella taikka jos on muu painava syy myydä joitakin niistä;

5) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön raken-

netta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

6) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle, eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitettun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen;

7) yhteisön omistus ja hallinto on järjestetty siten, että se on riippumaton rakennusliikkeistä; sekä

8) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

#### 25 §

##### *Yleishyödyllisyys konsernissa*

Sovellettaessa 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokralojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitettun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

5) yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitettun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.

26 §

*Yleishyödyllisyyden valvonta*

Valtion asuntorahasto valvoo, että 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttää 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

Valtion asuntorahastolla ja rahaston valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 25 §:ssä tarkoitetuilta yhteisöiltä sekä niiden tilintarkastajilta.

Nimetyt yhteisöt tulee etukäteen ilmoittaa valtion asuntorahastolle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 24 §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

27 §

*Nimeämisen peruuttaminen*

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen yhteisöiden nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiinriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa; tai

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista.

5 luku

**Valtion täytetäkaus**

28 §

*Valtion vastuu*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista ker-

tyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

29 §

*Valtion vastuun kesto*

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitettua rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka valtion asuntorahasto hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

31 §

*Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuu-



tokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain valtiokonttorin suostumuksella.

## 32 §

*Hyvityksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §:ssä tarkoitetun hyvityksen sitten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne valtiokonttorille.

Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle maksamansa hyvitykset takaisin lainansaajalta sekä periä maksamastaan hyvityksestä lainansaajalta vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Tästä on otettava merkintä velkakirjaan.

Hyvitys menetyksistä voidaan jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa.

## 6 luku

**Erinäiset säännökset**

## 33 §

*Indeksin käyttö*

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

## 34 §

*Päätöksen tiedoksianto*

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin ja kunnan päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisäännön katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa (232/1966) säädetään.

## 35 §

*Korkotukitalon tai -asunnon purkaminen*

Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää hakemuksesta asettamallaan ehdoilla luvan purkaa rajoitusten alainen vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo edellyttäen, että valtio vapautetaan takausvastuusta.

## 36 §

*Korkotuen lakkaaminen*

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Korkotuen maksaminen lakkaa myös, jos lainansaajalle myönnetään 18 §:n mukaisesti vapautus 2 luvun mukaisista rajoituksista. Jos vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan 35 §:n nojalla, korkotuen

maksaminen lakkaa siltä osin kuin laina kohdistuu purettavaan taloon tai asuntoon. Lainoituksen kohteen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos talon uusi omistaja on 5 §:ssä tarkoitettu yhteisö, joka ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

37 §

*Korkotuen lakkauttaminen*

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 11 §:n tai asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi valtiokonttori lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitettua käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

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

Jos 5 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 4 d §:n nojalla, valtion asuntorahasto voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa sa-

maan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

38 §

*Takausmaksu*

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta valtioneuvoston asetuksella säädettävä takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

39 §

*Valvonta*

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

Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteutukseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehdot on muutenkin noudatettu.

40 §

*Tarkemmat säännökset*

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

## 41 §

*Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen, joka koskee valtion asuntorahaston 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Oikaisuvaatimuksesta annettuun muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Vuokralaisen valintaa tai hyväksymistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

## 42 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Tällä lailla kumotaan 19 päivänä joulukuuta 1980 annettu laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta sekä 17 päivänä joulukuuta 1993 annettu

laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

## 43 §

*Siirtymäsäännökset*

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisesti säilyvät voimassa. Tämän lain 24—27 §:ää ja 34 §:ää sovelletaan myös näihin lainansajiin.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta 22 päivänä joulukuuta 1999 annettua valtioneuvoston päätöstä (1203/1999) sovelletaan tämän lain 24 §:n 3 kohdan mukaiseen tuoton tuloutukseen, kunnes valtioneuvoston kyseisen säännöksen nojalla antama asetus tulee voimaan.

Valittaessa asukkaita tämän lain mukaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan omistusravainnan myöntämisessä, omistuskorkotukilainaksi hyväksymisessä sekä asukkaaksi valitsemisessä sovellettavista perusteista annettua valtioneuvoston päätöstä (1135/1995) ja sen 17 §:n 2 momentissa säädettyjä ylempiä tulo- ja tulorajoja, kunnes valtioneuvoston 11 §:n nojalla antama asetus tulee voimaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa vuokra-asunnon tai asumisoikeustalon korkotukilainaksi hyväksytyihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

## Laki

### yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 ja 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan yhteishallinnosta vuokrataloissa 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetun lain (649/1990) 2 §:n 1 momentti ja 3 §, sellaisena kuin niistä 2 §:n 1 momentti on laissa 1196/1993, seuraavasti:

#### 2 §

##### *Soveltamisala*

Tätä lakia sovelletaan niihin vuokrataloihin, jotka ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetussa laissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetussa laissa ( / ) tarkoitettujen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

#### 3 §

##### *Asukkaiden kokous*

Vuokranmäärittäystä varten muodostetun vuokranmäärittäyksikön talon tai talojen asukkaat ja muut huoneistojen haltijat käyttävät tämän lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa.

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

## Laki

### asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 27 ja 32 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain (481/1995) 27 §:n 3 momentti sekä 32 §:n otsikko ja 1 momentti seuraavasti:

#### 27 §

##### *Vuokran määräytyminen*

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain ( / ) säännöksiä vuokran määräytymisestä, vuokran suuruuteen on tämän luvun säännöksistä sovellettava 27 §:n 1 momenttia, 29 §:ää, 30 §:n 1 momenttia sekä 31 ja

32 §:ää ja lisäksi, mitä siitä mainituissa laeissa tai niiden nojalla säädetään.

#### 32 §

##### *Arava- ja korkotukivuokra-asunnon vuokran korottaminen*

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain säännöksiä tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä vuokran määräytymisestä,

tä, vuokranantajan on halutessaan korottaa vuokraa ilmoitettava korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen te-

kemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

— — — — —  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuu-  
ta \_\_\_\_\_ .

## Laki

### indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* indeksiehdon käytön rajoittamisesta 21 päivänä joulukuuta 2000 annetun lain (1195/2000) 3 §:n 3 momentti seuraavasti:

#### 3 §

##### *Indeksiehdon salliminen rakennusurakkasopimuksissa*

— — — — —  
Mitä 1 momentissa säädetään, ei sovelleta muuhun asuntorakentamista koskevaan urakkasopimukseen kuin sellaiseen urakkasopimukseen, johon perustuva rakennustyö on hyväksyty aravalain (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain

(1204/1993), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumioikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ( / ) tai asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaisesti lainoitettavaksi tai korkotuettavaksi. Tällaisen työn urakka-aika saa olla 1 momentissa säädettyä lyhyempi.

— — — — —  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuu-  
ta \_\_\_\_\_ .

Helsingissä 29 päivänä toukokuuta 2001