

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston takauksesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston takauksesta. Valtio voisi myöntää täydetakuksen luottolaitoksen antamalle lainalle, joka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Valtioneuvoston myöntäminen edellyttäisi, että lainansaajalla katsotaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen ja asuntojen vuokralle antamiseen. Takaus suunnattaisiin kysyntäalueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa markkinaehtoisesti soveliaita vuokra-asuntoja tyydyttävässä määrin.

Takaus kannustaisi tuottajia uusien vuokra-asuntohankkeiden käynnistämiseen poistamalla vakuusongelmat, parantamalla vuokra-asuntotuotannon rahoituksen saatavuutta ja alentamalla rahoituskustannuksia.

Luoton hyväksymisestä takausjärjestelmän piiriin päättäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hankkeen sijaintikunnan puolesta. Takausaika olisi enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Takauksesta seuraisi velvollisuus käyttää talon asuinhuoneistoja vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuotta. Takauksesta perittäisiin takausmaksu.

Valtion talousarviossa päätettäisiin takauslainojen hyväksymisvaltuudesta. Esitys liittyy valtion vuoden 2008 kolmanteen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Takausten piiriin on tarkoitus hyväksyä luottoja jo vuoden 2008 aikana.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT .....	3
1 JOHDANTO .....	3
2 NYKYTILA JA SEN ARVIOINTI .....	3
2.1 Nykytila.....	3
2.2 Nykytilan arviointi .....	3
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET .....	4
3.1 Tavoitteet .....	4
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	4
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET .....	5
4.1 Taloudelliset vaikutukset .....	5
Vaikutukset kotitalouksien asemaan .....	5
Vaikutukset yrityksiin .....	5
Vaikutukset julkiseen talouteen.....	5
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.....	6
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....	6
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT .....	6
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET .....	12
3 VOIMAANTULO.....	12
LAKIEHDOTUS .....	13

## 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 2008 käyttöön valtion täytetakaustajärjestelmä riittävän vuokra-asuntotarjonnan ja -tuotannon turvaamiseksi.

Valtioneuvosto hyväksyi samaan aikaan asuntopoliittisen toimenpideohjelman kanssa myös periaatepäätöksen Helsingin seudun kuntien asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Periaatepäätös on valtion ja kuntien välillä 18 päivänä tammikuuta 2008 allekirjoitetun aiesopimuksen mukainen. Aiesopimuksessa on sovittu uuden valtioneuvoston ottamisesta käyttöön vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tukimuotona uudessa mallissa olisi valtioneuvoston ja sillä rakennettavat vuokra-asunnot sijoittuisivat perinteisen valtion tukeman Ara-tuotannon ja markkinaehtoisen tuotannon väliin.

### 2 Nykytila ja sen arviointi

#### 2.1 Nykytila

Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on viime vuosina ollut hyvin vähäistä. Rakennuttajien kiinnostusta vuokra-asuntotuotantoon ovat vähentäneet etenkin vahvat omistusasuntopoliittiset sekä tonttihintojen ja rakentamisen tarjoushintojen nousu. Vuonna 2007 alettiin koko maassa rakentaa noin 3 300 uutta valtion tukemaa asuntoa ja näistä suurin osa, noin 2 600 asuntoa, oli tarkoitettu erityisryhmien käyttöön. Kaikista vuonna 2007 aloitetuista Ara-vuokra-asunnoista vain hieman yli 900 sijaitsee suurimman asuntokysynnän alueella eli pääkaupunkiseudulla. Kaikki nämä valtion tukemat Ara-kohteet osoitetaan asukkaille sosiaalisen

tulo-, varallisuus- ja tarveharkinnan mukaan. Uusia vapaarahoitteisia vuokra-kohteita ei alettu rakentaa vuonna 2007 juuri lainkaan. Samaan aikaan, kun vuokra-asuntotuotanto on vähentynyt merkittävästi, olemassa olevia vuokra-asuntoja on myyty omistusasunnoiksi huomattavassa määrin.

Viime vuosien hyvä työllisyyskehitys on kuitenkin jatkuvasti lisännyt etenkin vuokra-asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Kasvanutta kysyntää selittää se, että suuri osa uusista työpaikoista on suhteellisen matalapalkkaisilla palvelualoilla. Samoin voimakkaasti lisääntynyt maahanmuutto on lisännyt ensisijassa vuokra-asuntojen kysyntää. Kysyntää on kasvattanut myös asuntolainojen kallistuminen.

Vuokra-asuntojen rakennuttajien määrä on Suomessa suhteellisen pieni. Lisäksi jotkin Ara-kohteita perinteisesti rakentaneet yleishyödylliset yhteisöt ovat viime aikoina suuntautuneet pois valtion tukemasta tuotannosta omistusasuntojen tuotantoon. Tämä on entistään vähentänyt mahdollisten vuokra-asuntojen rakennuttajien määrää.

#### 2.2 Nykytilan arviointi

Vuokra-asuntokysynnän jatkuva lisääntyminen yhdessä heikentyneen vuokra-asuntotarjonnan kanssa on johtanut vuokra-asuntopoliittisten kiristymiseen kasvukeskuksilla. Tämä heikentää kotitalouksien mahdollisuuksia tarpeellisiin muuttoihin ja nostaa kotitalouksien asumismenoja etenkin Helsingin seudulla. Heikentynyt vuokra-asuntojen saatavuus vaikeuttaa myös elinkeinoelämän toimintaa, koska vaikeutunut asunnon saanti ja kohonnut asumisen hinta vähentävät työvoiman tarjontaa. Liian vähäinen vuokra-asuntojen määrä aiheuttaa elinkeinoelämälle pulaa työntekijöistä, jolloin yritysten kasvu ja sitä kautta koko maan talouskasvu jää potentiaaliaan matalammaksi.

Työn takia muuttavat henkilöt eivät läheskään aina täytä Ara-asuntojen asukasvalintakriteerejä. He voivat siten tällä hetkellä saada vuokra-asunnon ainoastaan vapailta markki-

noilta, joiden tarjonta on riittämätöntä. Aerasukasvalinnan kriteerejä ei kuitenkaan ole perusteltua lieventää, jotta kiristyneessä tilanteessa kaikkein heikoimmassa asemassa olevien ihmisten asunnonsaanti voitaisiin turvata mahdollisimman hyvin. Valtion puuttuminen vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseen kysyntäalueilla aikaisempaa laajemmin on kuitenkin osoittautunut välttämättömäksi. Markkinoiden toiminta on osoittautunut puutteelliseksi vuokra-asuntojen riittävyyden ja sitä kautta työllistymisen ja talouskasvun turvaamisessa.

### 3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

#### 3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on helpottaa uusien vuokra-asuntojen rakentamista kysyntäalueille ja saada alalle lisää toimijoita. Esityksen keskeisin tavoite on vuokra-asuntotuotannon ja vuokra-asuntojen kokonaistarjonnan lisääminen etenkin Helsingin seudulla työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi. Esityksen tavoitteena on lisätä etenkin palvelualoilla työskenteleville ihmisille ja heidän perheilleen soveliaiden asuntojen määrää markkinoilla. Kokonaistarjontaa lisäämällä voidaan myös hillitä vuokrien korotuspaineita ja mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen. Esitys on osa laajempaa asuntopoliittisten toimenpiteiden kokonaisuutta, jolla näitä tavoitteita toteutetaan. Muita toimenpiteitä, joihin myös pääkaupunkiseudun kunnat ovat sitoutuneet, ovat muun muassa tonttitarjonnan sekä perinteisen Aerautannon lisääminen.

Esitetyllä valtion täytetakauksella tuettavien vuokra-asuntojen ei ole tarkoitus korvata varsinaista Aerautantoa, vaan ainoastaan täydentää sitä silloin, kun markkinat eivät tältä osin toimi.

Luomalla vuokra-asuntojen uustuotantoa varten valtion takausjärjestelmä voidaan vaikuttaa luoton saatavuuteen ja korkoehtoihin. Valtion täytetakaas vaikuttaa myös siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa, millä on vaikutusta luoton hintaan. Poistamalla mahdollinen vakuusongelma, laskemalla luoton riskipitoisuus mi-

nimiin sekä vaikuttamalla lainan hintaan yhdessä tukeen nähden oikeassa suhteessa olevien rajoitusten kanssa voidaan houkutellessa uusia toimijoita sekä kannustaa vanhoja aloittamaan uusien vuokrakohteiden rakentaminen.

#### 3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan, että valtio myöntäisi täytetakauksen niille luottolaitosten myöntämille lainoille (jatkossa *takauslaina*), jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Jos samaan tarkoitukseen maksetaan korkotukea tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa jonkin muun lain nojalla, päällekkäisten tukien estämiseksi takauslainaa ei myönnettäisi. Takausaika olisi enimmillään 30 vuotta. Takauslainoille vaadittaisiin riittävä ensisijainen vakuus.

Lainan hyväksymisestä takauksen piiriin päättäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Vuosittainen hyväksymisvaltuus antaisi valtiolle mahdollisuuden reagoida muuttuvaan markkinatilanteeseen tarvittaessa nopeastikin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi hyväksyä takauslainoituksen piiriin vain hankkeita, joille on alueella riittävä kysyntä myös pitkällä aikavälillä. Takauslainan voisivat saada kaikki Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymät vakavaraiset, ammattitaitoiset ja luotettavat hakijat. Takauslainan saajien piiri olisi siten laajempi kuin Aerautannon tukien saajien piiri. Tämä on perusteltua, koska takauslakiin liittyvät velvoitteet ovat vähäisempiä ja tuen määrä pienempi kuin Aerautannossa. Lisäksi näin voitaisiin saada tarpeellisia uusia toimijoita alalle.

Takauslainalla rahoitettuja asuntoja olisi käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuotta. Jotta esityksen tavoitteet voitaisiin aidosti toteuttaa, muut rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista pitää mahdollisimman vähäisinä ja joustavina. Esimerkiksi asukasvalinta olisi vapaata, sillä työllistymisen edistämiseksi se olisi perusteltua jättää markkinoiden hoidettavaksi. Tämä mahdollistaisi myös takauslainan joustavan

käytön esimerkiksi työsuhdeasuntojen rakentamisen rahoituksessa. Ara-tuotannon, johon liittyy sosiaalinen asukasvalinta, on tarkoitus edelleen turvata kaikkein heikoimmassa asemassa olevien hakijoiden asunnonsaanti.

Ehdotettuun takausjärjestelmään liittyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hankekäsittely. Tähän hankekäsittelyyn kuuluisi myös sen kunnan kuuleminen, jonka alueelle takauslainoitettava hanke tulee. Luottoa ei voitaisi hyväksyä takauksen piiriin, jollei kunta puoltaisi sitä. Hankekäsittelyssä voitaisiin soveltuvin osin noudattaa menettelyä, jota jo noudatetaan asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) mukaisessa hankekäsittelyssä.

Takauslainasta olisi suoritettava takausmaksu. Takausmaksu maksettaisiin kertaosittain lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksuista kertyy takausvarallisuutta, josta mahdollisesti realisoidut takausvastuut voitaisiin maksaa.

## 4 Esityksen vaikutukset

### 4.1 Taloudelliset vaikutukset

#### Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta hillitsee vuokrien korotuspaineita koko vuokra-asuntokannassa. Sovelioiden vuokra-asuntojen tarjonta siellä, missä on vapaita työpaikkoja, mahdollistaa kotitalouksien muuton työnsaannin takia. Ehdotetun takauslainan avulla tuotantoa syntyisi nimenomaan pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin, joissa asuntojen kysyntä on jatkuvasti ollut tarjontaa suurempaa ja avoimia työpaikkoja on paljon.

Tuotannon kunnolla käynnistyttyä takauslainalla arvioidaan rakennettavan noin 1 000–2 000 asuntoa vuosittain.

#### Vaikutukset yritysisiin

Ehdotettu takausjärjestelmä lisäksi vuokra-asuntotuotannosta ja -omistuksesta kiinnostuneiden yritysten lainansaantikykyä ja vähentäisi riskiä. Valtion täytetakausta laskisi varsinkin uusien toimijoiden osalta lainan

hintaa, vaikkakin perittävä takausmaksu kuittaisi tämän hyödyn ensimmäisten lainavuosien osalta. Takaus poistaisi vuokra-asuntohankkeita vaivaavan vakuusongelman.

Takauslaina voisi houkutella uusia, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymiä toimijoita alalle. Takauslaina voisi saada myös sellaisia perinteisiä yleishyödyllisiksi nimettyjä Ara-tuottajia, jotka viime aikoina ovat suuntautuneet enenevässä määrin omistusasuntojen tuotantoon, kiinnostumaan uudelleen vuokra-asuntotuotannosta. Takauslaina olisi myös hyvä keino työsuhdeasuntojen rakentamiseksi.

#### Vaikutukset julkiseen talouteen

Riittävä, erilaisille työntekijäryhmille soveliaiden vuokra-asuntojen tarjonta kysyntäalueilla edistää talouskasvua ja hyvää työllisyyskehitystä. Työvoiman saanti palvelualueille on edellytys koko yhteiskunnan perustoinnoille.

Takauslaina olisi valtiolle edullinen ja melko riskitön keino edistää vuokra-asuntotuotantoa. Takauslainoitettuja vuokra-asuntoja olisi tarkoitus rakentaa vain suurimman kysynnän alueille ja on erittäin epätodennäköistä, että kysyntä näillä alueilla vähenee pitkälläkään aikavälillä. Koska kyseessä olisi täytetakausta, lainan ensisijaisena vakuutena pääsääntöisesti olevan kiinteistön arvo riittäisi todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi takauslainan myöntämisen yhteydessä sekä takauslainan saajan että takauslainoitettua kohteita. Tässä yhteydessä tehtävä riskiarviointi pienentäisi entisestään täytetakauteen 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. Lisäksi valtioneuvoston vuosittain hyväksymällä takausvaltuuden käyttösuunnitelmalla voidaan ohjata takauslainan käyttöä sekä takauslainoitettavien kohteiden määrää ja sijaintia.

#### 4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotettu laki tuo jonkin verran uusia tehtäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen, Valtiokonttorille ja kunnille. Pitkälti vastaavan luonteisia tehtäviä kuitenkin hoidetaan niissä jo Ara-tuotantoon liittyen. Uudet tehtävät 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

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto valtiovarainministeriöltä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, Valtiokonttorilta, Suomen Kuntaliitolta, Finanssialan Keskusliitto ry:ltä, Kuntarahoitus Oyj:ltä, Helsingin seudun kauppakamarilta, Elinkeinoelämän keskusliitto EK:lta, Kunta-asunnot Oy:ltä, SATO Oyj:ltä, VVO Oyj:ltä ja TA-Yhtymä Oy:ltä. Lisäksi lausuntoa on pyydetty Hel-

singin, Espoon, Vantaan, Hyvinkään, Mäntsälän, Jyväskylän, Kuopion, Tampereen ja Oulun kaupungeilta. Näistä noin puolet on antanut lausunnon. Sen lisäksi lausunnon on antanut Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

Annetut lausunnot ovat melko samansisältöisiä. Lausunnoissa on otettu kantaa erityisesti kunnan kuulemiseen, takausmaksuun, vuokrakäyttövelvoitteeseen, vuokran edullisuudella kilpailuun tontinluovutuksen yhteydessä ja täytetakauksen vaikutuksiin suhteessa korkotasoon. Lisäksi pykäläistä ja yksityiskohtaisista perusteluista on esitetty lukuisia yksityiskohtaisia huomioita.

Lausunnoissa esitetyt näkemykset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tässä esityksessä. Esimerkiksi kunnan kuuleminen ja takausmaksun määrä on sovitettu yhteen lausuntojen linjan kanssa ja viittaukset vuokralla kilpailuun on poistettu. Myös pykälien kirjoitusasua on selkiytetty.

### 6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2008 kolmannen lisätalousarvioon ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

**1 §. Soveltamisala.** Pykälässä säädettäisiin, että valtio vastaisi luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle selaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytettäisiin vuokra-asuntojen uudisrakenta-

miseen 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) tarkoitetut vakuutus toimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitetut eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitetut kassat ja kunnallisessa eläkelaisissa (549/2003) tarkoitettu kunnallinen eläkelaitos.

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

Takauslainat olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan. Huomiota olisi tällöin kiinnitettävä etenkin työperäisestä muutosta aiheutuvaan ja palvelualoilla työskentelevien ihmisten asuntotarpeeseen eri alueilla.

**3 §. Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.** Pykälä vastaisi sisällöltään asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisia, lähinnä asuntojen teknisiin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen liittyviä edellytyksiä. Takauslainan piiriin saataisiin hyväksyä vain laatu-, kustannus- ja hintatasoltaan korkealuokkaisia hankkeita. Hankkeitten olisi oltava myös hinta- ja laatusuhteiltaan hyviä sekä paikkakunnan kysyntä huomioon ottaen kannattavia ja kilpailukykyisiä koko takausajan. Laina pitäisi kilpailuttaa.

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.

**4 §. Takauslainan hyväksyminen.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi lainan takauslainaksi.

Vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnetty laina voitaisiin hyväksyä takauslainaksi ainoastaan, jos kohteen sijaintikunta puoltaisi lainan hyväksymistä. Kunnilla on paras tietämys vuokra-asuntojen tarpeesta alueellaan.

Takauslainan hyväksyminen edellyttää, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus arvioi hakijayhteisöllä olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisinmaksamiseen ja vuokratotalotoimintaan. Vuokratotalotoiminnalla tarkoitetaan vuokra-asuntojen rakentamista ja ylläpitoa sekä asuntojen tarjoamista vuokralle.

Riittävien edellytysten olemassaoloa arvioidaisiin esimerkiksi yhteisön omistajien ja pääoman, toimihenkilöiden ammattitaidon sekä mahdollisen aiemman toiminnan perusteella. Arvioinnissa olisi kiinnitettävä erityistä huomiota takauslainan hakijan vakavaraisuuteen. Vuokratotalotoiminnan edellytyksiä arvioitaessa olisi tarkistettava, että hakija suorittaa täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet. Takauslainan hakijan olisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen pyynnöstä annettava myös vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräiset ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyöt teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan olisi vaadittava edellä tarkoitettu vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

Riittävät edellytykset vuokratotalotoimintaan olisi yleensä sellaisilla yhteisöillä, jotka ovat oikeutettuja aravalain (1189/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisiin tukiin. Yhteisön ei siis kuitenkaan tarvitse olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleishyödylliseksi nimeämä, jotta sille voitaisiin myöntää takauslaina. Riittävien edellytysten olemassaolon harkinta jäisi viime kädessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tapauskohtaisesti tehtäväksi.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokra- maalle, laina voitaisiin hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen ehdotetun lain mukaisena takausaikana ja vuokra- käyttövelvoitteen voimassaoloaikana. Takausajasta säädettäisiin 9 §:n 1 momentissa ja asuntojen vuokratotalotoiminnasta 10 §:n 1 momentissa. Maanvuokraoikeus olisi voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

**5 §. Takauslainan määrä.** Takauslainan määrä voisi olla enintään 95 prosenttia kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannuksista. Rakennuskustannuksiin voitaisiin sisällyttää myös tontin hankinnasta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyessään lainan.

**6 §. 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. Vastaviin 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.

Takauslaina saataisiin nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

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

Pykälän 1 momentti vastaisi aravalain sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisia edellytyksiä. Pääsääntöisesti ensisijaisen vakuuden olisi oltava turvaava reaali- vakuus, kuten kiinteistökiinnitys tai vastaava vakuus. Kiinnitysvakuuden olisi oltava lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella. Toisaalta muikin turvaava vakuus voitaisiin hyväksyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi erityisestä syystä päättää, että takaus-

lainan kiinnitysvakuus voisi olla huonommalla etuoikeudella kuin yksi tai useampi muu hanketta varten otettu laina. Tällainen tilanne voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos hankkeen toteuttamista varten olisi takauslainan lisäksi otettu toinen laina esimerkiksi kaavamääräysten mukaisten tai muiden pienehköjen liiketilojen rakentamista varten tai vastaavasta kohtuullisesta syystä. Tällöin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus olisi vasta toiseksi parhaalla etuoikeudella kyseisen toisen lainan kiinnitysvakuuden jälkeen. Tällaisen päätöksen tekeminen edellyttäisi aina, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärä olisi enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista. Hankkeen kustannusten kohtuullisuuden ratkaisisi lainansaajan selvityksen perusteella viime kädessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella olisi saatava takausaikana Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettava kohde olisi pidettävä riittävästi vakuutettuna.

**8 §. 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. Takausmaksua suoritettaisiin koko takauslainaksi hyväksytyyn luoton pääoman osalta siitä riippumatta, nostetaanko koko myönnetty luotto vai ei. Takausmaksu maksettaisiin Valtiokonttorille, joka tulouttaisi sen valtion asuntorahastoon.

**9 §. Takausaika.** Valtion vastuu takauslainasta kestäisi enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Takaus lakaisi aikaisemmin, jos takauslaina maksettaisiin sitä ennen takaisin tai takauslaina ei siirtyisi kohteen luovutuksen yhteydessä uuden omistajan vastattavaksi ehdotetun 3 momentin mukaisesti.

Jotta lainansaajat voisivat hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, ehdote-

taan 2 momentissa, että myös takauslainan tilalle takausaikana otettu uusi laina olisi 6 §:n mukaiset yleiset ehdot täyttäessään takauksen piirissä, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi sen takauslainaksi. Valtion takauksen keston lainan siirto ei vaikuttaisi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen olisi ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyisi takausajan kuluessa uudelle omistajalle, ehdotetaan 3 momentissa, että jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi myös uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella, takaus voisi pysyä edelleen voimassa. Edellytyksenä takauksen voimassa pysymiselle olisi lisäksi, että uusi omistaja ottaisi takauslainan ja siihen liittyvät ehdotetun lain mukaiset lainansaajan veloitteet vastattavakseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen hyväksymisen lisäksi takauslainan siirtäminen uudelle omistajalle edellyttäisi lainanmyöntäjän suostumusta.

**10 §. Asuntojen käyttö takausaikana.** Takauslajin myöntäminen perustuu siihen, että kysyntäalueilla tarvitaan uusia vuokra-asuntoja. Takauslainaan liittyisikin velvoite pitää takauslainoitettua kohteen asuinhuoneistot vuokra-asutokäytössä koko valtion takauksen kestoajan eli enimmillään 30 vuotta. Asuntoja olisi kuitenkin pidettävä vuokra-asuntoina aina vähintään 20 vuotta, vaikka valtio vapautettaisiin takausvastuusta jo tätä ennen. Jos valtio sen sijaan vapautettaisiin takausvastuusta 20 vuoden jälkeen mutta ennen ehdotetun lain mukaisen 30 vuoden enimmäistakauksen päättymistä, asuntojen käyttövelvoite lakkaisi samaan aikaan kuin valtion vastuukin. Takausajan kesto luettaisiin lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kunnan mahdollisuudesta myöntää vähäisiä poikkeuksia 1 momentissa säädettävään asuntojen vuokratäyttövelvoitteeseen.

**11 §. Takauskorvaus.** Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi valtion takausvastuun laajuudesta niin, että se vastaisi sisällöllisesti vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa säädettyä valti-onvastuuta 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.

**12 §. 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 edellytetäisi, jos velallinen saisi yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää kyseisen vakuutena olevan omaisuuden. Valtiokonttori voi rinnastaa vapaaehtoisena saneerausmenettelyn lain mukaiseen menettelyyn.

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. Käytännössä ehdotetun momentin soveltaminen olisi todennäköisesti hyvin poikkeuksellista. Takauskorvauksen maksamatta jättäminen kokonaan edellyttäisi, että lainanmyöntäjän toiminta olisi ollut törkeää.

**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 mah-

dollista arvioida myös kohteen asukkaiden ja heidän asumiskulujensa näkökulmasta.

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

**14 §. Valvonta ja tiedonantovelvollisuus.** Pykälässä säädettäisiin ehdotetun lain mukaisen toiminnan valvonnasta. Pääasiallinen valvontavelvollisuus olisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella sekä Valtiokonttorilla. Niillä olisi velvollisuus valvoa, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimisivat 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 lainanmyöntäjä kuin lainansaajakin olisivat velvollisia antamaan salassapitovelvollisuuden estämättä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle 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 rakentamis- 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. Tällainen kauppa voidaan joutua teemmään nopeastikin, joten omaisuuden realisointi ei edellyttäisi Valtiokonttorin lupaa. Tästä huolimatta Valtiokonttorin informointi tilanteesta ja lainanmyöntäjän ja Valtiokonttorin välillä käytävät neuvottelut omaisuuden realisointiin liittyvistä kysymyksistä lienevät 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.

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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi velvoittaa lainansaajan maksamaan valtiolle sanktioluonteisen seuraamusmaksun, jos lainansaaja toimisi 1 momentissa kuvatulla tavalla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi määrätä seuraamusmaksun, jos lainansaaja on takauslainaa hakiessaan antanut sellaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai salannut sellaisia tietoja, joilla on ollut oleellista vaikutusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tekemään päätökseen hyväksyä laina takauslainaksi. Väärien tai harhaanjohtavien tietojen antaminen tai tietojen salaaminen voi loukata valtion etua. Samoin perustein on perusteltua sanktioida tilanne, jossa lainansaaja antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille

oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja niiden täyttäessä ehdotetun lain mukaista valvontavollisuuttaan.

Seuraamusmaksu olisi voitava periä myös, jos lainansaaja olisi käyttänyt takauslainaa johonkin muuhun tarkoitukseen kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Lisäksi seuraamusmaksu olisi voitava periä silloin, jos takauslainoitettua omaisuutta ei käytettäisi takausaikana vuokra-asuntolina eikä muuhun käyttöön olisi saatu 10 §:n 2 momentin mukaista kunnan lupaa.

Seuraamusmaksuksi ehdotetaan yksi 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 antamia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Jos lainansaaja esimerkiksi antaisi ehdotetun 1 momentin 3 kohdan mukaisia vääriä tietoja takauslainaa myönnettäessä, seuraamusmaksu voitaisiin määrätä maksettavaksi jokaiselta kuukaudelta siihen saakka, kunnes lainansaaja toimittaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle oikeat tiedot. Seuraamusmaksu olisi määrättävä maksettavaksi kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen asia on tullut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tietoon. Jos virheellisen toiminnan päättymisestä on kulunut yli 20 vuotta, seuraamusmaksua ei kuitenkaan enää voitaisi määrätä maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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 9 §:n 3 momentin mukaan, mutta aiempi omistaja on syyllistynyt sanktioituun toimintaan, seuraamusmaksu voidaan kohdistaa uuteen omistajaan, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää aiemman omistajan toiminnasta.

**17 §. Muutoksenhaku.** Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai Valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen saisi hakea kirjallisesti oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus tehtäisiin päätöksen tehneelle viranomaiselle, jonka olisi käsiteltävä oikaisuvaatimus kiireellisesti.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen päätökseen, joka koskee sen 4 §:n 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 vuosittaisin määrärahan tai valtuuden suuruus ja myöntöpäätös edellyttää asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Samat perusteet ovat keskeisiä ehdotetussa laissa. Lainoja voitaisiin hyväksyä valtioneuvoston piiriin vain valtion talousarviossa osoitetun valtuuden rajoissa. Hakijalla ei olisi subjektiivista oikeutta valtioneuvoston päätökseen. Lainan hyväksyminen takauslainaksi edellyttää lisäksi asuntopoliittista harkintaa esimerkiksi sen osalta, miten markkinat kehittyvät.

Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen tai Valtiokonttorin päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

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

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

**19 §. Voimaantulo.** Laki ehdotetaan tulevaisiksi voimaan mahdollisimman pian siten,

että takauslainoja voitaisiin myöntää jo vuoden 2008 aikana.

Ehdotetulla lailla kumottaisiin asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista 14 päivänä helmikuuta 2003 annettu laki (126/2003) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Kumottavan lain säännökset ovat huomattavin osin päällekkäisiä ehdotetun lain kanssa. Kumottavan lain perusteella ei ole hyväksytty takauslainoja.

Pykälän 3 momenttiin on otettu tavanomainen voimaantulosäännös.

## **2 Tarkemmat säännökset ja määräykset**

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

ja seuraamusmaksun perinnästä annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

## **3 Voimaantulo**

Hallituksen esitykseen sisältyvä laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian niin, että lainoja voitaisiin hyväksyä takauslainoiksi jo vuoden 2008 aikana. Ennen kuin lainoja voidaan hyväksyä ehdotetun lainojalla takauslainoiksi, on sitä varten oltava hyväksytty myös takausvaltuus. Hyväksymisvaltuuden enimmäismäärästä päätetään valtion talousarvion yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus*

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

##### *Soveltamisala*

Tässä laissa säädetään valtiontakauksesta luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle (*lainanmyöntäjä*) lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Tämän lain mukaisen valtiontakauksen saaneita lainoja kutsutaan *takauslainoiksi*.

ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

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.

#### 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 asuntotarpeen mukaan.

#### 3 §

##### *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia

#### 4 §

##### *Takauslainan hyväksyminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi.

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

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokra-omalle, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 9 §:n 1

momentin mukaisena takausaikana ja 10 §:n 1 momentin mukaisen vuokratäyttövelvoitteen voimassaoloaikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

## 5 §

*Takauslainan määrä*

Takauslainan määrä on enintään 95 prosenttia kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoon panosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

## 6 §

*Takauslainan yleiset ehdot*

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan laina-ehdojen, 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 rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

## 7 §

*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, 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 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

## 8 §

*Takausmaksu*

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asunTORahastoon.

## 9 §

*Takausaika*

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

## 10 §

*Asuntojen käyttö takausaikana*

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kui-

tenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa I momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuntotarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

### 11 §

#### *Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 9 §: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 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- tai 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 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 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 ja takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt.

Valtiokonttorin on tilitettävä takautumiskorvaus korkoineen 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 kehittämiskeskuselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

## 15 §

*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.

Jos lainan kokonaismäärä on suurempi kuin 5 §:n mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, paitsi jos kyse on 7 §:n 2 momentissa tarkoitettua 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;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momenttia, eikä kunta ole

antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin 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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajan-kohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

## 17 §

*Muutoksenhaku*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin tämän lain nojalla tekemään päätökseen saa hakea kirjallisesti oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisuunnasta. Oikaisuvaatimus tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle, jonka on käsiteltävä oikaisuvaatimus kiireellisesti.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 4 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja 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.

## 18 §

*Tarkemmat säännökset*

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

## 19 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumotaan asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista 14 päivänä helmikuuta 2003 annettu laki (126/2003) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

---

Helsingissä 10 päivänä lokakuuta 2008

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Asuntonministeri *Jan Vapaavuori*