

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-
osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä. Valtio voisi myöntää täytetäkauksen luottolaitoksen antamalle lainalle, joka käytetään asunto-osakeyhtiöalojen perusparannukseen. Valtioneuvoston päätös myöntäminen edellyttäisi, että lainansaajalla katsotaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen.

Tarkoituksena on parantaa erityisesti lähiöissä sijaitsevien asunto-osakeyhtiö-

talojen perusparannusten rahoitusedellytyksiä sekä edistää pitkäjänteistä, suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Valtioneuvoston päätös korvaa aiemmin käytetyn asunto-osakeyhtiöalojen perusparannusten korkotukilainoituksen, josta luovutaan.

Esitys liittyy valtion vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Suomen kansallisuusvarannosta kaksi kolmasosaa on rakennetussa ympäristössä ja siitä osuudesta kaksi kolmasosaa rakennuksissa. Kiinteistökannan arvon aleneminen vaikuttaa siis merkittävästi suomalaisen omaisuuteen. Asuinvarallisuuden ylläpito on ensisijaisesti kiinteistönomistajien vastuulla, mutta lähiöiden korjaaminen on myös kansantaloudellinen kysymys. Nykyisten lähiöiden arvon säilyttämisen kannalta olisi tärkeää tehdä niiden korjaaminen ja uudistaminen helpommaksi ja taloudellisesti kannattavammaksi kuin kokonaan uusien asuinalueiden rakentaminen.

Toisaalta nykyiset taloudelliset olosuhteet asettavat haasteita myös kiinteistökannan ylläpidolle. Julkisen talouden pidemmän aikavälin kestävyysvaje sekä lyhyellä ajalla valtion velkaantumisen ja alijäämäkehitys rajoittavat uusia tukimahdollisuuksia. Tästä syystä toimenpiteitä tulee toteuttaa kohdentamalla nykyisiä resursseja uudelleen siten, että niistä saadaan mahdollisimman vaikuttavia ja kustannustehokkaita.

Valtio voi osaltaan helpottaa korjauksiin tarvittavan lainarahoituksen saamista.

Ympäristöministeriö asetti 15 päivänä elokuuta 2013 työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä esityksiä lähiöiden korjausvajetta vähentävistä toimenpiteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallisuus. Yksi työryhmän ehdotuksista on, että otetaan käyttöön valtion täytetäkaus asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainoille nykyisen perusparannuslainaan myönnettävän korkotuen sijaan. Täytetäkauksen saamisen edellytyksenä on pitkäjänteinen kiinteistönhoidon suunnitelma.

2 Nykytila

2.1 Nykytila

Asunto-osakeyhtiöalojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaan valtion varoista voidaan maksaa korkotukea asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettua yhtiön lainalle, jonka yhtiö ottaa luottolaitoksesta, vakuutusyhtiöstä tai kun-

nalta asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai perusparantamista varten.

Korkotukilainoja voidaan lain 2 §:n mukaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Vuoden 2014 talousarviossa lainoitus on rajattu koskemaan vain perusparannusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Keskus myös hyväksyy korkotukikohteen rakennussuunnitelman ja -kustannukset.

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava lain 4 §:n mukaan asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamistai perusparannuskustannuksiltaan kohtuullisia.

Lain 5 §:n mukaan korkotukilainan suuruus on enintään 40 prosenttia kohteen kustannuksista. Jos perusparantamisen yhteydessä tehtävillä toimenpiteillä parannetaan asunto-osakeyhtiötalon energiataloutta, vähennetään energiankäytöstä aiheutuvia päästöjä tai otetaan käyttöön uusiutuvia energialähteitä, perusparantamista varten myönnetyn lainan suuruus on kuitenkin enintään 50 prosenttia hankkeen kustannuksista.

Korkotukea maksetaan lain 7 §:n mukaan enintään 15 vuodelta. Korkotuen määrästä, maksuajasta ja korkotukilainan yleisistä ehdoista päättää valtioneuvosto. Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai lainanmyöntäjän valtuuttamalle yhteisölle.

Asunto-osakeyhtiöalojen korkotukilainojen yleisistä ehdoista annetun valtioneuvoston päätöksen (210/1996) mukaan korkotukea maksetaan 28 prosenttia korkotukilainasta vuosittain peritystä korosta. Korkotuki on määritelty niin, että se on samaa suuruusluokkaa kuin asunnon omistajan asuntolainan korkojen verovähennysoikeudesta saaman tuen määrä. Korkotuen maksaminen näille lainoille alentaa asumiskustannuksia ja vaikuttaa siihen, ettei verovähennysoikeutta vastaavan tuen saamiseksi osakkeenomistajalla ole tarvetta maksaa pois huoneistokohtaista osuuttaan yhtiöläinasta. Korkotukilainaan ei liity valtiontaukausta.

2.2 Nykytilan arviointi

Suuri osa asunto-osakeyhtiöalokannasta on tullut tai on tulossa perusparannusikään. Vaikka perusparannustarve yhtiöissä yleisesti tiedostetaan, on ongelmaksi muodostunut perusparannuspäätösten läpivieminen yhtiön päättävissä elimissä. Mahdollisuus saada valtiolta tukea helpottaa perusparannuspäätösten tekemistä, varsinkin sellaisissa yhtiöissä, joissa joidenkin osakkaiden, esimerkiksi vanhusten, tulo- ja varallisuustaso on keskimääräistä matalampi.

Perusparannuspäätösten lykkääminen on voinut johtaa siihen, että lähiöissä, joissa on sekä vuokrataloja että asunto-osakeyhtiöaloja, on viimeksi mainittujen kunto selvästi huonompi kuin järjestelmällisen kunnossapidon kohteina olevien vuokratalojen. Tämän vuoksi on syytä tukea asunto-osakeyhtiöitä, jotta asuntokanta tulee perusparannettua tasapuolisesti hallintamuodosta riippumatta.

Meneillään olevan kansainvälisen rahoituskriisin seurauksena rahoituslaitoksia koskeva sääntely on lisääntynyt merkittävästi. Tulevien kriisien estämiseksi Baselin pankkivalvontakomiteassa toteutettiin vakavaraisuusuudistukset. Basel III -vaatimusten mukaan pankkien oman pääoman osuus on oltava seitsemän prosenttia lainoissa ja sijoituksissa.

Pankkien tiukentuneet vakavaraisuusvaatimukset saattavat tulevaisuudessa vaikeuttaa asunto-osakeyhtiöiden pitkäaikaisten lainojen saamista, koska yhtiöt saatetaan katsoa niissä riskiluokaltaan yrityksiksi. Asunto-osakeyhtiöt saavat edelleen lainaa, mutta tietyissä tapauksissa korkomarginaalit ovat hienoisessa kasvussa ja myönnetyt laina-ajat ovat lyhyempiä aiempaan verrattuna.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksen tavoitteena on helpottaa perusparannuksen aloittamista niissä taloyhtiöissä, joissa päätöksentekoa on pitkitetty ja korjausvajeen määrä on kasvanut. Esityksen keskeisin tavoite on parantaa erityisesti

lähiöiden tilannetta. Ehdotettu takausjärjestelmä täydentäisi asunto-osakeyhtiöille perusparantamiseen tarkoitettujen tukimuotojen valikoimaa.

Luomalla perusparantamista varten valtion takausjärjestelmä voidaan luoton saatuuteen ja korkoehtoihin vaikuttaa. Valtion täytetakausta vaikuttaa myös siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa, millä on vaikutusta luoton hintaan. Poistamalla mahdollinen vakuusongelma, laskemalla luoton riskipitoisuus minimiin sekä vaikuttamalla lainan hintaan voidaan houkutella uusia taloyhtiöitä aloittamaan tarpeelliset perusparannukset.

ARA tutkisi hankkeiden taloudelliset riskit ja yhtiöiden maksukyvyyn, kuten nykyisissä korkotukihankkeissa. ARA tarkastaisi, että perusparannukset olisivat tarpeellisia ja tarkoituksenmukaisia sekä taloudellisesti perusteltuja.

Esityksessä ehdotetaan, että valtio myöntää täytetakausten niille luottolaitosten myöntämille lainoille (jäljempänä *takauslaina*), jotka käytetään asuntojen perusparannukseen. Perusparannuksen tulisi perustua pitkäaikaiseen kiinteistönhoidon suunnitelmaan ja sen kustannusten tulisi olla kohtuullisia. Takauslainoja myönnettäisiin valtion talousarviossa osoitettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa ja lisäksi huomiioon otettaisiin sekä alueelliset että muut käyttöperusteet. Esitys parantaisi varsinkin niiden asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä, jotka sijaitsevat lähiöissä.

Ehdotettuun takausjärjestelmään liittyisi hankekäsittely, jonka perusteella ARA hyväksyisi takauslainan. Takauslainoituksen piiriin hyväksyttäisiin vain sellaisia hankkeita, joiden asunnoille on pitkäaikainen tarve ja perusparantamisella voidaan vaikuttaa alueen kehitykseen. Takauslaina myönnettäisiin ainoastaan sellaisille asunto-osakeyhtiöille, joilla on riittävät edellytykset takaisinmaksuun. Takauslainan enimmäismäärä olisi 70 prosenttia kohtuullisista perusparannuskustannuksista ja takausaika olisi enintään 20 vuotta. Takauslainaan liittyisi joko kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Lainansaajalta perittäisiin lainanmyöntäjän välityksellä takausmaksu, joka olisi

kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksusta kertyisi takausvarallisuutta, josta mahdollisesti realisoituvat takausvastuut voitaisiin maksaa. Takausmaksu maksettaisiin Valtiokonttorille, joka puolestaan tulouttaisi sen valtion asuntorahastoon.

Valtio olisi vastuussa takauslainasta lainanmyöntäjälle velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä. Valtiokonttori maksaisi takauksen lainanmyöntäjälle, kun maksukyvyttömyys on todettu ja vakuus myyty. Valtiokonttorilla olisi oikeus periä takauskorvaus takaisin laissa tarkemmin määritetyillä perusteilla.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Lisääntynyt korjausvaje vaatii toimenpiteitä. Ehdotetun takauslainan avulla asuntojen perusparannusta pystytään suuntaamaan sinne, missä tarve on suurin.

Valtion täytetakausta laskisi lainan hintaa, vaikkakin perittävä takausmaksu kuittaisi tämän hyödyn ensimmäisten lainavuosien osalta. Takausta poistaisi perusparannushankkeita vaikeavakuusongelman.

Valtion antaman täytetakausten avulla asunto-osakeyhtiön laina saataisiin pitkäaikaisempaan ja sen marginaali jäisi alhaisemmaksi nykytilanteeseen verrattuna. Tällöin korjauskustannusten aiheuttama rahoitusvastikkeen nousu, joka sisältää lyhennyksen ja koron, voisi jäädä alle puoleen nykyiseen järjestelmään verrattuna.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Takauslaina olisi valtiolle edullinen ja melko riskitön keino edistää asuntojen perusparannusta. Takauslainoitettuja perusparannuksia olisi tarkoitus kohdentaa vain suurimman kysynnän alueille. Koska kyseessä olisi täytetakausta, lainan ensisijaisena vakuutena pääsääntöisesti olevan kiinteistön arvo riittäisi todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman.

Korkotukilainoilla aloitetaan vuosittain keskimäärin 135 uutta kohdetta, joissa on noin 7 000 asuntoa. Korkotukilainoja nostetaan vuosittain noin 50 miljoonan euron edestä. Takauslainoitus olisi valtiolle edullisempi kuin nykyinen korkotukilainoitus edellyttäen, että takausmaksut kattaisivat mahdollisesti realisoituvien takausvastuiden määrän.

ARA hyväksyisi lainan takauslainaksi ja samalla sekä takauslainan saajan että takauslainoitettun kohteen. Tässä yhteydessä tehtävä riskiarviointi pienentäisi entistään täytetäkävään liittyvää valtion riskiä. Lisäksi ehdotetussa takausjärjestelmässä perittäisiin takausmaksua, joista kertyvää takausvarallisuutta voitaisiin käyttää takausvastuiden suorittamiseen, jos valtio kuitenkin joutuisi suoritusvelvolliseksi takauksen realisoituessa.

Valtion talousarviossa vahvistettaisiin takausvaltuuden enimmäismäärä. Vuoden 2015 talousarvioesityksessä valtuuden määräksi on ehdotettu 100 miljoonaa euroa. Takauslainalla arvioidaan voitavan perusparantaa vuosittain noin 7 000–8 000 asuntoa. Lisäksi valtioneuvoston vuosittain hyväksymällä takausvaltuuden käyttösuunnitelmalla voidaan ohjata takauslainan käyttöä sekä takauslainoitettavien kohteiden määrää ja sijaintia.

Mahdollisesti lisääntyvä perusparantaminen parantaisi työllisyyttä, toisi valtiolle suuremmat verotulot sekä edistäisi energiansäästötavoitteiden saavuttamista.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotettu laki tuo pieniä muutoksia ARA:n sekä Valtiokonttorin toimintaan. Muutokset on mahdollista hoitaa tehtäviä järjestelemällä.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotuksen toteuttaminen edistäisi lähiöiden asuntokannan tasapuolista perusparannusta, mikä lisäisi lähiöiden viihtyisyyttä ja kilpailukykyä.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Tämä esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n sekä Valtiokonttorin kanssa.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto valtiovarainministeriöltä, Suomen Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Isännöintiliitto ry:ltä, Finanssialan Keskusliitolta, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Rakennusteollisuus RT ry:lle ja Suomen Kuntaliitolta.

Lausunnonantajat kannattivat lakiesityksen tavoitteita. Lausunnoissa on otettu kantaa erityisesti takauslainan hyväksymismenettelyyn, takauslainan ehtoihin ja takausmaksuun. Lisäksi pykälistä ja yksityiskohtaisista perusteluista on esitetty yksityiskohtaisia huomioita.

Lausunnoissa esitetyt näkemykset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tässä esityksessä. Esimerkiksi käytettyjä termejä on selkeytetty ja kilpailuttamismenettelyä täsmennetty. Myös pykälien kirjoitusasua on selkiytetty.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy vuoden 2015 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Soveltamisala.* Pykälässä säädetäisiin, että valtio vastaisi luottolaitokselle,

vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytettäisiin asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitettun asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan perusparantamiseen siten kuin ehdotetussa laissa säädetään.

Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoinnasta 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) tarkoitettu vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitettu eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitettu kassat ja kunnallisessa eläkelaiossa (549/2003) tarkoitettu kunnallinen eläkelaitos.

2 §. Takauslainojen hyväksymisvaltuus. Pykälässä säädettäisiin valtion takaamien lainojen hyväksymisvaltuudesta. Valtion talousarviossa vahvistettaisiin euromäärä, jonka rajoissa lainoja voitaisiin hyväksyä valtioneuvoston piiriin. Valtioneuvosto voisi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Takauslainat olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntojen perusparannustarpeen mukaan.

3 §. Perusparantamisen määritelmä. Pykälässä perusparantaminen määriteltäisiin samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 3 §:n 3 momentissa.

Perusparantamisella tarkoitettaisiin ensiksikin asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta tai palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon. Vuosikorjaustoimenpiteillä tarkoitetaan säännöllisesti toistuvia rakennusten kulumisesta tai asuntojen käytöstä johtuvia korjaustoimenpiteitä. Uudenveroisen tai alkuperäisen tason saavuttamisessa on kyse kertaluonteisista toimenpiteistä, joilla vai-

kutetaan asumistason parantamiseen. Raja-tapauksissa jäisi ARA:n tulkittavaksi, mikä on perusparantamista ja mikä on vuosikorjaustoimenpiteitä.

Perusparantamisella tarkoitettaisiin toiseksikin olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista pääasiassa asunoniksi tai niihin liittyviksi tiloiksi. Näillä toimenpiteillä lisättäisiin asutuspinta-alaa tai niihin liittyviä tiloja. Kysymyksessä on lisärakentaminen. Pohjana tulee olla olemassa olevat tilat. Milloin niiden muuttaminen tai laajentaminen muodostuu uudisrakentamiseksi, jäisi käytännössä ARA:n harkintaan. Rakennusluvan vaatimisella ei tässä olisi olennaista merkitystä. Jos asuinrakennuksen ulkokuorta ei tarvitse muuttaa, asuntojen lisääminen olisi yleensä perusparantamista. Mutta perusparantamiseksi voitaisiin myös hyväksyä rakennuksen ulkokuoren laajentaminen esimerkiksi lisäkerroksella, jos kysymyksessä ei ole olennainen lisärakentaminen suhteessa jo olemassa oleviin tiloihin.

4 §. Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset. Pykälän 1 momentin mukaan perusparantamisen on perustuttava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun kunnossapitotarveselvitykseen pitkäjänteiselle kiinteistönhoidolle, minkä lisäksi asunto-osakeyhtiön on kilpailutettava hanke. ARA voisi antaa erityisestä syystä poikkeuksen kilpailumenettelystä.

Toisen momentin mukaan perusparannettavien asuntojen on oltava perusparannuskustannuksiltaan kohtuullisia. Takauslainaksi voitaisiin hyväksyä vain laina, jonka rahoittaja on kilpailutettu.

Pykälän 3 momentin mukaan päällekkäisen valtion tuen estämiseksi takauslainaksi ei voitaisi hyväksyä lainaa, jos samaan tarkoitukseen maksetaan korkotukea tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa muun lain nojalla.

5 §. Takauslainan hyväksyminen. ARA hyväksyisi asunto-osakeyhtiölle myönnettävän lainan takauslainaksi.

Takauslainan hyväksyminen edellyttää, että ARA arvioi asunto-osakeyhtiön vakavaraiseksi ja sillä olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisinmaksamiseen.

Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006) ja laki verotusmenettelystä (1558/1995) sekä niihin liittyvät verohallinnon päätökset koskevat asunto-osakeyhtiöitä ja ne ovat kyseisten säädösten ja ohjeiden perusteella velvollisia raportoimaan tilaamistaan rakennustöistä verohallinnolle.

Jos asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osa on rakennettu vuokramaalle, laina voitaisiin hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen ehdotetun lain mukaisena takausaikana ja tämän jälkeen vähintään viiden vuoden aikana. Takausajasta säädettäisiin 10 §:n 1 momentissa. Maanvuokraoikeus olisi voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

Pykälän 4 momentin mukaan Valtiokonttori voisi hyväksyä muutoksia takauslainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehdoihin kesken laina-ajan. Tällaisia muutoksia voitaisiin hyväksyä esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenot muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä.

6 §. Takauslainan määrä. Takauslainan määrä voisi olla enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Asumista välittömästi palvelevia tiloja voisivat olla esimerkiksi varastokomerot, saunatilat, pyykkituvat ja vastaavat tilat. Liiketiloja ei voitaisi katsoa asumista palveleviksi tiloiksi. Hyväksyttävän takauslainan suuruuden päättää lopullisesti ARA hyväksyessään lainan.

7 §. Takauslainan yleiset ehdot. Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehdojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien mahdollisten muiden lainaan liittyvien kustannusten olisi oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi valtion takauksesta ja lainansaajan kulut nousisivat. Samansisältöinen säännös sisältyy myös asunto-

osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettuun lakiin. Takauslainaksi voitaisiin hyväksyä ainoastaan euromääräinen laina.

Takauslaina saataisiin nostaa perusparannustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä työn valmistuttua.

8 §. Vakuudet. Pykälässä säädettäisiin takauslainaksi hyväksytyyn lainan ensisijaisesta vakuudesta sekä kohteen vakuuttamisesta.

Pääsääntöisesti ensisijaisen vakuuden olisi oltava turvaava reaalivakuus, kuten kiinteistökiinnitys tai vastaava vakuus. Kiinnitysvakuuden olisi oltava lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella. Toisaalta muukin turvaava vakuus voitaisiin hyväksyä.

ARA voisi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus voisi olla huonommalla etuoikeudella kuin yksi tai useampi muu hanketta varten otettu laina. Koska asunto-osakeyhtiöillä on usein myös aiemmin otettua lainaa, edellä mainittu voisi koskea myös tällaista lainaa, mikäli laina on otettu asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettua toimintaa varten. Tällaisen päätöksen tekeminen edellyttäisi aina, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärä olisi enintään 50 prosenttia kohteen käyvästä arvosta. Kohteen käyvän arvon ratkaisisi lainansaajan selvityksen perusteella viime kädessä ARA.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella olisi saatava takausaikana Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettava kohde olisi pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin, että lainansaaja olisi velvollinen maksamaan valtiolle takausmaksun. Takausmaksu perittäisiin lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan nostamisen yhteydessä. Takausmaksu olisi 2 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksua suoritettaisiin koko takauslainaksi hyväksytyyn luoton pääoman osalta siitä riippumatta, nostetaanko koko myönnetty luotto vai ei. Takausmaksu maksettai-

siin Valtiokonttorille, joka tulouttaisi sen valtion asuntorahastoon.

10 §. Takausaika. Valtion vastuu takauslainasta kestäisi enintään 20 vuotta lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Takaus lakkaisi aikaisemmin, jos takauslaina maksettaisiin sitä ennen takaisin.

Jotta lainansaajat voisivat hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, ehdotetaan 2 momentissa, että myös takauslainan tilalle takausaikana otettu uusi laina olisi 7 §:n mukaiset yleiset ehdot täyttäänsään takauksen piirissä, jos Valtiokonttori hyväksyisi sen takauslainaksi.

11 §. Takauskorvaus. 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.

12 §. Takauskorvauksen maksaminen. Valtiokonttori maksaisi luotonmyöntäjälle korvauksen tämän lopullisista menetyksistä valtion asuntorahaston varoista tai jos niitä ei olisi riittävästi, valtion muista varoista. Vakuuden myyntiä ei edellytettäisi, jos velallinen saisi yrityksen saneerausmenetelmästä annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää kyseisen vakuutena olevan omaisuuden. Valtiokonttori voi rinnastaa vapaaehtoisen saneerausmenettelyn lain mukaiseen menettelyyn.

Jos luotonmyöntäjä onnistuisi saatuaan valtion hyvityksen vielä perimään lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, sen tulisi tilittää valtionvastuuta vastaava osuus valtion asuntorahastoon.

Valtiokonttori voisi pienentää tai jättää takauskorvauksen kokonaan maksamatta, jos lainanmyöntäjä ei olisi noudattanut lakia taikka hyvää pankki- ja perintätapaa ja tämä olisi loukannut valtion etua.

13 §. 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, jona valtio on maksanut takauskorvauksen lainanmyöntäjälle. Takautumisoikeuden perusteella valtiolle mahdollisesti tulevat suoritukset ja niille maksetut korot tuloutettaisiin valtion asuntorahastoon.

Valtio voisi luopua takautumisvaatimuksesta kokonaan tai osittain silloin, jos takautumisvaatimuksen esittämisen olisi kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut tai takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt. Kohtuuttomuutta olisi mahdollista arvioida myös kohteen osakkeenomistajien ja heidän asumiskulujaan näkökulmasta.

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

14 §. Valvonta ja tiedonantovelvollisuus. Pykälässä säädettäisiin ehdotetun lain mukaisen toiminnan valvonnasta. Pääasiallinen valvontavelvollisuus olisi ARA:lla sekä Valtiokonttorilla. Niillä olisi velvollisuus valvoa, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimittevat ehdotetun lain mukaisesti. Niiden lisäksi myös lainanmyöntäjän olisi valvottava lainavarojen lain mukaista käyttöä.

Lainanmyöntäjän olisi ilmoitettava lainasta, sen ehdoista 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 mukaisesti perintätoimiin ryhdytään ajoissa.

Jotta viranomaiset saisivat sekä takauslainan hyväksymisen että takausvastuiden seurannan ja valvonnan kannalta riittävät ja tarpeelliset tiedot, ehdotetaan, että niin lai-

nanmyöntäjä kuin lainansaajakin olisivat velvollisia antamaan salassapitovelvollisuuden estämättä ARA:lle ja Valtiokonttorille niiden välttämättömiksi katsomat tiedot.

Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi kaikki lainan hyväksymisen kannalta oleelliset tiedot. Myöhemmän valvonnan näkökulmasta tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi lainansaajia, lainoitettavia kohteita, lainoja ja niiden vakuuksia sekä kohteitten muita luottoja ja muuta rahoitusta koskevat järjestelyt. Tällaisia tietoja olisivat myös hyvän perusparannus- ja urakointitavan noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömät tiedot sekä lainansaajan lainan hoitokykyyn liittyvät tiedot.

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

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.

Jos lainan kokonaismäärä olisi suurempi kuin tämän lain mukainen takauslainan määrä, olisi vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatu tuotto käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, ellei takauslainaa paremmalla etuoikeudella ole muuta lainaa. Tästä olisi otettava ehto myös lainasopimukseen.

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

ARA voisi määrätä seuraamusmaksun, jos lainansaaja on takauslainaa hakiessaan antanut sellaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai salannut sellaisia tietoja, joilla on ollut oleellista vaikutusta ARA:n tekemään päätökseen hyväksyä laina takauslainaksi. Väärien tai harhaan johtavien tietojen antaminen tai tietojen salaaminen voi loukata valtion etua. Samoin perustein on perusteltua sanktioida tilanne, jossa lainansaaja antaa ARA:lle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja niiden täyttäessä ehdotetun lain mukaista valvontavelvollisuuttaan.

Seuraamusmaksu olisi voitava periä myös, jos lainansaaja olisi käyttänyt takauslainaa johonkin muuhun tarkoitukseen kuin ARA:n hyväksymään perusparantamiseen.

Seuraamusmaksuksi ehdotetaan 1 prosentti alkuperäisen myönnetyn takauslainan suuruudesta rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tarkistettua suuruutta laskettaessa voidaan käyttää myös Tilastokeskuksen vahvistamaa luovutushintakerrointa.

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

ARA voisi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi maksuvelvollisuuden vaikutus osakkailta perittäviin vastikkeisiin ja virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt.

17 §. Muutoksenhaku. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin oikaisuvaatimuksesta ARA:n sekä Valtiokonttorin päätökseen. Ehdotuksen mukaan säännöksessä viitattaisiin hallintolakiin. Yleiset säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimuksen määräaika olisi yleissäännöksen mukaisesti 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista, ja oikaisuvaatimus on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäytölsä (586/1996) on säädetty. Lain 5 §:ssä tarkoitettuun päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä takauslainaksi, ei kuitenkaan saisi hakea muutosta valittamalla. Tämä valituskielto olisi yhdenmukainen muiden ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluvien, asuntorahoitusta koskevien lakien kanssa, sillä mikään näistä laeista ei anna mahdollisuutta hakea valittamalla muutosta etuuden myöntämis- tai hylkäämispäätökseen.

Ehdotetun 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla pääsääntöisesti vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Näiden asioiden merkitys ja laatu on sellainen, että valituslupamenettelyn soveltamista voidaan pitää perusteltuna, ja ehdotus kehittäisi osaltaan korkeimman hallinto-oikeuden roolia hallintolainkäyttöä ylim-

män asteen linjaratkaisuin ohjaavan tuomioistuimen suuntaan. Valituslupamenettelyä sovellettaisiin esimerkiksi vakuuteen liittyviin päätöksiin ja takautumisoikeudesta päättämiseen. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät takauskorvauksen maksamatta jättämisestä ja seuraamusmaksun määräämisestä koskevat päätökset. Ne ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä, ja siksi niitä koskevista hallinto-oikeuden päätöksistä saisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa. Ehdotetut muutokset ovat linjassa oikeusministeriössä valmistellun, hallintoasioiden muutoksenhakusäännösten tarkistamista koskevan hallituksen esityksen kanssa.

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

19 §. Voimaantulo. Pykälässä on tavanomainen voimaantulosäännös.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2015.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Sovellettamisala

Tässä laissa säädetään valtioneuvoston päätöksestä luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle (*lainanmyöntäjä*) lainoista, jotka käytetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitsemansa rakennuksen tai sen osan perusparantamiseen. Tämän lain mukaisen valtion takauksen saaneita lainoja kutsutaan *takauslainoiksi*.

2 §

Takauslainojen hyväksymisvaltuus

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Takauslainat on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntojen perusparannustarpeen mukaan.

3 §

Perusparantamisen määritelmä

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueiden tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan pääasiassa muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; ja

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

4 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Perusparantamisen on perustuttava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen ja kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailumenettelystä.

Takauslainalla perusparannettavien asuntojen on oltava perusparannuskustannuksiltaan kohtuullisia. Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Takauslainaksi ei hyväksytä lainaa, jos lainansaajalle on samaa tarkoitusta varten myönnetty korkotukea tai lainaa valtion varoista muun lain perusteella.

5 §

Takauslainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää asunto-osakeyhtiöille myönnettävän lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.

Jos asunto-osakeyhtiön omistama ja hallitsema rakennus tai sen osa on rakennettu vuokramaalle, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopi-

muksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 10 §:n 1 momentin mukaisena takausaikana ja tämän jälkeen vähintään viiden vuoden aikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

Takauslainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

6 §

Takauslainan määrä

Takauslainan määrä on enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista peruseränsäilykustannuksista.

7 §

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.

Takauslainaa saadaan nostaa peruseränsäilytyksen valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä työn valmistuttua.

8 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa tai yhtiöllä on aiemmin otettua, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun toimintaan tarkoitettua muuta lainaa, Asumisen rahoitus-

ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 50 prosenttia kohteen käyvästä arvosta.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §

Takausmaksu

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

10 §

Takausaika

Takausaika on enintään 20 vuotta lainan ensimmäisestä hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos lainansaaja maksaa takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Valtiokonttori voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 7 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena.

11 §

Takauskorvaus

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

nan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 10 §: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.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneeruksesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenetelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

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

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

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 2 momentista tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus korkolain 4 §:n 1 mo-

mentin 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 kohtuuton ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut ja takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt.

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumis- korvaus korkeineen valtion asuntorahastoon.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

15 §

Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet

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

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvo- maan valtion etua, jos takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenette-

lyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka takauslainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Jos lainan kokonaismäärä on suurempi kuin 6 §:n mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, paitsi jos kyse on 8 §:n 2 momentissa tarkoitetun takauslainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

16 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; tai

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tässä laissa tarkoitettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään perusparantamiseen.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kul-

takin alkavalta kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti, taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

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

17 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen 5 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen takauskorvauksen maksamatta jättämistä ja seuraamusmaksua koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

18 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset takauslainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenettelyistä sekä maanvuokrasopimuksesta ja seuraamusmaksun perinnästä anne-

taan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

19 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Helsingissä 15 päivänä syyskuuta 2014

Pääministeri

ALEXANDER STUBB

Kulttuuri- ja asuntonministeri *Pia Viitanen*