

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Omistusasuntolainojen valtiontakausjärjestelmää ohjaa ja valvoo nykyisin kaksi virastoa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori. Esityksessä ehdotetaan, että ohjaus- ja valvontatoimivalta keskitettäisiin kokonaisuudessaan Valtiokonttorille.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2014 alusta.

PERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Omistusasuntolainojen valtiontakausjärjestelmä

Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996), jäljempänä takauslaki, nojalla valtio antaa osatakauksia yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin.

Takauksen kohteena oleva laina voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi valtion takausvastuuta rajataan siten, että takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan määrästä. Jos asuntolainalle maksetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) nojalla asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP) mukaista korkotukea, ovat edellä mainitut määrät viittä prosenttiyksikköä suuremmat.

Valtiontakauksen sisältävän lainan laina-aika on takauslain mukaan pääsääntöisesti enintään 25 vuotta lainan nostamisesta lukien.

Valtiontakauksessa ei ole sosiaalista tai muutakaan tarveharkintaa. Takauksen voi saada kuka tahansa omistusasunnon hankkija. Myöskään mitään hakumenettelyä ei ole,

vaan riittää, että lainanhakija ilmoittaa lainaa hakiessaan haluavansa valtiontakauksen.

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta valtiolle takausmaksu, jonka suuruus on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja saa edellä kerrottua ASP-korkotukea tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukaista korkotukea. Takausmaksuja on kerätty vuoden 2012 loppuun mennessä noin 126 miljoonaa euroa.

Valtionvastuu toteutuessaan tarkoittaa takauslain 7 §:n mukaan sitä, että valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisista menetyksistä enintään 50 000 euroon asti, kun menetykset johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Lisäksi valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista. Valtion maksettavaksi takaustappioita on ollut toistaiseksi hyvin vähän, vuoden 2012 loppuun mennessä 2,5 miljoonaa euroa.

Valtiontakauksen käyttöönoton tavoitteena oli takauslakia vuonna 1996 säädettäessä vä-

hentää henkilötakauksen tarvetta ja vilkastuttaa lamanjälkeisiä asuntomarkkinoita.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden 2012 lopussa noin 1 956 miljoonaa euroa.

1.2 Ohjaus- ja valvontatoimivaltaa koskevat säännökset

Valtiontakausjärjestelmää ohjaa ja valvoo nykyisin kaksi virastoa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) ja Valtiokonttori.

Seuraavassa on esitetty ohjaus- ja valvontatoimivaltaa koskevat säännökset.

Asunnon luovutusta koskevan takauslain 9 §:n mukaan asunnon luovutuksesta on ilmoitettava Valtiokonttorille.

Korvauksen maksamista koskevan 11 §:n 1 momentin mukaan Valtiokonttori suorittaa valtion varoista luotonantajalle laissa tarkoitettua korvauksen sitten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Pykälän 3 momentin mukaan korvaus voidaan ARA:n niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä on loukattu valtion etua.

Takautumisoikeutta koskevan 12 §:n mukaan Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtiantakauksen perusteella lainanmyöntäjälle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolaissa tarkoitettua korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien.

Takautumisvaatimuksesta luopumista koskevan 13 §:n mukaan valtion varoista lainanmyöntäjälle valtiantakauksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta ARA:n niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovelvollisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

Valvontaa ja tietojenantovelvollisuutta koskevan 15 §:n mukaan lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen eh-

toihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille tämän antamisen ohjeiden mukaisesti. Pykälän 2 momentin mukaan lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan ARA:lle ja Valtiokonttorille näiden valtiantakautusten valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomat tiedot. 3 momentin mukaan ARA valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia valtiantakauksia käytettäessä.

Muutoksenhakua koskevan 16 §:n mukaan hakija, joka on tyytymätön ARA:n päätökseen takausasiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle eli ARA:lle.

Valtiantakautusten enimmäismäärää koskevan 18 §:n mukaan lain mukaiset valtiantakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Ympäristöministeriö vahvistaa valtiantakautusten enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken ARA:n ehdotuksesta.

2 Ehdotettu muutos

Ehdotetaan, että edellä kerrotut takauslain ohjaus- ja valvontatoimivaltaa koskevat 11 §:n 3 momentin, 13 §:n, 15 §:n 2 ja 3 momentin, 16 §:n 1 momentin ja 18 §:n 2 momentin säännökset muutettaisiin niin, että toimivalta olisi jatkossa yksinomaan Valtiokonttorilla.

Nykyistä kahden toimijan ohjaus- ja valvontajärjestelmää ei voida pitää tarkoituksemukaisena, toimivana, saati tehokkaana.

Valtiantakausasioiden hoito on varsin irrallinen osa ARA:n varsinaista tehtäväkenttää, joka on erityisesti kasvavien asutuskeskusten kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntokannan säilyttäminen ja kehittäminen sekä uusien ARA-asuntojen, ASO-asuntojen ja erityisryhmien asuntojen rahoittaminen.

Valtiokonttori hallinnoi valtion muiden organisaatioiden myöntämiä lainoja, korkotukia ja valtiantakauksia. Valtiokonttorin hallinnoimista valtiantakauksista valtaosa on yksityishenkilöiden asuntolainojen takauksia. Valtiokonttori vastaa myös lainapäätöksen jälkeisistä tehtävistä, muun muassa lainojen

maksatuksesta, velkomisesta ja vakuuksien hallinnoinnista.

Valtiokonttorin edellä mainittuihin tehtäviin kuuluu muun muassa luonnollisille henkilöille suunnattujen korkotukijärjestelmien ohjaus ja valvonta. Näitä ovat omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukainen korkotuki matala-energisten omakotitalojen rakentamiseen ja oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) mukainen asuntosäästöpalkkio (ASP) -korkotuki nuorille ensiasunnon hankkijoille. Näihin korkotukiin liittyy useimmiten takauslain mukainen valtionehtaus. Ei ole järkevää, että yksityiset kansalaiset ja pankit joutuvat asioimaan kahden eri viraston kanssa tapauksissa, joissa korkotukilainalla on samalla valtionehtaus.

3 Esityksen vaikutukset

Esityksen toteuttaminen tehostaisi valtionehtauksen ohjaus- ja valvontajärjestelmän toimivuutta. Toimivalta olisi selkeästi ja yksiselitteisesti yhdellä virastolla, Valtiokonttorilla. Yksityisten kansalaisten ja pankkien ei enää tarvitsisi asioida kahden eri viraston kanssa tapauksissa, joissa korkotukilainaan liittyy valtionehtaus.

Tällä hetkellä ARA:ssa yksi virkamies hoitaa valtionehtausasioita muiden virkatehtäviensä ohessa. Virkamiehen työmäärästä arviolta puolet on kohdistunut valtionehtausasioihin. ARA:n henkilöstöresursseja ei kuitenkaan voida vähentää tämän esityksen toteuttamisen johdosta, sillä ARA:lle on osoitettu uusia tehtäviä, esimerkiksi 1 päivänä kesäkuuta 2013 voimaan tulleen rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) soveltamista koskevat valvontatehtävät.

Valtiokonttorin Antolainaus-yksikön Arava- ja korkotukiluotot -ryhmässä valtionehtaus- ja korkotukiasioita hoitaa laskennalli-

sesti 3,5 henkilöä. Näistä asiakaspalveluun ja korkotuki- ja takausasioiden päivittäiseen maksatukseen ja muihin prosesseihin osallistuu 2,5 rahoitussihteeriä.

Valtiokonttori arvioi, että järjestelemällä sisäisesti tehtävien organisointia ja resursointia, takausasioiden siirto voidaan hoitaa nykyisillä henkilöresursseilla. Resursointia arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon se, että Valtiokonttoriin on jo sovittu ja osin on vireillä muitakin tehtäväsiirtoja ARA:sta. Siirtyvien asioiden henkilötyövuositarpeet eivät nouse yksittäisinä erillisinä asioina merkittäviksi, mutta niiden yhteenlaskettava kokonaisvaikutus on jo merkittävä.

4 Asian valmistelu

Esitys perustuu selvitysmies, oikeustieteen tohtori Olavi Syrjäsen laatimaan selvitykseen nimeltä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) toiminnan kehittäminen (Ympäristöministeriön raportteja 18/2012).

Syrjänen katsoi, että ARA:n tulisi jatkossa keskittyä varsinaiseen ydintehtäväänsä. Syrjänen esitti useita muutosehdotuksia ARA:n ja Valtiokonttorin väliseen työnjakoon. Yhtenä ehdotuksena oli se, että omistusasuntolainojen valtionehtausasiat tulee siirtää Valtiokonttorin hoidettavaksi.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä.

Asian valmistelun yhteydessä on kuultu ARA:a ja Valtiokonttoria.

5 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2014.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus.

Lakiehdotus

Laki

omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (204/1996) 11 §:n 3 momentti, 13 §, 15 §:n 2 ja 3 momentti, 16 §:n 1 momentti ja 18 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä 16 §:n 1 momentti on laissa 275/1999, seuraavasti:

11 §

Korvauksen maksaminen

Korvaus menetyksistä voidaan Valtiokonttorin niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä menettelyllä on loukattu valtion etua.

13 §

Takautumisvaatimuksesta luopuminen

Valtion varoista lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen valtioneuvoston asetuksella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta Valtiokonttorin niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovelvollisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

15 §

Valvonta ja tietojenantovelvollisuus

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tämän valtioneuvoston asetuksen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomat tiedot.

Valtiokonttori valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia valtioneuvoston asetuksella käytettäessä.

16 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin 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. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

18 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
201 .

Valtiontakausten enimmäismäärä

Ympäristöministeriö vahvistaa valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken Valtiokonttorin ehdotuksesta.

Helsingissä 12 päivänä syyskuuta 2013

Pääministerin sijainen, valtiovarainministeri

JUTTA URPILAINEN

Asunto- ja viestintäministeri *Pia Viitanen*

Laki

omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain (204/1996) 11 §:n 3 momentti, 13 §, 15 §:n 2 ja 3 momentti, 16 §:n 1 momentti ja 18 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä 16 §:n 1 momentti on laissa 275/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Korvauksen maksaminen

Korvauksen maksaminen

Korvaus menetyksistä voidaan valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä menettelyllä on loukattu valtion etua.

Korvaus menetyksistä voidaan *Valtiokonttorin* niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä menettelyllä on loukattu valtion etua.

13 §

13 §

Takautumisvaatimuksesta luopuminen

Takautumisvaatimuksesta luopuminen

Valtion varoista lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen valtioneuvoston päätöksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovelvollisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

Valtion varoista lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen valtioneuvoston päätöksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta *Valtiokonttorin* niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovelvollisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

15 §

Valvonta ja tietojenantovelvollisuus

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan *valtion asuntorahastolle* ja valtiokonttorille tämän valtioneuvoston valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomat tiedot.

Valtion asuntorahasto valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia valtioneuvoston takauksia käytettäessä.

15 §

Valvonta ja tietojenantovelvollisuus

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tämän valtioneuvoston valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomat tiedot.

Valtiokonttori valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia valtioneuvoston takauksia käytettäessä.

16 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

16 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön *Valtiokonttorin* päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitetussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

18 §

Valtioneuvoston enimmäismäärä

Ympäristöministeriö vahvistaa valtioneuvoston enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken valtion asuntorahaston ehdotuksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .

18 §

Valtioneuvoston enimmäismäärä

Ympäristöministeriö vahvistaa valtioneuvoston enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken *Valtiokonttorin* ehdotuksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .