

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

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi sekä muutettaviksi aravarajoituslakia ja asumisoikeusasunnoista annettua lakia. Valtio voisi myöntää täytetakausten luottolaitoksen antamalle lainalle, joka käytetään vuokra- tai asumisoikeustalon rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten myönnetyn aravalainan takaisinmaksamiseksi valtiolle. Valtiontakauksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että lainansaajalla ar-

vioidaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen.

Valtiontakaus mahdollistaisi, että kaikilla takaisinmaksukykyisillä aravalainansaajilla olisi vakuusongelmien estämättä yhtäläinen mahdollisuus maksaa alkuperäisiä lainaehdotuksia nopeammin takaisin esimerkiksi korkeakorkoiset aravalainat.

Esitys liittyy vuoden 2009 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2009.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 JOHDANTO.....	3
2 NYKYTILA.....	3
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
2.2 Nykytilan arviointi.....	3
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	4
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	5
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	5
Vaikutukset kotitalouksien asemaan.....	5
Vaikutukset yrityksiin.....	5
Vaikutukset julkiseen talouteen.....	6
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	6
5 ASIAN VALMISTELU.....	6
5.1 Valmisteluvaiheet ja –aineisto.....	6
5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	6
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ.....	7
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	7
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	7
1.1 Laki valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi.....	7
1.2 Asumisoikeusasunnoista annettu laki.....	13
1.3 Aravarajoituslaki.....	13
2 VOIMAANTULO.....	14
LAKIEHDOTUKSET.....	15
1. Laki valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi.....	15
2. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta.....	19
3. Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	21
LIITE.....	23
RINNAKKAISTEKSTIT.....	23
2. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta.....	23
3. Laki aravarajoituslain muuttamisesta.....	25

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Johdanto

Valtioneuvosto on hyväksynyt 14 päivänä helmikuuta 2008 Matti Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelmaan perustuvan asuntopoliittisen toimenpideohjelman. Ohjelman tarkoituksena on luoda edellytyksiä asuntopoliittisten toimivuuden kehittymiselle vähentämällä markkinoiden toimivuuden esteitä ja luomalla kannustimia eri toimijoille. Toimenpideohjelma sisältää päätöksen ottaa vuonna 2009 käyttöön uusi valtion täytetäkus rahalaitoslainoille aravalainojen takaisinmaksua varten.

### 2 Nykytila

#### 2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Asuntotuotantolakien (488/1953 ja 247/1966), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) tai aravalain (1189/1993) nojalla myönnettyjen aravalainojen saajilla on mahdollisuus maksaa aravalainat valtiolle takaisin ennen alkuperäisten lainaehtojen mukaisen maksuajan päättymistä. Lainojen ennakoinen takaisinmaksu ei vaikuta lainoitettuja vuokra-asuntoja koskeviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin, joista on säädetty aravarajoituslaissa (1190/1993).

Aravalainat maksetaan ennen lainaehtojen mukaisen maksuajan päättymistä takaisin pääsääntöisesti luottolaitoksen myöntämällä lainalla. Tällainen aravalainojen konvertointi markkinaehtoisella lainalla tarjoaa lainansaajalle mahdollisuuden kilpailuttaa ja vertailla eri lainatarjouksia sekä ottaa huomioon lainamarkkinoilla tapahtuvia muutoksia joustavasti. Valtion aravalainoituksen ehdot ovat lainoituksen luonteesta johtuen pysyvämpiä kuin markkinaehtoisten lainojen eikä niitä voida räätälöidä yksittäistapauksittain jokaiselle lainansaajalle sopiviksi. On perusteltua, että aravalainan saajilla on mahdollisuus kilpailuttaa eri rahoituslaitoksia mahdollisim-

man edulliseen pääomakustannusratkaisuun pääsemiseksi.

Aravalainojen takaisinmaksuihin liittyy kuitenkin myös riskejä, jotka lainansaajan on huomioitava. Esimerkiksi aravalainojen korkojen kehitys on ennustettavampaa kuin markkinalainojen, aravalainan saaja voi saada lisätukea joutuessaan taloudellisiin vaikeuksiin ja aravalainojen ehtoja voidaan muuttaa määrääjäksi tai jopa pelkän lainansaajan ilmoituksen perusteella. Konvertoimalla aravalainan lainansaaja pitkälti menettää nämä edut. Ympäristöministeriössä on valmisteilla ehdotus laiksi vuokra- ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksista, jonka mukaan tervehdyttämisavustuksia voitaisiin myöntää myös tämän esityksen mukaisen takauslainan saaneille kohteille. Esitys tervehdyttämisavustuksista on tarkoitus antaa eduskunnalle vuoden 2009 talousarvioon liittyvänä lakina.

Aravalainoja on maksettu 2000-luvun aikana takaisin kaikkiaan noin 2,9 miljardin euron edestä. Tästä ennakoinaisia maksuja on ollut noin 1,2 miljardia euroa. Tarkkaa tietoa siitä, kuinka moni näistä lainoista on nimenomaan kokonaisuudessaan konvertoitu, ei viranomaisilla ole. On kuitenkin perusteltua olettaa, että valtaosaan koko aravalainan ennakoinaisista takaisinmaksuista on käytetty toista lainaa. Aravalainan ennakoinaisesti takaisinmaksanut omistaja on ollut tyypillisesti vakavarainen, hyvän vakuusarvon omaava yhteisö, jonka on ollut helppoa saada aravalainan korvaava rahoitus.

#### 2.2 Nykytilan arviointi

Konvertointi on muodollisesti mahdollista kaikille aravalainojen saajille. Käytännössä se koskee vain kaikkein suurimpia aravakohteiden omistajia, koska suurilla omistajilla on tarjota lainalle hyvät vakuudet. Osalla aravalainoitettujen kohteiden omistajista ei ole lainanmyöntäjiä tyydyttäviä vakuuksia, vaikka omistajat ovat sekä maksukykyisiä että vaka-

varaisia. Tällöin on mahdollista, että niiden on vaikea saada pankkilainaa tai että pankin riskiarviointi nostaa niille myönnettävän lainan hinnan korkeaksi. Tämä koskee etenkin niitä omistajia, joiden omistuksessa on vain muutamia kohteita.

Tämä on saattanut aravalainojen saajat osittain perusteetta keskenään eriarvoiseen asemaan. Maksukyvyistä ja vakavaraisuudesta riippumattomat syyt voivat määrätä sen, onko aravalainoitettujen kohteiden omistajalla aito mahdollisuus konvertoida aravalaina lyhennys- ja korkokustannuksiltaan edullisemmalla lainalla. Tämä voi vaikuttaa myös asukkaiden vuokratasoon niissä kohteissa, joiden omistaja ei pysty vakuusongelman takia konvertoimaan kalliita aravalainoja.

Konvertointimahdollisuuden ulkopuolelle jäävät helposti myös sellaiset kohteet, joiden omistajan maksukyky on huono tai siihen liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Tällaisia omistajia voivat olla esimerkiksi ne, joiden omistamat kohteet kärsivät vajeakäytöstä. Myös näiden omistajien voi olla vaikeaa saada luottolaitoksilta lainaa. On kuitenkin epävarmaa, voitaisiinko näiden omistajien luotonsaantia helpottaa edes hyvillä vakuuksilla tai takauksella, sillä luottolaitokset voivat olla varovaisia luotottamaan hyvin riskipitoisia kohteita vakuuksista tai takauksista huolimatta. Suuremman riskin takia näille omistajille mahdollisesti myönnettävä luotto olisi lisäksi tavanomaista kalliimpi.

Valtiolla on käytössään useita toimenpiteitä taloudellisissa vaikeuksissa olevien kohteiden auttamiseksi. Avustustoimenpiteillä voidaan parhaimmillaan ehkäistä omistajayhteisön konkurssi ja vähentää valtion omia luottotappioita. Riskipitoisille omistajille ja kohteille myönnettyjen aravalainojen konvertointi ei siten olisi valtion riskin kannalta edes suositeltavaa. Jos näihin kohteisiin kohdistuvat aravalainat konvertoitaisiin, valtion tukitoimien käyttö estyisi pitkälti kokonaan. Valmisteilla olevassa ehdotuksessa laiksi vuokra- ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksista esitetty avustus olisi hyväksymisensä jälkeen ainoa käytettävissä oleva valtion tukitoimi niille taloudellisissa vaikeuksissa oleville kohteille, joihin myönnettäisiin tämän esityksen mukainen valtiontakaus. Kaikkein ongelmallisimpien kohteiden

on siten perusteltua pysyä aravalainoituksen ja kaikkien valtion tukimahdollisuuksien piirissä.

### 3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on mahdollistaa aravalainojen konvertointi ensisijaisesti niille tahoille, jotka ovat vakavaraisia mutta joilla ei ole riittävää vakuutta tai takausta lainalle. Konvertoinnin mahdollistaminen aidosti kaikille takaisinmaksukykyisille aravakohteiden omistajille saattaisi tällaiset omistajat keskenään tasa-arvoiseen asemaan. Konvertoinnilla voidaan joissain tapauksissa alentaa lainojen lyhennys- ja korkokustannuksia. Esityksen tavoitteena on myös nopeuttaa aravalainojen takaisinmaksua valtiolle.

Esityksessä ehdotetaan, että valtio myöntäisi täytetakauksen niille luottolaitosten myöntämille lainoille (jatkossa *takaustalainat*), joilla maksetaan valtiolle takaisin vuokra- tai asumisoikeusasuntoa varten myönnetty aravalaina. Lainan ensisijainen vakuus olisi kiinteistö tai muu Valtiokonttorin hyväksymä vakuus.

Takaus myönnettäisiin ainoastaan sellaisille lainansaajille, joilla Valtiokonttori arvioi olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen. Arvioinnilla vähennetään takauksiin liittyvää valtion riskiä. Arvioinnin yhteydessä viranomaisen voi myös tarvittaessa kiinnittää lainansaajan huomiota konvertoinnin välillisiin vaikutuksiin, kuten valtion muiden tukitoimien vähenemiseen konvertoinnin jälkeen. Valtiokonttorin suorittaman arvioinnin lisäksi takauslainojen myöntämiseen liittyy aina lainanmyöntäjän oma riskianalyysi.

Takaustalaina saisi olla enintään yhtä suuri kuin takaisin maksettava aravalaina. Takaustalainan myöntäminen edellyttäisi, että aravalaina maksettaisiin kokonaisuudessaan takaisin valtiolle. Takausaika olisi enintään takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä oleva laina-aika lisättynä kymmenellä vuodella. Takaisinmaksettavan vuosimaksuina lyhennettävän aravalainan osalta laina-ajaksi katsottaisiin kuitenkin 40 vuotta, joka vastaa kiinteälyhenteisten vuokratololainojen laina-aikaa.

Aravalainoitettuja vuokra-asuntoja olisi pidettävä vuokratkäytössä niin kauan, kun valtioneuvosto olisi voimassa. Vuokratkäyttövelvoitteella ei olisi vaikutusta niihin käyttö- ja luovutusrajoituksiin, joita kohteisiin sovelletaan aravarajoituslain mukaan. Vuokratkäyttövelvoitteella on käytännön merkitystä vasta sen jälkeen, kun aravarajoituslain mukaiset rajoitukset päättyvät.

Lainansaajalta perittäisiin kertaluonteinen takausmaksu, joka olisi 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

#### 4 Esityksen vaikutukset

##### 4.1 Taloudelliset vaikutukset

###### Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Esityksen tavoitteena on alentaa eräissä tapauksissa lainan lyhennys- ja korkomenoja, mikä helpottaisi omistajan taloudellista tilannetta. Tämä vähentäisi vuokrankorotuspaineita ja antaisi edellytykset tasaiseen vuokrankehitykseen erityisesti käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa arava-asunnoissa.

###### Vaikutukset yritysisiin

Konvertointimahdollisuuden takaaminen kaikille takaisinmaksukykyisille aravalainansaajayhteisöille saattaisi tällaiset yhteisöt keskenään tasa-arvoiseen asemaan. Ehdotettu valtioneuvosto poistaisi vakuusongelmat, jotka nyt voivat estää maksukykyisiä yhteisöjä konvertoimasta aravalainoista lyhennyskustannusten ja korkomenojen kannalta edullisella tavalla.

Esitys vaikuttaisi ainoastaan niihin yhteisöihin, joille on myönnetty aravalainan vuokra- tai asumisoikeustalon rakentamista, hankkimista tai peruskorjausta varten. Tällaisia kunnallisia vuokratiloyhtiöitä on noin 1200 kappaletta ja yleishyödylliseksi nimettyjä yhteisöjä noin 470 kappaletta. Lisäksi sellaisia yhteisöjä, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi, mutta joilla on vielä vanhoja aravalainoita, on joitain satoja. Käytännössä vaikutukset kohdistuisivat niihin aravalainan saaneisiin yhteisöihin, joiden on pitkällä tähtäimellä taloudellisesti kannattavaa konvertoida aravalainan, jotka ovat takaisinmaksu-

kykyisiä ja joilla on mainitunlaisia vakuusongelmia.

Sellaisia yhteisöjä, jotka voisivat saada lainan ilman valtioneuvostoa, ei ole rajattu takauslainan saajien ulkopuolelle. Tällaisen rajuksen tekeminen niin, että se olisi tarkoituksenmukainen myös pitkällä aikavälillä muuttuvissa markkinatilanteissa, olisi erittäin haasteellista ja lisäisi huomattavasti paitsi sääntelyä myös hallinnollista työtä. Käytännössä perittävä takausmaksu kuitenkin rajoittanee valtioneuvoston käyttäjät pitkälti niihin yhteisöihin, jotka aidosti eivät saisi lainaa ilman sitä.

Valtioneuvosto voitaisiin myöntää mille tahansa vuokra- tai asumisoikeustalon rakentamista, hankkimista tai peruskorjausta varten myönnetyn aravalainan konvertointilainalle. Käytännössä sellaisia aravalainoita, joiden korko ja muut ehdot ovat markkinoilta saatavien lainojen korkoa ja ehtoja edullisemmat, ei kuitenkaan kannattaisi konvertoida.

Merkittävin vaikutus ehdotetulla lailla olisi todennäköisesti niihin edellä mainittuihin vakuusongelmaksiin yhteisöihin, jotka saavat konvertoinnilla pääomakustannus- ja korkohyötyä. Esimerkiksi euroalueella käytettävä rahamarkkinoiden 12 kuukauden viitekorko eli euriborkorko on vaihdellut vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen aikana noin 4,30 ja 4,75 prosentin välillä. Saman vuoden maaliskuun aikana tapahtuneen aravalainojen korkojen tarkistuksen jälkeen usealla sadalla yrityksellä on sellaisia aravalainoita, joiden korko on yli 5 prosenttia. Sellaisia yrityksiä, joilla tällaisia lainoja on yli viisi kappaletta, on hieman yli 40.

Joillekin yhteisöille aravalainan konvertointi tarjoaisi mahdollisuuden lyhentää aiempaa tehokkaammin lainapääomaa. Tällaiset omistajayhteisöt, joiden aravalainan pääoma lyhenee erittäin hitaasti, voisivat myös olla kiinnostuneita konvertoimaan näitä lainoja valtioneuvoston avulla.

Konvertointitilanteessa edullisuutta voidaan arvioida ainoastaan sen hetkisen ja menneen tilanteen perusteella. Aravalainojen konvertointiin liittyikin aina myös tulevaisuuden epävarmuustekijöitä, sillä aravalainoissa on sellaista ennustettavuutta ja lisätu- kimahdollisuuksia, jotka puuttuvat markkina-

lainoista. Konvertoinnin kannattavuus olisi-kin aina arvioitava laajasti ja pitkällä tähtäimellä.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Takauslainoja myönnettäisiin vain niille tahoille, joille on jo myönnetty valtion aravalaina. Myöntämiseen liittyisi Valtiokonttorin tekemä riskianalyysi lainansaajan maksuky- vystä, jonka seurauksena valtion taloudellinen riski ei valtaosassa tapauksia kasvaisi ainakaan välittömästi.

Niiden takauslainojen, joiden saajien edellytykset lainan takaisinmaksamiseksi Valtiokonttori on katsonut riittäviksi, realisoituminen valtion maksettaviksi ei olisi kovin todennäköistä, mutta pitkällä aikavälillä kuitenkin mahdollista. Riskin arvioiminen on vaikeaa, sillä konvertoitavien aravalainojen jäljellä olevat laina-ajat voivat olla pitkiä. Viimeisimmät aravalainat on myönnetty vuonna 2007 ja niiden laina-aika voi olla 40 vuotta. Koska ehdotetun takauslainan laina-aika olisi enintään aravalaina-aika lisättynä 10 vuodella, voisi takauslainan kesto olla enimmillään lähes 50 vuotta.

Valtion riskiä takausvastuun realisoitumisen suhteen pienentäisi Valtiokonttorin riskianalyysin lisäksi kaksi seikkaa. Ensinnäkin ehdotettu valtiontakaus olisi luonteeltaan täytetäkaus ja takauslainan ensisijaisena vakuutena toimisi kiinteistö tai muu Valtiokonttorin hyväksymä vakuus. Koko jäljellä oleva takauslaina ei siten jäisi koskaan valtion vastuulle. Useimmissa tilanteissa kiinteistön arvo riittäisi kattamaan koko jäljellä olevan takauslainan, mutta ei kuitenkaan kaikissa.

Toiseksi takauslainoista perittäisiin takausmaksu, josta muodostuisi pääomaa mahdollisen takauskorvauksen maksamista varten. Takausmaksuista kertyvä summa voisi kuitenkin arviolta olla yhteensä enintään noin 4 miljoonaa euroa, joten laajamittaista takausvastuiden realisoitumista se ei kattaisi. Takausmaksun merkitys olisikin pääasiassa omistajien käyttäytymistä ohjaava siten, että sillä voitaisiin estää takauslainaa muodostumasta kaikkiin konvertointilainoihin automaattisesti käytettäväksi instrumentiksi riippumatta siitä, olisiko sille aitoa tarvetta tai ei.

Aravalainojen, joiden korko on yli 5 prosenttia, yhteenlaskettu arvo on noin 800 miljoonaa euroa. Valtion asuntorahastoon voisi palautua pian lain voimaantulon jälkeen merkittävä osa tästä summasta.

## 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Uuden takauslainamallin käyttöönotto lisäisi työtehtäviä Valtiokonttorissa. Syntyvä lisätyö on mahdollista hoitaa tehtäviä järjestelemällä.

## 5 Asian valmistelu

### 5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Tämä esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä Valtiokonttorin kanssa.

### 5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esityksen laatimisen yhteydessä on lakiehdotuksesta pyydetty lausunnot valtiovarainministeriöltä, oikeusministeriöltä, Helsingin kaupungilta, Suomen Kuntaliitolta, Finanssialan Keskusliitto ry:ltä, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Espoonkruunu Oy:ltä, Joensuun Kodit Oy:ltä, Kunta-asunnot Oy:ltä, Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:ltä, Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab:ltä, Riihimäen Kotikulma Oy:ltä, Kiinteistö Oy Rovatalolta, Kiinteistö Oy Ulvilan Vuokrakodeilta ja VAV Asunnot Oy:ltä. Lausunnon on antanut kahdeksan tahoa.

Lausunnoissa esitystä kannatettiin. Useissa lausunnoissa otettiin erityisesti kantaa takausmaksun suuruuteen. Takausmaksua ei kuitenkaan ole katsottu perustelluksi muuttua lausuntojen perusteella. Lisäksi oikeusministeriön lausunnossa otettiin yksityiskohtaisesti kantaa muun muassa useiden pykälien muotoiluun, täsmällisyyteen ja selkeyteen sekä yksityiskohtaisten perustelujen ja pykälien suhteeseen. Nämä seikat on pyritty mahdollisimman pitkälle huomioimaan esityksessä.

## 6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousarvioon ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Eduskunnalle on samanaikaisesti tämän esityksen kanssa annettu hallituksen esitys laiksi vuokra- ja asumisoikeustalojen talouden tervehdyttämisavustuksista (HE /2008 vp.). Esityksessä ehdotetaan, että tervehdyt-

tämisavustuksia voitaisiin myöntää arava-vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lisäksi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille, joille on myönnetty valtion korkotukilainaa tai valtion takaamaa lainaa. Koska nyt annettavassa esityksessä säädettäisiin valtion takaamasta lainasta, tulisi nyt annettava esitys käsitellä eduskunnassa ensin.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1 Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi

**1 §. Soveltamisala ja hyväksymisvaltuus.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että valtio vastaisi luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytettäisiin aravalainan takaisinmaksamiseksi valtiolle siten kuin ehdotetussa laissa säädetään.

Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) tai ulkomaisen luotto- ja rahoituslaitoksen toiminnasta Suomessa annetussa laissa (1608/1993) tarkoitettuja luottolaitoksia. Vakuutusyhtiöitä olisivat vakuutusyhtiölaissa (1062/1979), työeläkevakuutusyhtiöistä annetussa laissa (354/1997) ja vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) tarkoitettavat vakuutus-toimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitettavat eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitettavat kassat ja kunnallisessa eläkelaiissa (549/2003) tarkoitettu kunnallinen eläkelaitos.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin valtion takaamien lainojen hyväksymisvaltuudesta. Valtion talousarviossa vahvistettaisiin euro-määrä, jonka rajoissa lainoja voitaisiin hyväksyä valtiontakauksen piiriin.

**2 §. Määritelmiä.** Pykälässä määriteltäisiin laissa käytetyt keskeiset termit aravalaina, takauslaina, lainoituskohde, takaisinmakset-

tava aravalaina, lainanmyöntäjä ja lainansaa-ja.

Aravalainalla tarkoitettaisiin yhtä tai useampaa lainaa, joka on myönnetty vuokra- tai asumisoikeustalon tai -asunnon rakentamis-ta, hankkimista tai perusparantamista varten asuntotuotantolakien (488/1953 ja 247/1966), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) tai aravalain (1189/1993) nojalla. Aravalainalla tarkoitetaan myös vuokratalo-lainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) mukaan lainaehdoiltaan muutettuja lainoja, jos ne on alkujaan myön- netty edellä mainittujen lakien nojalla.

Lainoituskohdeella tarkoitettaisiin Valtiokonttorin hyväksymää yhden tai useamman talon taikka asunnon muodostamaa kokonai- suutta, johon vanhin maksamatta oleva arava- laina kohdistuu. Lainoituskohde voisi olla yksinkertaisimmillaan yksi talo, johon koh- distuu yksi aravalaina. Lainoituskohteen määritelmä on kuitenkin oleellinen etenkin niissä tapauksissa, joissa samalla konvertointi- lainalla maksettaisiin takaisin useampia aravalainoja. Tällöin Valtiokonttorin hyväk- symä lainoituskohteen määritelmä nousee keskeiseksi kysymykseksi määriteltäessä ne aravalainat, jotka voidaan yhdistää yhdeksi konvertointilainaksi. Ratkaisevaa on tällöin se, mille kohteelle vanhin maksamatta oleva aravalaina on myönnetty.

Takauslainalla tarkoitettaisiin sitä lainaa, josta valtio on takausvastuussa luottolaitok- selle ehdotetun lain mukaisesti. Takaisin- maksettavalla aravalainalla tarkoitettaisiin si- tä yhtä tai useampaa samaa lainoituskohdetta

varten myönnettyä aravalainaa, jonka takaisinmaksamiseksi valtiolle kyseinen takauslaina käytetään. Yksi takauslaina voitaisiin siten käyttää ainoastaan yhden lainoituksikohteen aravalainojen takaisinmaksamiseksi. Useamman lainoituksikohteen aravalainoja ei voitaisi yhdistää maksettavaksi takaisin yhdellä takauslainalla, eikä olemassa olevia aravalainoja voisi pilkkoa lainoituksikohteiden mukaan. Tällainen rajoitus on tarpeellinen esimerkiksi aravarajoituslain mukaisen kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten keston ja valvonnan takia.

Lainanmyöntäjällä tarkoitettaisiin sitä 1 pykälän 1 momentin mukaista luottolaitosta, vakuutusyhtiötä, eläkelaitosta ja kuntaa, joka voi myöntää takauslainan. Lainansaajalla tarkoitettaisiin sitä aravalainan takaisinmaksamisesta valtiolle vastaavaa yhteisöä, kuten esimerkiksi yleishyödyllistä yhteisöä tai kunnallista vuokratiloyhteisöä, jolle lainanmyöntäjä myöntää takauslainan.

**3 §. Takauslainan hyväksyminen ja käyttö.** Valtiokonttori päättäisi lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Kaikissa seuraavissakin tämän lain pykälissä toimivaltaiseksi viranomaiseksi ehdotetaan aina Valtiokonttoria, koska se hoitaa jo muutenkin saman tyyppisiä tehtäviä.

Lainansaajan pitäisi täyttää aravalain 5 §:n 4 momenttia vastaava edellytys takaisinmaksukykyisyydestä, jotta laina voitaisiin hyväksyä takauslainaksi. Valtiokonttori arvioisi, onko lainansaajalla riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen. Arviointi olisi tehtävä valtion riskin näkökulmasta.

Takaisinmaksua koskevien riittävien edellytysten olemassa oloa arvioitaisiin samojen perusteiden mukaan kuin aravalainaa myönnettäessä on tehty eli muun muassa aravalainoitettujen kohteiden omistajien ja yhteisön pääoman, toimihenkilöiden ammattitaidon sekä mahdollisen aiemman toiminnan perusteella. Lisäksi Valtiokonttori voisi ottaa huomioon esimerkiksi kohteiden sijainnin sekä aravalainan konvertoimisen todennäköiset vaikutukset lainansaajan maksukykyyn. Takaisinmaksukykyyn riittävien edellytysten olemassaolon harkinta jäisi viime kädessä Valtiokonttorin tehtäväksi aina tapauskohtaisesti.

Lainansaajaa koskee ehdotetun 3 pykälän 2 momentin mukaisen edellytyksen lisäksi jo määritelmällisesti edellytys siitä, että sen pitää olla takaisinmaksuvelvollinen valtiolle vuokra- tai asumisoikeustalon tai –asunnon rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten myönnetystä aravalainasta. Koko ehdotetun lain lähtökohta on, että takauslaina voidaan myöntää vain tällaisen aravalainan takaisinmaksamista varten.

Takauslainaksi ei hyväksyttäisi lainaa, joka käytetään aravalainan takaisinmaksamiseen valtiolle aravarajoituslain 16 §:n 5 momentin perusteella eli kun kohde vapautetaan aravarajoituslain mukaisista rajoituksista. Takauslainaksi ei myöskään hyväksyttäisi lainaa, joka käytetään aravalainan takaisinmaksamiseen valtiolle aravarajoituslain 16 a §:n 3 momentin 3 kohdan perusteella, tai valtio myöntää aravalainan saajalle akordin taikka 17 §:n 2 momentin perusteella silloin, kun talo puretaan.

Lainansaajan olisi käytettävä takauslaina maksamalla takaisinmaksettava aravalainan takaisin valtiolle yhdessä erässä. Takaisinmaksettava aravalainan on maksettava kokonaan niin, että lainansaajan kaikki siihen liittyvät velvoitteet lakkaavat. Kuten jo 2 pykälän mukaisista määritelmistä ilmenee, yhdellä takauslainalla voidaan maksaa takaisin myös useampia samaan lainoituksikohteeseen kohdistuvia aravalainoja. Esimerkiksi samaa lainoitukskohdetta varten myönnetyt aravalainat sekä uudisrakentamista että perusparantamista varten voitaisiin siten konvertoida yhdellä takauslainalla.

**4 §. Takauslainan suuruus.** Takauslainan enimmäismääräksi ehdotetaan takaisinmaksettavan aravalainan maksamatta olevan pääoman suuruutta. Yhdellä takauslainalla olisi mahdollista maksaa takaisin myös useampia aravalainoja silloin, kun ne on myönnetty samaa lainoitukskohdetta varten. Tällöin takauslaina saisi olla enintään näiden aravalainojen yhteenlaskettujen maksamatta olevien pääomien suuruinen. Takaus kattaisi koko lainanmyöntäjän myöntämän lainan, jonka Valtiokonttori on hyväksynyt takauslainaksi.

**5 §. Takauslainan yleiset ehdot.** Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehtojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien mahdollisten muiden lainaan liittyvien kustannusten



olisi oltava sellaiset, että niitä voidaan pitää kohtuullisina verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin. Vastaaviin tarkoituksiin myönnettävinä lainoina voidaan pitää esimerkiksi lainoja, joihin sovelletaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi valtion takauksesta ja lainansaajan kulut nousisivat. Samansisältöinen säännös sisältyy myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin. Takauslainaksi voitaisiin hyväksyä ainoastaan euromääräinen laina.

**6 §. Vakuudet.** Valtiontakaus olisi luonteeltaan täytetakaus ja tämän takia takauslainalla olisi oltava Valtiokonttorin hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu Valtiokonttorin hyväksymä vakuus. Myös takauslainasta vapautuvan takauksen uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella olisi saatava takausaikana Valtiokonttorin lupa.

Lähtökohtana sekä kiinnitysvakuutta että muuta vakuutta hyväksyttäessä tulisi olla, että vakuus olisi turvaava. Tämä lähtökohta ei kuitenkaan olisi ehdoton, vaan Valtiokonttori voisi hyväksyä myös muun vakuuden tämän lain tavoitteiden toteuttamiseksi. Koska nimenomaan vakuusongelma voi estää takaisinmaksukyiseltä omistajalta aravalainan konvertoinnin, olisi kohtuutonta myös valtion takauksen yhteydessä vaatia poikkeuksetta turvaavaa vakuutta. Valtion riskiä on alennettava enemmänkin Valtiokonttorin riskiarvioinnin kuin vakuuden kautta. Vakuutta ei vaadittaisi silloin, kun lainansaaja olisi kunta tai kuntayhtymä. Valtion vastuu vastaisi tällöin pitkälti sitä vastuuta, joka valtiolla on aravalainoista.

Takauslainoitettu kohde olisi pidettävä takausajan riittävästi vakuutettuna.

**7 §. Takausmaksu.** Pykälässä säädettäisiin, että lainansaaja olisi velvollinen maksamaan valtiolle takausmaksun. Takausmaksu perittäisiin lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan nostamisen yhteydessä. Takausmaksu olisi 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Tämän suuruinen takausmaksu ei vielä muodostuisi takauslainan hakemisen esteeksi vakavaraisille mutta

vakuusongelmallisille yhteisöille. Sillä voisi kuitenkin olla ohjaava vaikutus, jonka johdosta takauslainaa eivät hakisi ne yhteisöt, joilla vakuusongelmaa ei ole. Takausmaksu maksettaisiin Valtiokonttorille, joka tulouttaisi sen valtion asuntorahastoon.

**8 §. Takausaika.** Pykälässä säädettäisiin valtion vastuun kestosta. Aika, jolloin valtion takaus olisi voimassa, liittyisi takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä olevan laina-ajan keston. Takausaika voisi olla enintään 10 vuotta pidempi kuin takaisinmaksettavan aravalainan jäljellä oleva laina-aika. Tämä mahdollistaisi takauslainojen järkevät lyhennysohjelmat etenkin sellaisten aravalainojen kohdalla, joissa aravalaina-ajan päättyessä merkittävä osa aravalainan pääomasta on vielä jäljellä ja lainansaajan on maksettava se kerralla valtiolle takaisin. Pidemmällä takausajalla voidaan hillitä vuokriin kohdistuvia korotuspaineita.

Vuosimaksuperusteisesti lyhennettävissä aravalainoissa, joissa ei ole kiinteää laina-aikaa, laina-ajaksi katsottaisiin 40 vuotta aravalainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta. Tämä vastaisi kiinteälyhenteisten vuokra-aravalainojen laina-aikaa. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että jos takauslainalla konvertoitaisiin esimerkiksi sellainen vuosimaksuperusteisesti lyhennettävä aravalaina, jonka ensimmäinen erä olisi nostettu 20 vuotta aikaisemmin, takausaika olisi enintään 30 vuotta. Aravalainan laina-ajaksi katsottaisiin tällöin 40 vuotta, josta puolet olisi kulunut. Jäljellä olevaan laina-aikaan lisättäisiin 10 vuotta. Vuosimaksuperusteisesti ja kiinteästi lyhennettävistä aravalainoista on säädetty arava-asetuksen (1587/1993) 5 luvussa.

Yhdellä takauslainalla on mahdollista edellä kuvatulla tavalla maksaa takaisin useampia aravalainoja, jos ne kaikki kohdistuvat samaan lainoituskohteeseen. Tällöin takausajan kesto määräytyy se aravalainan mukaan, jonka jäljellä oleva pääoma on suurin.

Jotta lainansaajat voisivat mahdollisimman hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, ehdotetaan, että myös takauslainan tilalle takausaikana otettu uusi laina olisi 5 §:n mukaiset yleiset ehdot täyttäessään takauksen piirissä, jos Valtiokonttori hyväksyisi sen ta-

kauslainaksi. Valtion takauksen keston lainan siirto ei vaikuttaisi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausajan kuluessa uudelle omistajalle, takauksen voimassa pysymisen edellytyksenä, että Valtiokonttori hyväksyisi uuden omistajan. Valtiokonttorin on arvioitava tällöin, onko uudella omistajalla riittävät edellytykset takauslainan takaisinmaksuun. Lisäksi uuden omistajan olisi otettava takauslaina ja siihen liittyvät ehdotetun lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen, jotta takaus pysyisi voimassa.

**9 §. Vuokra-asuntojen käyttö takausaikana.** Aravalainan ennenaikainen takaisinmaksaminen ei vaikuta aravarajoituslain mukaisten kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten sisältöön tai keston. Myöskään takauslainan myöntämisellä ei olisi mitään vaikutusta käyttö- ja luovutusrajoituksiin. Ehdotettu takausaika voi kuitenkin olla pidempi kuin käyttö- ja luovutusrajoitusaika, jolloin valtion vastuu jatkuisi kauemmin kuin rajoitukset. Tämän takia pykälässä ehdotetaan säädettäväksi vuokratalon tai -asunnon vuokrakäytövelvoite koko takausajaksi.

Vuokrakäytövelvoite ajankohtaistuisi vasta, kun aravarajoituslain 3 §:n mukainen rajoitusaika päättyisi. Säännöksellä turvattaisiin se, että kohde pysyisi vuokrakäytössä koko valtionvastuun kestoajan. Asukasvalintaa tai vuokran suuruutta ei kuitenkaan säädeltäisi, vaan aravarajoituslain mukaisten rajoitusten kesto katsotaan näiltä osin riittäviksi.

Asumisoikeusjärjestelmä on säädetty pysyväksi, eikä asumisoikeuskohteiden käytöstä ole tarpeen säätää erikseen ehdotetussa laissa.

**10 §. Takauskorvaus.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi valtion takausvastuun laajuudesta niin, että se vastaisi sisällöllisesti vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) säädettyä valtionvastuuta täytetakauksen osalta.

Valtio olisi lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista sellaisista takauslainan lopullisista menetyksistä, joita takauslainan ensisijaisista vakuuksista kertyvät varat eivät riittäisi kattamaan. Valtion vastuu koskisi tällöin maksamatta jääneitä lyhennys-, korko- ja muita maksuja,

jotka ovat erääntyneet takausaikana, sekä niille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

**11 §. Takauskorvauksen maksaminen.** Takauskorvauksen maksamisesta ehdotetaan säädettäväksi sisällöltään vastaavalla tavalla kuin mitä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa on säädetty valtion täytetakaukseen perustuvan korvauksen maksamisesta. Vakuuden myyntiä ei edellyttäisi, jos velallinen saisi yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää kyseisen vakuutena olevan omaisuuden. Valtiokonttori voi rinnastaa vapaaehtoinen saneerausmenettelyn lain mukaiseen menettelyyn.

Valtiokonttori voisi pienentää tai jättää takauskorvauksen jopa kokonaan maksamatta, jos lainanmyöntäjä ei olisi noudattanut lakia taikka hyvää pankki- ja perintätapaa ja tämä olisi loukannut valtion etua. Käytännössä ehdotetun momentin soveltaminen olisi todennäköisesti hyvin poikkeuksellista. Takauskorvauksen maksamatta jättäminen kokonaan edellyttäisi, että lainanmyöntäjän toiminta olisi ollut törkeää.

**12 §. Takautumisoikeus.** Valtiokonttorilla olisi oikeus periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus korkoineen takaisin. Korko olisi korkolain 4 §:n 1 momentin mukainen viivästyskorko ja se laskettaisiin siitä päivästä lukien, jona valtio on maksanut takauskorvauksen lainanmyöntäjälle. Takautumisoikeuden perusteella valtiolle mahdollisesti tulevat suoritukset ja niille maksetut korot tuloutettaisiin valtion asunto-rahastoon.

Valtio voisi luopua takautumisvaatimuksesta kokonaan tai osittain silloin, jos takautumisvaatimuksen esittämisen olisi kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut tai takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt. Vaatimuksen esittäminen voisi olla kohtuutonta esimerkiksi silloin, jos lainansaaja omistaisi pääasiassa vain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista aravalainoitettua tuotantoa tai paikkakunnan työllisyyden kannalta keskeisessä asemassa oleva yritys lakkauttaisi toimintansa. Tällaisessa tilan-

teessa takautumisvaatimuksen esittäminen voisi olla kohtuutonta sekä lainansaajaa että asukkaita kohtaan.

Valtiokonttori tekisi lainansaajan hakemuksesta päätöksen takautumissaatavan perimättä jättämisestä. Ennen päätöksen tekemistä sen olisi varattava lainanmyöntäjälle tilaisuus tulla kuulluksi hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesti.

**13 §. Valvonta ja tiedonantovelvollisuus.** Pykälässä säädettäisiin ehdotetun lain mukaisen toiminnan valvonnasta. Pääasiallinen valvontavelvollisuus olisi luontevaa antaa Valtiokonttorille, joka on toimivaltainen viranomaisen myös muissa takauslainoja koskeissa asioissa. Valtiokonttorilla olisi velvollisuus valvoa, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimisivat ehdotetun lain mukaisesti. Valtiokonttorin lisäksi myös lainanmyöntäjän olisi valvottava lainavarojen käyttöä eli sitä, että ne käytettäisiin takaisinmaksettavan aravalainan maksuun.

Lainanmyöntäjän olisi ilmoitettava lainasta, sen ehtoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Näitä seikkoja koskeva ilmoitusvelvollisuus on tarpeellinen esimerkiksi sen valvomiseksi, että asianmukaisesti valtion edun mukaisiin perintätoimiin ryhdytään ajoissa.

Jotta Valtiokonttori saisi takausvastuiden seurannan ja valvonnan kannalta riittävät ja tarpeelliset tiedot, ehdotetaan, että niin lainanmyöntäjä kuin lainansaajakin olisivat velvollisia antamaan salassapitovelvollisuuden estämättä Valtiokonttorin välttämättömiksi katsomat tiedot. Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi lainansaajia, lainansaajan tilinpäätöstä, lainoitettavia kohteita, lainoja ja niiden vakuuksia sekä kohteitten muita luottoja ja muuta rahoitusta koskevat järjestelyt. Tässä momentissa tarkoitettuja tietoja olisivat myös esimerkiksi lainansaajan lainan hoitokykyyn liittyvät tiedot kuten se, että vuokratate ja muu tulonmuodostus ovat laina-aikana riittäviä vastuut huomioon ottaen sovitujen laina- ja korkoehtojen mukaisten maksujen suorittamiseksi.

**14 §. Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet.** Takauksen voimassa pysyminen edellyttäisi, että lainanmyöntäjä huolehtii takauslainaksi hyväksytystä lainasta ja sen vakuuksista tämän lain sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti. Valvonta- ja tiedonantovelvoitteista säädettäisiin tarkemmin 13 §:ssä.

Valtion riskin pienentämiseksi lainanmyöntäjä olisi velvollinen valvomaan valtion etua, jos takauslainoitettu kohde muutettaisiin rahaksi. Käytännössä vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoisella kaupalla saadaan usein omaisuuden realisoinnissa paras hinta. Tällainen kauppa voidaan joutua tekemään nopeastikin, joten omaisuuden realisointi ei edellyttäisi Valtiokonttorin lupaa. Tästä huolimatta Valtiokonttorin informointi tilanteesta ja lainanmyöntäjän ja Valtiokonttorin välillä käytävät neuvottelut omaisuuden realisointiin liittyvistä kysymyksistä olisivat käytännössä tarpeellisia toimenpiteitä.

Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka takauslainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla olisi kuitenkin toimenpide, johon olisi saatava Valtiokonttorin suostumus.

**15 §. Seuraamusmaksu.** Pykälässä ehdotetaan, että Valtiokonttori voisi velvoittaa lainansaajan maksamaan valtiolle sanktioluonteisen seuraamusmaksun, jos lainansaaja toimisi 1 momentissa kuvatulla tavalla.

Seuraamusmaksu olisi voitava periä ensinnäkin, jos lainansaaja olisi antanut Valtiokonttorille vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut sellaisia tietoja, joilla on ollut oleellista vaikutusta Valtiokonttorin tekemään päätökseen hyväksyä laina takauslainaksi. Tällaisten tietojen antaminen voisi loukata valtion etua ja ehdotetun lain tarkoitusta. Samoin perustein on perusteltua sanktioida tilanne, jossa lainansaaja antaa Valtiokonttorille sen täyttäessä ehdotetun lain mukaista valvontavelvollisuuttaan oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytyy antamasta Valtiokonttorin pyytämiä tietoja.

Ehdotettuun lakiin sisältyy lainansaajaa koskevia velvoitteita liittyen takauslainan käyttöön, takauslainoitettujen kohteiden vakuuttamiseen ja vuokraohteen pitämistä vuokra-

asuntokäytössä takauksen koko voimassaoloajan. Myös näiden velvoitteiden rikkominen ehdotetaan sanktioitavaksi.

Kuten jo aiemmin on mainittu, takauslainan myöntäminen ja aravalainan ennen aikainen takaisinmaksu eivät vaikuta aravarajoituslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten keston ja sisältöön. Aravarajoituslaissa on säädetty niistä tilanteista, joissa omistajayhteisö toimii rajoitusten vastaisesti. Siinä tapauksessa, että rajoitusten alaisia asuntoja käytetään muuhun kuin asuintarkoitukseen tai talo puretaan ilman lupaa, aravarajoituslain 6 §:ssä on säädetty korvauksesta, joka on 0,5 prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta. Tämä korvausvelvollisuus on voimassa, vaikka aravalaina konvertoitaisiin takauslainalla. Asumisoikeusannoista annettuun lakiin sisältyy pitkälti samansisältöinen korvaussäännös, jos asuntoja käytetään vastoin lakia.

Monien aravarajoituslakiin sisältyvien säännösten vastaisesta toiminnasta on säädetty seuraukseksi aravalainan irtisanominen. Tämä koskee asukasvalintaa, vuokran määrittystä, asunnon luovutusta ja luovutushintaa. Aravalainan takaisinmaksun jälkeen valtiolla ei siten olisi enää mitään mahdollisuutta periä korvausta näitä aravarajoituslain keskeisiä säännöksiä rikkoneelta taholta, vaikka valtion vastuu olisi edelleen voimassa ehdotetun takauslainan kautta. Niinpä näiden säännösten vastainen toiminta takausaikana ehdotetaankin sanktioitavaksi erikseen nyt esitetysissä pykälässä.

Seuraamusmaksuksi ehdotetaan 1 prosenttia myönnetyn takauslainan suuruudesta rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tarkistettua suuruutta laskettaessa voidaan käyttää myös Tilastokeskuksen vahvistamaa luovutushintakerrointa. Seuraamusmaksun prosentuaalinen suuruus olisi perustelua sääntää suuremmaksi kuin mitä se on aravarajoituslaissa, sillä takauslainan arvo voi olla huomattavasti alhaisempi kuin kohteen hankinta-arvo. Takauslainan suuruus on kuitenkin tässä yhteydessä huomattavasti selkeämpi ja läpinäkyvämpi lähtökohta seuraamusmaksun laskemiseen kuin mitä kohteen alkuperäinen hankinta-arvo olisi.

Seuraamusmaksu perittäisiin kultakin selvaiselta kalenterikuukaudelta, jonka kuluessa lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisella tavalla tai ei ole oikaissut antamiaan vääriä tai harhaanjohtavia taikka salaamia tietoja. Jos lainansaaja esimerkiksi antaisi ehdotetun 1 momentin 1 kohdan mukaisia vääriä tietoja takauslainaa myönnettäessä, seuraamusmaksu voitaisiin määrätä maksettavaksi jokaiselta kuukaudelta siihen saakka, kunnes lainansaaja toimittaisi Valtiokonttorille oikeat tiedot. Seuraamusmaksu olisi määrättävä maksettavaksi kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen asia on tullut Valtiokonttorin tietoon. Jos virheellisen toiminnan päättymisestä on kulunut yli 20 vuotta, seuraamusmaksua ei kuitenkaan enää voitaisi määrätä maksettavaksi.

Valtiokonttori voisi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi maksuvelvollisuuden vaikutus asukkailta perittäviin vuokriin ja virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt.

Jos kohteen omistaja on vaihtunut 8 §:n 4 momentin mukaan, mutta aikaisempi omistaja on syyllistynyt sanktioituun toimintaan, seuraamusmaksu voidaan kohdistaa uuteen omistajaan jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää aiemman omistajan toiminnasta.

**16 §. Muutoksenhaku.** Valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen saisi hakea kirjallisesti oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus tehtäisiin Valtiokonttorille, jonka pitäisi käsitellä oikaisuvaatimus kiireellisesti.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Valtiokonttorin päätökseen, joka koskee sen 3 §:n 1 momentin nojalla tekemää päätöstä, ei saisi hakea valittamalla muutosta. Tämä olisi yhdenmukaista muiden asuntorahoitusta koskevien ympäristöministeriön lakien kanssa. Näistä laeista minkään perusteella ei voida hakea valittamalla muutosta etuuden myöntöpäätökseen, koska hakijalla ei ole etuuteen subjektiivista oikeutta, eduskunnalla on valta päättää vuosittaisen määrärahan tai valtuuden suuruus ja myöntöpäätös edellyttää asuntoliittistä tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Samat perusteet ovat keskeisiä ehdotetussa laissa. Lainoja voitaisiin hyväksyä valtioneuvoston

uksen piiriin vain valtion talousarviossa osoitetun valtuuden rajoissa. Hakijalla ei olisi subjektiivista oikeutta valtioneuvoston päätöksen. Lainan hyväksyminen takauslainaksi edellyttäisi lisäksi asuntopoliittista harkintaa esimerkiksi sen osalta, miten markkinat kehittyvät ja miten se vaikuttaa hakijan maksukykyyn.

Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Valtiokonttorin päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee seuraamusmaksun määräämistä tai takauskorvauksen maksamatta jättämistä, saisi hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoin hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

**17 §. Tarkemmat säännökset.** Tarkemmat säännökset takauslainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenettelyistä sekä seuraamusmaksun perinnästä annettaisiin tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

**18 §. Voimaantulo.** Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2009. Pykälän 2 momenttiin on otettu tavanomainen voimaantulosäännös.

## 1.2 Asumisoikeusasunnoista annettu laki

**45 §. Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö.** Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi ensinnäkin siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tulisi toimivaltaiseksi viranomaiseksi Valtiokonttorin sijaan. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on jo siirretty vastaavat tehtävät muun muassa aravarajoituslaissa. Muutos yhtenäistäisi työnjaon linjanvetoa näiden kahden viranomaisen välillä.

Pykälässä ehdotetaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevista tässä ehdotuksessa esitetystä valtioneuvoston päätöksestä silloin, kun kunta olemassa olevan säännöksen mukaan myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Käytännössä takauslainaksi hyväksytyt lainat tai osuudet tällaisesta lainasta olisi

silloin maksettava kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjän olisi vapautettava valtio vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei kuitenkaan voisi määrätä valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

**50 b §. Rajoituksista vapauttaminen.** Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan ensinnäkin teknistä muutosta niin, että momentin nykyinen 4 kohta nostettaisiin johdantokappaleeseen. Kohta on yleisedellytys kaikissa niissä vaihtoehtoisissa tilanteissa, joita muissa kohdissa käsitellään.

Lisäksi momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä säädettäisiin tässä ehdotuksessa esitetystä valtioneuvoston päätöksestä. Rajoituksista vapauttamisen yhdeksi vaihtoehtoiseksi edellytykseksi ehdotetaan, että takauslainaksi hyväksytyt lainat tai osuudet tällaisesta lainasta maksettaisiin kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjän vapauttaisi valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta. Ehdotettu kohta vastaisi muutoilultaan momentin muita kohtia.

Momentin 3 kohdan muutoksen seurauksena siitä poistuisi viittaus asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annettuun lakiin (126/2003). Kyseistä lakia ei ole sovellettu mihinkään lainaan ja se on ehdotettu kumottavaksi eduskunnalle syksyllä 2008 annettavassa hallituksen esityksessä laiksi vuokratulojen rakentamislainojen valtion takauksesta ( /2008).

## 1.3 Aravarajoituslaki

**5 §. Käyttötarkoituksen muutos.** Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi määrätä valtion vapautettavaksi huoneistoa koskevasta tässä ehdotuksessa esitetystä valtioneuvoston päätöksestä silloin, kun kunta olemassa ole-

van säännöksen mukaan myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkeitukseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei kuitenkaan voisi määrätä valtion takausvastuuta päätettäväksi, jos asuintiloja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

**16 §. Rajoituksista vapauttaminen.** Pykälän 5 momenttiin ehdotetaan lisättävän vaihtoehtoiseksi rajoituksista vapauttamisen edellytykseksi, että valtion vapautettaisiin tässä ehdotuksessa esitettyyn valtiontakaukseen liittyvästä takausvastuusta. Valtion vapauttaminen takausvastuusta ei kuitenkaan olisi rajoituksista vapauttamisen edellytys silloin, jos lainasaatavaa ei ole voitu turvata pakko-täytäntöönpanossa. Lisäyksiä lukuun ottamatta pykälää ei ehdoteta muuttavaksi.

**17 §. Purkaminen.** Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättävän vaihtoehtoiseksi pur-

kamisen edellytykseksi, että valtion vapautettaisiin tässä ehdotuksessa esitettyyn valtiontakaukseen liittyvästä takausvastuusta. Lisäystä lukuun ottamatta pykälää ei ehdoteta muuttavaksi.

## 2 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2009.

Ennen kuin lainoja voidaan hyväksyä ehdotetun lain mukaisiksi takauslainoiksi, myös takausvaltuuden on oltava hyväksytty. Hyväksymisvaltuuden vuotuisesta enimmäismäärästä päätetään valtion talousarvion yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

## 1 §

*Soveltamisala ja hyväksymisvaltuus*

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

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

## 2 §

*Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *aravalainalla* lainaa, joka on myönnetty vuokra- tai asumisoikeustalon taikka vuokra- tai asumisoikeusasunnon rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten vuoden 1953 asuntotuotantolain (488/1953), vuoden 1966 asuntotuotantolain (247/1966), asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) tai aravalain (1189/1993) nojalla;

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

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

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

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

6) *lainansaajalla* aravalainan takaisinmaksusta valtiolle vastaavaa yhteisöä.

## 3 §

*Takauslainan hyväksyminen ja käyttö*

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

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

Lainansaajan on käytettävä takauslaina maksamalla valtiolle takaisinmaksettava aravalaina yhdessä erässä kokonaan takaisin.

## 4 §

*Takauslainan suuruus*

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

## 5 §

*Takauslainan yleiset ehdot*

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

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.

## 6 §

*Vakuudet*

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

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

## 7 §

*Takausmaksu*

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5

prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

## 8 §

*Takausaika*

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

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

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

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden omistajan 3 §:n 1 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä kaikki siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

## 9 §

*Vuokra-asuntojen käyttö takausaikana*

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

## 10 §

*Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä siltä osin kuin ta-



kauslainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

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

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

#### 11 §

##### *Takauskorvauksen maksaminen*

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

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

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

#### 12 §

##### *Takautumisoikeus*

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

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

Valtiokonttorin on tilitettävä takautumiskorvaus korkeineen valtion asuntorahastoon.

#### 13 §

##### *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

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

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

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

#### 14 §

##### *Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet*

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

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

## 15 §

*Seuraamusmaksu*

Valtiokonttori voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

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

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

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

4) ei ole noudattanut takausaikana aravarajoituslain 4 a–4 c tai 7–9 §:ää niiden aravarajoituslain mukaisena soveltamisaikana sen talon tai asunnon osalta, johon takaisinmaksettava aravalaina on kohdistunut.

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

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

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

## 16 §

*Muutoksenhaku*

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

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

Hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee seuraamusmaksun määräämistä tai takauskorvauksen maksamatta jättämistä, saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoin hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 17 §

*Tarkemmat säännökset*

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

## 18 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

**Laki****asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta**

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

## 45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

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

## 50 b §

*Rajoituksista vapauttaminen*

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

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

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyvästä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella takauslainaksi hyväksytyt lainat tai vapautettavan talon osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion

vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

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

## 3.

**Laki****aravarajoituslain muuttamisesta**

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

## 5 §

*Käyttötarkoituksen muutos*

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämisselitykselle, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta taikka määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa ( / ) tarkoitetusta valtioneuvoksesta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin tai valtiota vapautettavaksi takausvastuusta, 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 taikka valtio vapautetaan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta.

## 17 §

*Purkaminen*

—————  
 Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin taikka valtio vapautetaan

taan valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta purettavan asunnon tai talon osalta, jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

-----  
-----

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 15 päivänä syyskuuta 2008

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

*Asuntonministeri Jan Vapaavuori*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

## 2.

### Laki

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

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

*Voimassa oleva laki*

45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

---

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuinhuoneistoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta *valtiokonttorille*, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua huoneistoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

---

*Ehdotus*

45 §

*Asumisoikeustalon asuinhuoneistojen käyttö*

---

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

---

Voimassa oleva laki

Ehdotus

50 b §

50 b §

*Rajoituksista vapauttaminen**Rajoituksista vapauttaminen*

-----

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi, että *vapautettavan talon*:

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

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyvästä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) *asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetussa laissa (126/2003) tarkoitetuksi* takauslainaksi hyväksytty laina tai osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion *sekä myös mahdollisesti vastuussa olevan kunnan* vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; ja

4) *osalta toimenpide edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.*

-----

-----

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

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

2) korkotukilainaksi hyväksytty laina tai *vapautettavan talon* osuus tällaisesta lainasta maksetaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka korkotukeen oikeuttavaa lainamäärää vähennetään siltä osin kuin se vastaa vapautettavaa taloa ja lisäksi lainanmyöntäjä vapauttaa valtion lainaan liittyvästä, vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta; tai

3) *valtioneuvoksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain perusteella* takauslainaksi hyväksytty laina tai *vapautettavan talon* osuus tällaisesta lainasta maksetaan kokonaan takaisin lainan ennaikaisesta takaisinmaksusta mahdollisesti johtuvine korvauksineen ja muine kuluineen taikka takauslainan lainanmyöntäjä vapauttaa valtion vapautettavaan taloon kohdistuvasta takausvastuusta.

-----

-----

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta  
20 .

-----



## 3.

**Laki****aravarajoituslain muuttamisesta**

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

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

5 §

5 §

*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 *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.

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 *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle*, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion asuntolainasta tai aravalainasta *taikka määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtioneuvoston asetuksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa ( / ) tarkoitetusta valtioneuvoston asetuksesta*. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin tai valtiota vapautettavaksi takausvastuusta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

16 §

16 §

*Rajoituksista vapauttaminen**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 rajoit-

Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin *taikka valtiota vapautetaan valtioneuvoston asetuksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesti takausvastuusta* vapautettavan asun-

tuksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkin ole tällaisen saatavan maksaminen.

non tai talon osalta, jollei 16 a §:stä muuta johdu. Jos lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa, ei rajoituksista vapautumisen edellytyksenä kuitenkin ole tällaisen saatavan maksaminen *taikka valtion vapauttaminen takausvastuusta*.

## 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 §

*Purkaminen*

Purkuluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin *taikka valtio vapautetaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain mukaisesta takausvastuusta* purettavan asunnon tai talon osalta, jollei kysymys ole 16 §:n 5 momentissa tarkoitettusta saatavasta tai jollei 17 a §:stä muuta johdu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .