

## Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravarajoituslain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi aravarajoituslakia sekä kahta siihen liittyvää lakia. Vapautettaessa vuokrataloja käyttö- ja luovutusrajoituksista, voitaisiin luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi jättää jäljellä olevasta aravalainasta valtion vastuulle harkinnanvarainen osuus, joka olisi enintään 40 prosenttia lainasta. Lainan osittainen anteeksianto voitaisiin myöntää vuokrataloyhteisölle, joka on taloudellisissa vaikeuksissa asuntojen pitkäaikaisen vajaakäytön tai ilmeisen pitkäaikaisen vajaakäytön uhan takia, ja akordin arvioidaan rajoittavan valtion luottotappioita.

Vuokratalon purkamisen yhteydessä myönnettävän aravalainan osittaisen anteek-

siannon edellytyksiä ehdotetaan muutettaviksi siten, että akordi olisi mahdollista myös silloin, kun purkulupa myönnetään talon huonokuntoisuuden perusteella tai muusta erityisen painavasta syystä.

Akordin rajoituksista vapauttamisen yhteydessä myöntäisi Valtiokonttori pyydettyään Valtion asuntorahastolta lausunnon asiasta. Lisäksi ehdotetaan, että Valtiokonttorin sijasta Valtion asuntorahasto päättäisi vastaisuudessa purkamisen yhteydessä myönnettävästä akordista ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyvästä lainan takaisinmaksusta.

Esitys liittyy valtion vuoden 2006 talousarviesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2006 alusta.

### YLEISPERUSTELUT

#### 1. Johdanto

Valtioneuvosto teki 29 päivänä tammikuuta 2004 periaatepäätöksen asuntopoliittisesta ohjelmasta vuosille 2004—2006. Ohjelman mukaan vuonna 2006 otetaan käyttöön mahdollisuus aravalainan osittaiseen anteeksiantoon tapauksissa, joissa se on perusteltua lainoitettujen kohteiden luottotappioiden ennaltaehkäisemiseksi.

#### 2. Nykytila

Matala korkotaso ja pidentyneet laina-ajat ovat lisänneet asuntolainojen ja omistusasun-

tojen kysyntää. Asuntorahoitusmarkkinoiden muutoksen ja muuttoliikkeen myötä arava-vuokra-asuntojen hakijat ovat vähentyneet ja vuokratalojen käyttöasteet ovat vaarassa alentua varsinkin väestöltään vähenevillä seuduilla. Kuntien ilmoitusten mukaan marraskuussa 2004 oli ollut noin 4 400 arava-vuokra-asuntoa tyhjillään vähintään kahden kuukauden ajan.

Asuntojen vajaakäyttö on merkittävin syy vuokratalojen vaikeuksiin. Valtion asuntorahaston asuntomarkkinaselvityksen mukaan vuonna 2004 taloudellisissa vaikeuksissa oli lähes 200 vuokrataloyhtiötä, joissa on noin 13 500 asuntoa. Tällaisia taloja sijaitsee

muun muassa Etelä-Savossa, Pohjois-Karjalassa, Satakunnassa, Lapissa ja Kymenlaaksossa.

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan Valtion asuntorahasto voi vapauttaa kohteen rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai jos siihen on muu erityinen syy. Rajoituksista vapauttamisen tavoitteena on asutokannan käytön tehostaminen ja vajaakäytöstä aiheutuvien ongelmien vähentäminen. Nykyjärjestelmän mukaan aravalaina on aina maksettava pois vapauttamisen yhteydessä, mikä joissain tapauksissa on lainansaajalle taloudellisesti erittäin raskasta.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen on lisääntynyt viime vuosina. Asuntorahasto vapautti rajoituksista vuonna 2004 yhteensä 4 815 vuokra-asuntoa, mikä on yli 3 000 asuntoa enemmän kuin vuonna 2003. Rajoituksista vapautetut asunnot sijaitsevat pääasiallisesti paikkakunnilla, joissa on ylitarjontaa arava vuokra-asunnoista.

Vuoden 2003 alusta on ollut mahdollista jättää osa aravalainasta valtion vastuulle vuokratalon purkamisen yhteydessä. Tähän mennessä on myönnetty vain yksi purkakordi, koska muissa purkutapauksissa aravalainaa ei joko ole ollut enää jäljellä purkuluvan hakemisen aikaan tai kyseessä on ollut huonokuntoisuuden vuoksi purettava talo. Vuonna 2004 myönnettiin kahdeksan purkulupaa, jotka koskivat 126 asunnon purkamista.

### **2.1. Nykyiset tukikeinot vuokratotaloyhteisöille**

Taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisy

Vuokratotaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia voidaan ennaltaehkäistä alentamalla lainan vuosimaksua arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:n nojalla. Vuosimaksua voidaan alentaa, jos vuokratalon keskivuokra tai vuokra-asunnon vuokra ylittää asumistuksessa hyväksyttävän enimmäisvuokratason. Vuosimaksun alentaminen edellyttää, että vuokratalon omistaja on sulauttanut omistamansa vuokratatolot yhdeksi yhtiöksi ja tasan-

nut talojen vuokrat tai ryhtynyt muihin toimenpiteisiin, joiden avulla vuokrataso voidaan kohtuullistaa.

Kiinteäehtoisten lainojen laina-aikaa voidaan pidentää lainansaajan ilmoituksen perusteella 15 päivänä heinäkuuta 2005 voimaan tulleen eräiden vuokratotalolainojen lainaehtoisten ilmoitusterusteisesta muuttamisesta annetun lain (511/2005) nojalla.

Tuet vaikeuksissa oleville vuokratotaloyhteisöille

Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokratotaloyhteisöjä voidaan tukea aravalainaehtojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) sekä vuokratotalojen ja asumisoikeustalojen tervehdyttämistä avustuksista annetun lain (657/2000) nojalla. Tervehdyttämistä avustuksella voidaan tällöin kattaa jo syntyneitä alijäämiä ja lainaehtoisten muuttamisella varmistetaan, että hoitokate riittää vastaisuudessa kattamaan lainojen korko- ja lyhenyskustannukset. Tukimuotoihin voidaan yhdistää myös viivästyskoroista vapauttaminen. Jos vuokratotaloyhteisön taloutta ei saada näillä tukikeinoilla tervehdytettyä, Valtiokonttori voi olla yhtenä osapuolena hyväksymässä lainansaajalle vapaaehtoista velkasaneerausta.

Enintään 50 prosenttia jäljellä olevasta aravalainasta voidaan antaa anteeksi, jos vuokra-asunto tai vuokratalo joudutaan purkamaan väestöltään vähenevällä alueella asuntojen pitkäaikaisen tyhjillään olon vuoksi. Akordin myöntämisen edellytyksenä on, että asunnon tai talon tyhjillään olosta on aiheutunut lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi. Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti suunnitteilla on myös uutena tukimuotona vuonna 2006 käyttöön otettava purkuavustus.

### **2.2. Nykytilan arviointi**

Valtion luottotappioriskit ovat kasvussa etenkin väestöltään vähenevillä seuduilla. Valtiokonttorin luottoriskien arviointiin kehitetyn mallin mukaan lainojen jäljellä olevista pääomista runsas kahdeksan prosenttia eli

842 miljoonaa euroa kuuluu vähintään kohtalaisen riskin piiriin. Kun lisäksi otetaan huomioon tyhjäät asunnot ja alueellinen kehitys, vähintään kohtalainen riski koskee runsasta 13 prosenttia lainakannasta eli 1,3 miljardin euron lainapääomia. Pitkien maksuviiveiden määrä on ollut nousussa. Varsinaisia luottotappioita on tähän mennessä realisoitunut vain vähän.

Vuokraloyhteisöjen taloudellisiin vaikeuksiin on jo olemassa useita tukikeinoja. Tukikeinot on kuitenkin räätälöity tarkasti tiettyyn ongelmaan, mikä sinänsä on perusteltua tiukkojen vaikuttavuus- ja tuloksellisuusvaatimusten kannalta, mutta edellyttää useita eri tukijärjestelmiä. Tukitoimenpiteiden kustannukset valtiolle ovat vuosittain miljoonia euroja, mutta ilman tukitoimenpiteitä menetykset olisivat moni kertaiset.

Vähentyneen asuntokysynnän alueilla on jouduttu tilanteeseen, jossa vuokra-asunnoille on tarkoituksenmukaista pyrkiä löytämään muuta käyttöä. Koska vuokraloyhteisöt ovat rahoitusrakenteesta johtuen velkaisia, esteeksi saattaa muodostua vuokrataloa rasittavan aravalainan jäljellä oleva pääoma. Tällöin jäljellä olevan aravalainan takaisinmaksaminen ja vuokra-asuntojen saaminen muuhun käyttöön ei onnistu, vaikka se olisi pitkällä aikavälillä sekä velkojan että velallisen kannalta edullisinta. Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ja asuntokannan käytön tehostamista voitaisiin edistää valtion vastaantulolla.

### 3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

#### Rajoitusakordi

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamiseen ehdotetaan liitettäväksi mahdollisuus aravalainan osittaiseen anteeksiantoon. Lainan osittainen anteeksianto, jäljempänä rajoitusakordi, myönnettäisiin suurempien luottotappioiden välttämiseksi ja vuokraloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi. Akordi voitaisiin myöntää vain, jos sen arvioidaan rajoittavan tulevia luottotappioita. Luottotappioriskiä arvioitaessa verrattaisiin ilman akordia aiheutuvaa luottotappioriskiä akordikustannuksiin. Arvioinnissa otettaisiin huo-

mioon lainan vakuuden arvo suhteessa jäljellä olevaan pääomaan.

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä olisi, että kohde vapautetaan aravarajotuslain 16 §:n mukaisesti käyttö- ja luovutusrajoituksista. Kohteen tulisi sijaita vähentyvän asuntokysynnän alueella. Lisäksi edellytettäisiin, että vuokraloyhteisöllä on asuntojen pitkäaikaisesta vakaakäytöstä tai sen ilmeisestä uhasta johtuvia taloudellisia vaikeuksia. Loppuosa lainasta olisi maksettava takaisin akordin yhteydessä.

Hakijan tulisi laatia kokonaissuunnitelma vapauttamisen ja akordin vaikutuksista omistajan taloudelliseen tilanteeseen. Suunnitelma olisi pohjana tarvittavan akordin määrän kohdekohtaiselle arvioinnille.

Ehdotettu rajoitusakordi täydentäisi jo olemassa olevia tukimuotoja. Valtion luottotappioiden ennaltaehkäisemiseksi ja rajaamiseksi myönnettävä akordi sijoittuisi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokraloyhteisöille tarkoitettujen tukikeinojen ja vuokran alentamiseen tarkoitettujen lainahtomuutosten välimaastoon. Rajoitusakordia voitaisiin käyttää jo ennen kuin yhteisö on ajautunut huomattaviin taloudellisiin vaikeuksiin ja valtion lainasaatavat ovat vaarantuneet. Rajoitusakordia voitaisiin käyttää myös silloin, kun asuntojen vuokrausminta lopetetaan kokonaan. Akordi on myös tällöin kokonaistaloudellisesti perusteltu, koska se myönnettäisiin vain, jos sen arvioidaan rajoittavan tulevia luottotappioita.

Kun rajoituksista vapautettaville vuokra-asunnoille ei ole käyttöä tavallisina arava-vuokra-asuntoina ja asunnoille on löydettävissä muu käyttötarkoitus, on sekä valtion, kunnan että omistajan näkökulmasta perusteltua vapauttaa kohde rajoituksista. Jos muuta käyttötarkoitusta ei voitaisi toteuttaa muuten kuin lainan aiheuttamaa pääomarasitusta keventämällä, voitaisiin edellytysten täytyessä myöntää myös akordi. Tällainen tilanne on esimerkiksi, jos vuokra-asunnoille on käyttöä vanhusten tai muiden erityisryhmien palveluasunnoiksi muutettuina, mutta vuokrat nousisivat ilman akordia liian korkeiksi. Samoin omistusasunnoiksi myytäessä paikkakunnan asuntomarkkinoiden hintatason mukaan määräytyvä luovutushinta ei välttämättä riitä kattamaan lainan pääomaa.

Valtiokonttori päättäisi rajoitusakordista pyydettyään Valtion asuntorahastolta asiasta lausunnon.

#### Purkuakordi

Purkuakordin myöntämisehtoja ehdotetaan muutettaviksi siten, että akordi olisi mahdollinen myös silloin, kun talo joudutaan purkamaan huonokuntoisuuden vuoksi tai muusta erityisen painavasta syystä. Käytäntö on osoittanut, että purkuakordi olisi tarpeen myös huonokuntoisuuden vuoksi purettavien talojen kohdalla. Esimerkiksi tulipalossa korjaukselvottomaksi vaurioitunutta taloa purettaessa akordi voi olla tarpeen, jos vakuutuskorvaus ikävähennyksineen ei riitä kattamaan jäljellä olevan aravalainan ja muiden lainojen pääomia sekä purkukustannuksia. Purkuakordin muita edellytyksiä ja tarkoitukseen varattuja määrärahoja ei ehdoteta muutettaviksi laajennuksen johdosta.

Purkuakordiin ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyvien tehtävien siirto Valtion asuntorahastolle

Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen tukien myöntäminen ja lainaehdojen muuttaminen kuuluu Valtiokonttorille. Aravalainakannan riskienhallintaa kehitetään selvitysmies Lauri Tarastin ehdotusten pohjalta siten, että Valtion asuntorahastolle keskitetään nykyistä selkeämmin riskien strateginen hallinta ja riskienhallinnan yleinen kehittäminen. Riskienhallinnan koordinoimiseksi on perustettu Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston yhteinen riskienhallinnan yhteistyöryhmä.

Tarastin linjausten mukaisesti ehdotetaan, että Valtion asuntorahasto myöntäisi jatkossa purkuakordin. Purkuluvasta ja purkuakordista on tarkoituksenmukaista päättää samassa yhteydessä, ja purkuluvan myöntäminen poikkeuksellisenä asuntomarkkinoihin vaikuttavana toimenpiteenä kuuluu Valtion asuntorahastolle.

Lisäksi Valtion asuntorahasto määräisi jatkossa lainan takaisinmaksusta liittyen kunnan myöntämään käyttötarkoituksen muutokseen vähäisen asuntomäärän osalta. Näin kaikki rajoituksista vapauttamiset käsittelee valtion

tasolla yksi viranomainen. Samalla asuntorahasto saisi ajantasaiset tiedot käyttötarkoituksen muutoksista, mikä taas tukisi asuntorahaston asuntomarkkinatiedon analysointitehtävää.

## 4. Esityksen vaikutukset

### 4.1. Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Asuntopoliittisen ohjelman mukaan rajoituksista vapauttamisen yhteydessä tapahtuvaan aravalainojen osittaiseen anteeksiantoon arvioidaan tarvittavan valtuutta 3–4 miljoonaa euroa vuositasolla. Vuoden 2006 talousarvioesityksessä ehdotetaan, että suurempien luottotappioiden ennaltaehkäisemiseksi valtion vastuulle voitaisiin aravarajoituslain nojalla jättää aravalainapääomia yhteensä enintään 3 miljoonaa euroa.

Vaikutukset vuokrataloyhteisöjen asemaan

Rajoitusakordi helpottaisi vuokrataloyhteisöjen taloudellista asemaa. Akordin tavoitteena olisi vuokrataloyhteisön talouden tasapainottaminen.

Purkuakordin laajentaminen huonokuntoisuuden vuoksi purkuluvan saaneisiin taloihin lieventäisi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokrataloyhteisön ongelmia. Toimivallan siirto Valtiokonttorilta Valtion asuntorahastolle purkuakordipäätösten osalta yksinkertaistaisi menettelyä lainansaajan kannalta, koska purkulupaa ja -akordia haehtaisiin samalta viranomaiselta.

### 4.2. Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esitys lisäisi jonkin verran Valtiokonttorin työmäärää, koska Valtiokonttorilta pois siirtyvät tehtävät ovat olleet volyymiltään pienempiä kuin ehdotettu rajoitusakordi. Työmäärän lisäys hoidettaisiin kuitenkin sisäisin järjestelyin. Myös Valtion asuntorahaston työmäärä lisääntyy purkuakordin, käyttörajoitusten muutosilmoitusten ja rajoitusakordeista annettavien lausuntojen myötä. Valtiokonttorilta siirrettävien tehtävien osalta

esitys liittyi selvitysmies Lauri Tarastin ehdotusten pohjalta käynnistettyyn laajempaan Valtion asuntorahaston kehittämiseen, jonka yhteydessä arvioidaan myös uudistusten kokonaisuutena aiheuttamat henkilöstövaikutukset.

#### 4.3. Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotettu rajoituksista vapauttamiseen liittyvä akordi mahdollistaisi asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen vastaamaan paremmin paikkakunnan asuntomarkkinoiden kysyntätilannetta silloin kun aravalainan jä-

jellä oleva pääoma muuten estäisi asuntojen käyttöönoton uuteen tarkoitukseen. Tyhjiin olevia vuokra-asuntoja saataisiin uudelleen kysyntää vastaavaan käyttöön. Ehdotettu menettely edistäisi asuntokannan sopeutumista väestön ikääntymiseen ja muuttoliikkeeseen.

#### 5. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriöissä yhteistyössä Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston kanssa.

### YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

#### 1. Lakiehdotusten perustelut

##### 1.1. Aravarajoituslaki

**5 §. Käyttötarkoituksen muutos.** Kunnan myöntämästä vähäistä asuntomäärää koskevastä käyttötarkoituksen muutoksesta ilmoitettaisiin jatkossa Valtion asuntorahastolle ja asuntorahasto määräisi mahdollisesta luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan valtion asuntolainan tai aravalainan osan takaisinmaksamisesta.

**16 §. Rajoituksista vapauttaminen.** Pykälän 5 momenttiin lisättäisiin viittaus uuteen 16 a §:ään, joka merkitsee poikkeusta lainan takaisinmaksuvelvoitteesta.

**16 a §. Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä.** Osa jäljellä olevasta aravalainasta voitaisiin jättää valtion vastuulle rajoituksista vapauttamisen yhteydessä. Akordin määrä harkittaisiin tapauskohtaisesti esitetyn selvityksen ja vuokratuloyhteisön taloudellisen tilanteen perusteella, mutta ehdoton enimmäismäärä olisi 40 prosenttia jäljellä olevasta aravalainasta. Lähtökohtana olisi, että vuokratuloyhteisön talous saadaan rajoituksista vapauttamisen, käyttötarkoituksen muuttamisen ja akordin avulla tasapainoon. Akordin enimmäismäärä olisi pienempi kuin talon purkamiseen liittyvässä akordissa, koska rajoitusakordin myöntäminen olisi mahdollista jo ennen huomattavia taloudellisia vaikeuksia. Pykälässä korostettaisiin purkuakordia enemmän tapauskohtaisen harkinnan

osuutta myös akordin määrän suhteen, koska rajoitusakordi myönnettäisiin suurempien luottotappioiden ennaltaehkäisemiseksi. Loppuosan lainasta lainansaaja olisi velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Lainan välitön takaisinmaksu olisi akordin edellytys.

Akordi myönnettäisiin luottotappioiden ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratuloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi. Akordipäätökseen voisi liittyä Valtiokonttorin asettamia ehtoja esimerkiksi vuokratalon omistajan omasta panostuksesta yhteisön talouden tervehdyttämiseksi. Akordi soveltuisi vain tilanteisiin, joissa valtion luottotappioriski ilman akordia arvioidaan anteeksiannettavaa lainan pääomaa suuremmaksi. Suorittaessa vertailua luottotappioriskin ja akordin kustannusten välillä tulisi kartoittaa akordin vaihtoehtona myös muiden tukikeinojen soveltuvuus ja kustannukset.

Akordin hakijan tulisi laatia kokonaissuunnitelma, joka sisältäisi selvityksen nykyiseen tilanteeseen johtaneista syistä, käyttötarkoituksen muuttamisesta ja siitä kertyvistä tuloista, tulojen käyttötarkoituksesta, akordin tarpeesta ja talouden tervehdyttämisestä. Kokonaissuunnitelman perusteella selvitetäisiin, täytyvätkö akordin edellytykset sekä harkittaisiin akordin määrä. Kokonaissuunnitelmasta tulisi lisäksi ilmetä, minkälaisin toimenpiteisiin omistaja on itse ryhtynyt taloudellisen tilanteen tasapainottamiseksi ja millaisiin toimenpiteisiin omistaja on valmis akordin johdosta. Esimerkiksi omien varojen

korosta luopuminen osittain tai kokonaan, rahoituksen uudelleenjärjestely ja vuokrien tasaus vuokraustoimintaa jatkettaessa voitaisiin asettaa akordin ehdoksi. Akordin määrää ja ehtoja harkittaessa huomioon olisi otettava myös kohteen mahdollisesti jo saamat muut avustukset.

Kokonaissuunnitelmaa voitaisiin täydentää yhteistyössä Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston kanssa. Näin viranomaisten asiantuntemusta voitaisiin hyödyntää suunnitelman teossa. Tarkoituksena olisi myös joustava päätöksentekoprosessi siten, että ennalta arvioiden laadittuun kokonaissuunnitelmaan mahdollisesti tulevat vähäiset muutokset eivät estäisi akordin toteutumista.

Koska tarkoituksena on luoda järjestelmä, joka estäisi ennakolta suurempien luottotappioiden syntymistä, ei olisi perusteltua edellyttää huomattavien taloudellisten vaikeuksien olemassaoloa. Ehdotetussa akordissa ei edellytettäisi tilinpäätöksen alijäämiä. Maksuvalmiuden alenemisen ja taloudellisten vaikeuksien todentamisessa voitaisiin hyödyntää esimerkiksi Valtion asuntorahastossa käytössä olevaa tilinpäätösanalyysin ja tunnuslukulaskennan valmisohjelmistoa.

Vajaakäytöstä johtuvia taloudellisia vaikeuksia ja akordin tarvetta arvioitaessa otettaisiin huomioon omistajayhteisön kaikkien asuntojen käyttöaste sekä omistajayhteisön mahdollinen kuuluminen konserniin eli myös yhteisön kanssa samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden taloudellinen tilanne ja mahdollinen varallisuus. Akordi olisi suunnattu lähinnä pienemmille lainansaaajille, jotka ovat muun muassa vuokrien tasauksen osalta heikommassa asemassa kuin suuret yhteisöt ja näin ollen suuremmassa vaarassa ajautua huomattaviin taloudellisiin vaikeuksiin.

Akordin myöntäminen vaatisi kokonaistilanteen arviointia siitä, onko valtion vastaanotto tulo tarkoitusmukaista ja perusteltua kyseisessä yksittäistapauksessa. Päätöstä tehtäessä ja akordin määrää harkittaessa tulisi arvioida eri ratkaisuvaihtoehtojen seuraukset. Yleinen etu puoltaa osittaista saatavasta luopumista, jos asunnoille on muuta käyttöä, joka estyisi ilman akordia ja kohteesta saadaan vajaakäytöstä johtuen suurempi osuus aravalainan pääomasta takaisin akordin yhteydessä kuin ilman akordia.

Rajoitusakordin tulisi olla perusteltu myös puhtaasti valtion taloudellisen edun näkökulmasta, koska kyseessä ei ole huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan lainansaaajayhteisön avustaminen. Akordin myöntämisen edellytykset, talon pitkäaikainen vajaakäyttö tai sen ilmeinen uhka ja sijainti vähentyvän asuntokysynnän alueella, johtavat usein vakuuden arvon alenemiseen. Akordi voitaisiin myöntää lähinnä silloin, kun lainan vakuus eli vuokratalon arvo olisi sitä realisoitaessa huomattavasti jäljellä olevaa lainapääomaa pienempi. Kyseeseen tulisivat lähinnä korkeiden rakennuskustannusten aikana syrjäisemmille tai muuten epäedullisiksi osoittautuneille paikoille rakennetut kohteet.

Myös ilmeinen pitkäaikaisen vajaakäytön uhka riittäisi ottaen huomioon äkilliset elinkeinopoliittiset ja muut rakennemuutokset. Ilmeinen pitkäaikaisen vajaakäytön uhka on esimerkiksi tapauksissa, joissa vuokra-asunnot tyhjenevät teollisuuslaitoksen lopettamisesta tai ulkomaille siirtymisestä johtuvan työpaikkojen määrän romahtamisen vuoksi.

Akordi myönnettäisiin lainansaaajan hakemuksesta. Valtiokonttori tekisi akordipäätöksen. Hakemus toimitettaisiin Valtion asuntorahastolle, joka toimittaisi hakemuksen edelleen Valtiokonttorille lausuntonsa kera. Valtiokonttori voisi päätöksessään poiketa Valtion asuntorahaston lausunnosta vain valtion riskienhallinnasta johtuvasta erityisestä syystä. Lausunnosta poikkeaminen olisi siis mahdollista silloin, kun poikkeamisperuste kuuluisi suoraan Valtiokonttorin toimialalle ja erityisasiiantuntemuksen piiriin. Säännöksen tarkoituksena olisi, että Valtion asuntorahaston asuntomarkkinatuntemus otettaisiin päätöksenteossa huomioon.

Valtiokonttorin tulisi neuvotella Valtion asuntorahaston kanssa ennen päätöksentekoa, jos lausunnosta aiottaisiin poiketa. Akordihakemuksen käsittely edellyttäisi muutenkin tiivistä yhteistyötä Valtion asuntorahaston kanssa, joka myöntää rajoituksista vapauttamisen.

Toisin kuin purkuakordi, rajoitusakordi voitaisiin myöntää vain jäljellä olevan valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta, ei lainan koroista.

**17 §. Purkaminen.** Pykälän 2 momentin si-

sältämä viittaus 16 §:n 2 momenttiin korjattaisiin. Viittaus kohdistuu nykyiseen 16 §:n 5 momenttiin.

**17 a §.** *Akordi purkamisen yhteydessä.* Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että purkuakordi voitaisiin myöntää myös silloin, kun talo puretaan huonokuntoisuuden vuoksi. Nykyisessä tilanteessa akordi on mahdollinen ainoastaan purettaessa talo väestöltään vähenevältä alueelta asuntojen tyhjänä olon vuoksi. Rajaus on käytännössä osoittautunut liian tiukaksi. Jos talon omistajalla on huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja omistaja joutuu purkamaan talon sen huonokuntoisuuden vuoksi, olisi perusteltua, että myös tällöin voisi saada akordin.

Vastaavasti muutettaisiin pykälän 2 momenttia siten, että lainansaajan huomattavien taloudellisten vaikeuksien ei edellyttäisi johtuvan asunnon tai talon tyhjiällä olost. Tosin huonokuntoiset talot saattavat myös olla tyhjiällä. Tyhjiällä olon lisäksi taloudelliset vaikeudet saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että huonoa rakentamista ja rakennusvirheitä on pyritty useaan otteeseen korjaamaan ja tästä aiheutuneet kustannukset ovat johtaneet taloudellisiin vaikeuksiin. Huomattavien taloudellisten vaikeuksien olemassaoloa edellyttäisiin myös myönnettäessä akordia huonokuntoisen talon purkamisen yhteydessä, jotta purkuakordin alkuperäinen ajatus viimesijaisesta tukimuodosta säilyisi.

Purkuakordin myöntäisi jatkossa Valtion asuntorahasto Valtiokonttorin sijasta. Purkulupa- ja purkuakordipäätös on tarkoituksenmukaista yhdistää samanaikaisesti samassa viranomaisessa tehtäviksi, koska ne liittyvät asiallisesti toisiinsa ja yhden luukun periaate yksinkertaistaa menettelyä lainansaajan kannalta. Jos lainojen vakuuksia joudutaan järjestelemään purkuakordin yhteydessä, vakuuksien hyväksymisen suorittaisi kuitenkin Valtiokonttori. Vakuutena voisi olla takaus tai muu Valtiokonttorin hyväksymä vakuus.

Lainan välittömästä takaisinmaksusta poikkeuksen sallivaa kohtaa 17 a §:n 1 momentissa selkiytettäisiin siten, että loppulä-

nan takaisinmaksua voitaisiin lykätä erityisesti syystä. Ehdotetulla muutoksella ei ole tarkoitus puuttua säännöksen sisältöön, vaan kyseessä on säännöksen kirjoitustavan selkiyttäminen. Takaisinmaksusta tehtäisiin päätös akordipäätöksen yhteydessä ja pääsääntönä olisi lainan välitön takaisinmaksu. Valtion asuntorahasto vahvistaisi loppulainalle maksusuunnitelman niissä poikkeusluonteisissa tapauksissa, joissa lainaa ei määrättäisi heti takaisin maksettavaksi. Valtiokonttori hyväksyisi tällöin tarvittavan vakuuden loppuosalle lainasta.

## **1.2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta**

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n säännöstä käyttötarkoituksen muutoksesta muutettaisiin vastaavasti kuin aravarajoituslain 5 §:ää eli käyttötarkoituksen muutosta koskeva ilmoitus tehtäisiin Valtion asuntorahastolle Valtiokonttorin sijasta ja Valtion asuntorahasto määräisi mahdollisesta korkotuen lakkauttamisesta käyttötarkoitukseltaan muutettujen asuntojen osalta.

## **1.3. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista**

Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 2 §:ää muutettaisiin vastaavasti kuin 1. lain 5 §:ää ja 2. lain 12 §:ää.

## **2. Voimaantulo**

Esitys liittyy valtion vuoden 2006 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lakien ehdotetaan tulevan voimaan vuoden 2006 alusta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 5 §, 16 §:n 5 momentti, 17 §:n 2 momentti ja 17 a §, sellaisina kuin niistä ovat 16 §:n 5 momentti laissa 735/2004 sekä 17 §:n 2 momentti ja 17 a § laissa 1104/2002, sekä *lisätään* lakiin uusi 16 a § 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 huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtion asuntorahastolle, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

## 16 §

*Rajoituksista vapauttaminen*

-----  
 Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaataavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

## 16 a §

*Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä*

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokratuloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi voidaan valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 40 prosenttia, jättää valtion vastuulle (rajoitusakordi). Akordin 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:

- 1) että lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;
- 2) että omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta



vajaakäytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaakäytön uhasta johtuen; sekä

3) että loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordia haetaan Valtion asuntorahastolle osoitetulla hakemuksella. Valtion asuntorahasto toimittaa hakemuksen lausunnonaan varustettuna Valtiokonttoriin, joka päättää akordista ja tarvittaessa akordille asetettavista ehdoista. Valtiokonttori voi poiketa Valtion asuntorahaston lausunnosta ainoastaan valtion riskienhallintaan liittyvästä erityisestä syystä. Valtiokonttorin on neuvoteltava Valtion asuntorahaston kanssa ennen asian ratkaisemista, jos se aikoo poiketa lausunnosta.

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

#### 17 §

##### *Purkaminen*

-----  
Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolainan tai aravalainan maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta, jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.  
-----

#### 17 a §

##### *Akordi purkamisen yhteydessä*

Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtion asuntorahasto voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 50 prosenttia jää valtion vastuulle (*purkuakordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtion asuntorahasto voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennys-suunnitelman, jolloin Valtiokonttori hyväksyy tarvittaessa saatavalle vakuuden.

Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

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 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

**Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 12 § seuraavasti:

## 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 huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Valtion asuntorahastolle, 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.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 3.

**Laki****vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 13 päivänä toukokuuta 2005 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain (291/2005) 2 § seuraavasti:

## 2 §

*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 Valtion asuntorahastolle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asuk-

kaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden 20 .  
asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan  
Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin  
toimenpiteisiin.

Helsingissä 16 päivänä syyskuuta 2005

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam*

## 1.

**Laki****aravarajoituslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 5 §, 16 §:n 5 momentti, 17 §:n 2 momentti ja 17 a §, sellaisina kuin niistä ovat 16 §:n 5 momentti laissa 735/2004 sekä 17 §:n 2 momentti ja 17 a § laissa 1104/2002, sekä *lisätään* lakiin uusi 16 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

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 huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta valtiokonttorille, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

16 §

*Rajoituksista vapauttaminen*

---

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

*Ehdotus*

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 huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta *Valtion asuntorahastolle*, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

16 §

*Rajoituksista vapauttaminen*

---

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin vapautettavan asunnon tai talon osalta, *jollei 16 a §:stä muuta johdu*. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen.

## 16 a §

**Akordi rajoituksista vapauttamisen yhteydessä**

Luottotappioiden syntymisen ennaltaehkäisemiseksi ja vuokrataloyhteisön talouden tervehdyttämiseksi voidaan valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta osa, kuitenkin enintään 40 prosenttia, jättää valtion vastuulle (**rajoitusakordi**). Akordin määrä harkitaan kohteittain hakijan laatiman loppuosa-suunnitelman ja muun selvityksen perusteella.

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

Rajoitusakordin myöntämisen edellytyksenä on lisäksi:

1) että lainan kohteena oleva talo tai asunto on vapautettu rajoituksista 16 §:n perusteella;

2) että omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa vähentyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevan kohteen pitkäaikaisesta vajaan käytöstä tai ilmeisestä pitkäaikaisen vajaan käytön uhasta johtuen; sekä

3) että loppuosa lainasta maksetaan takaisin valtiolle akordin yhteydessä.

Rajoitusakordia haetaan Valtion asuntorahastolle osoitetulla hakemuksella. Valtion asuntorahasto toimittaa hakemuksen lausunnollaan varustettuna Valtiokonttoriin, joka päättää akordista ja tarvittaessa akordille asetettavista ehdoista. Valtiokonttori voi poiketa Valtion asuntorahaston lausunnosta ainoastaan valtion riskienhallintaan liittyvästä erityisestä syystä. Valtiokonttorin on neuvoteltava Valtion asuntorahaston kanssa ennen asian ratkaisemista, jos se aikoo poiketa lausunnosta.

Rajoitusakordin kohteena olevan lainan pääoma muodostuu akordin päätöshetkellä

## 17 §

*Purkaminen*

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta lukuun ottamatta 16 §:n 2 momentissa tarkoitettua saatavaa tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

## 17 a §

*Akordi*

Jos purkulupa on myönnetty 17 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella, valtiokonttori voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 50 prosenttia jää valtion vastuulle (*akordi*). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Valtiokonttori hyväksyy tarvittaessa vakuuden lainan loppuosalle.

Akordin myöntämisen edellytyksenä on, että asunnon tai talon tyhjillään olosta on aiheutunut lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

Akordin kohteena olevan lainan pääomamääräytyy akordin päätöshetkellä jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta ja erääntyneistä koroista.

*jäljellä olevasta valtion asuntolainan tai aravalainan pääomasta.*

## 17 §

*Purkaminen*

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin purettavan asunnon tai talon osalta, *jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.*

## 17 a §

*Akordi purkamisen yhteydessä*

*Jos asunnolle tai talolle on myönnetty 17 §:n mukainen purkulupa, Valtion asuntorahasto voi päättää valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun enimmäismäärän rajoissa lainansaajan hakemuksesta, että jäljellä olevasta valtion asuntolainasta tai aravalainasta enintään 50 prosenttia jää valtion vastuulle (**purkuakordi**). Loppuosan lainasta lainansaaja on velvollinen maksamaan takaisin valtiolle. Erityisestä syystä Valtion asuntorahasto voi vahvistaa lainan loppuosalle lyhennyssuunnitelman, jolloin Valtiokonttori hyväksyy tarvittaessa saatavalle vakuuden.*

*Purkuakordin myöntämisen edellytyksenä on, että purkuluvan myöntämiseen johtaneet syyt ovat aiheuttaneet lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.*

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

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*

## 2.

### Laki

#### vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 12 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 12 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

12 §

12 §

#### *Käyttötarkoituksen muutos*

#### *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 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.

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 *Valtion asuntorahastolle*, 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.

\_\_\_\_\_

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*

\_\_\_\_\_

### 3.

## Laki

### vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan 13 päivänä toukokuuta 2005 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain (291/2005) 2 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

2 §

#### *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 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.

*Ehdotus*

2 §

#### *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 *Valtion asuntorahastolle*, 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.

\_\_\_\_\_

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*

\_\_\_\_\_