

## Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista. Takauksen avulla on tarkoitus parantaa asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon rahoituksen saatavuutta vapailta rahamarkkinoilta ja alentaa rahoituksen hintaa. Takauksen johdosta lainanmyöntäjä saa itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa lukea takausluoton riskiluokkaan 0. Takaus myös alentaa asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon rahoituskustannuksia ja sitä kautta lisätä kiinnostusta tähän tuotantoon ja kasvattaa hankintahinnaltaan ja käyttökustannuksiltaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa alueilla, joilla asuntojen kysyntä on jatkuvaa. Takaus poistaa vakuusongelman ja siten tehdessään mahdolliseksi hankkeen rahoituksen myös mahdollistaa hankkeen toteuttamisen. Luoton hyväksymisestä takausjärjestelmän piiriin päättäisi valtion asuntorahasto hankkeen sijaintikunnan puollosta. Pääsääntöisesti hanketta puoltanut kunta olisi yhdessä valtion kanssa takausajan takausvastuussa lainanmyöntäjälle lainan lyhennysten ja korkojen ja muiden lainasta johtuvien kustannusten suorittamisesta. Takausaika olisi enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Valtion ja kunnan takausvastuu pääsääntöisesti jakautuisi puoleksi, suhteessa 50:50. Eräissä tilanteissa valtio voisi kantaa takauslainan takausvastuun kokonaan, mutta takauslainan hankekohtaista määrää tällöin vastaavasti alennettaisiin, jotta hankekohtainen valtion takausvastuu ei muodostuisi suuremmaksi kuin se olisi ollut

kunnan ollessa myös takausvastuussa. Takauksesta kannettaisiin myös takausmaksu koko takauslainan pääoman osalta siitä riippumatta nostetaanko vai ei luotto kokonaan. Takausmaksujen määrää voitaisiin muuttaa myös asetuksella. Takausmaksuista kertyisi myös takausvarallisuutta, josta ensisijaisesti on tarkoitus maksaa takausvastuusta johtuvat suoritukset, jos niitä tulee maksettaviksi. Takausvastuun päätyttyä takaus-maksuista kunnalle kertynyt osuus olisi kunnan käytettävissä haluamallaan tavalla. Valtion talousarviossa päätettäisiin valtion osalta takauslainojen hyväksymisvaltuudesta. Myös kunnan olisi mahdollista asettaa takausvaltuus. Kun kunnan takausvastuu syntyisi lain nojalla kunnan hankkeen puoltopäätöksellä, tällainen päätös on tehtävä valtuustossa, jollei päätösvaltaa ole takauslaissa ehdotetulla tavalla delegoitu muulle toimielimelle, luottamusmiehelle tai viranhaltijalle. Takauslaissa ehdotetaan muutettavaksi näiden lainojen osalta myös kuntalain 2 luvun 13 ja 14 §:n säännöksiä. Kunnan puolto ei johtaisi takausvastuuseen, jos hankkeen takauslaina on päätetty jättää kokonaan valtion takausvastuulle. Kunta voitaisiin eräissä tapauksissa myös vapauttaa takauskorvauksen suorittamisesta, jolloin valtio yksin vastaisi erääntyneen takauskorvauksen suorittamisesta. Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen. Takauksen piiriin on tarkoitus hyväksyä luottoja jo vuoden 2003 aikana.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ</b> .....	1
<b>SISÄLLYSLUETTELO</b> .....	2
<b>YLEISPERUSTELUT</b> .....	3
1. Nykytila ja sen arviointi.....	3
1.1. Nykytila .....	3
1.2. Nykytilan arviointi.....	3
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	5
2.1. Tavoitteet.....	5
2.2. Keskeiset ehdotukset.....	6
2.2.1. Takausjärjestelmän yleinen luonne .....	6
2.2.2. Takauspäättökseen teko kunnassa ja valtion takausvastuulle jäävät hankkeet	7
2.2.3. Riskienhallinta.....	7
2.2.4. Yleisvaikutus hankkeisiin ja lainaehtoihin.....	8
3. Esityksen vaikutukset.....	9
3.1. Taloudelliset vaikutukset .....	9
3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen.....	9
3.1.2. Vaikutukset kotitalouksiin.....	11
3.2. Organisatoriset ja henkilövaikutukset.....	19
4. Asian valmistelu.....	19
4.1. Hallitusohjelma.....	19
4.2. Esityksen valmistelu.....	19
4.3. Lausunnot.....	20
5. Muita esitykseen liittyviä seikkoja.....	20
<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT</b> .....	20
1. Lakiehdotusten perustelut.....	20
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset.....	30
3. Voimaantulo .....	31
4. Sääntämisyjärjestys .....	31
<b>LAKIEHDOTUKSET</b> .....	32
asumisoikeus - ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista.....	32
<b>LIITE</b> .....	40
asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista.....	40

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykytila ja sen arviointi

#### 1.1. Nykytila

Suomen asuntokanta on noin 2,2 miljoonaa asuntoa, joista noin 1,5 miljoonaa on omistusasuntoja ja noin 0,7 miljoonaa vuokra-asuntoja sekä näiden sekamuotoja kuten asumisoikeusasuntoja, joita on yli 26 000 ja osaomistusasuntoja, joita toistaiseksi on joitakin tuhansia. Toisaalta kahden viimeksi mainitun omistus- ja hallintamuodon asunnot ovat erittäin ylikysytyjä. Vuokra-asunnoista noin puolet on niin sanottuja aravavuokra-asuntoja, joiden asukasvalinta, vuokrat ja käyttö sekä luovutus ovat säänneltyä. Valtaosa asunnoista on siis vapaan luovutuksen piirissä, mistä johtuu, että asunnon hankintakustannukset ja kuukausittain maksettavat käyttökorvaukset (vuokrat, vastikkeet tai käyttövastikkeet) ovat kysynnän ja tarjonnan muutoksille erittäin alttiita. Tästä syystä valtio on viime vuosina keskittänyt asumisen tukemisen niin lainoin kuin korkotukijärjestelminkin alueille, joilla ylikysyntä on omiaan nostamaan hinta- ja korvaustasoja. Valtion lainoitus ja korkotukema lainoitus kohdistuu nykyisin ensisijassa vain vuokra- ja asumisoikeustalotutantoon. Valtio ei enää muutama vuoteen ole lainoin tukenut omistusasunnon hankintaa. Korkotukimuodotkin ovat vähentyneet. Takausjärjestelmiä on vielä käytössä omistusasunnon hankintaa helpottamaan. Merkittävin omistusasumisen tukimuoto on oman asunnon hankintaan myönnetyn luoton maksettujen korkojen koskeva verovähennysoikeus, joskin sitäkin on vähennetty. Ensiasunnon hankkijoilla on erityisiä verovähennysoikeuksia. Valtaosa asunnontarvitsijoista joutuu siten hankkimaan ja rahoittamaan asunnonhankintansa vapailta markkinoilta. Tämä koskee sekä hankittavaa asuntoa että sen luototusta, jos luottoa tarvitaan. Pääkaupunkiseutu ja niin sanotut kasvukeskukset, joita erityisesti ovat yliopisto- ja korkeakoulu-paikkakunnat, ovat tyypillisesti tällaisia alueita, joissa kysyntä nostaa asuntojen hankintahintoja, vuokria ja

muuta käyttöaikaisia korvauksia, joihin hankinnan kalleus myös heijastuu. Voimakas muuttoliike juuri näille alueille lisää ylikysyntää. Toisaalta nämä ovat myös voimakkaimmin kasvavia alueita, joilla on tarjolla myös työtä ja toimeentuloa.

#### 1.2. Nykytilan arviointi

Asuntojen tarjonnan niukkuus tai kohtuuhintaisten asuntojen puute joissakin tapauksissa jo uhkaa työvoiman saantia. Tällainen tilanne on omiaan haittaamaan koko maan taloudellista hyvinvointia ja kehitystä. Julkisen rahoituksen lisääminen asuntotuotantoon ei yksinään riitä lisäämään asuntotarjontaa kysyntää vastaavaksi, vaan tarvitaan myös muita toimia. Luomalla kuntien ja valtion yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeustalotutantoon voidaan kasvattaa hankintahinnaltaan ja käyttökustannuksiltaan kohtuuhintaisten tuotannon määrää hyödyntämällä muuttuneita ja vapautuneita rahoitusmarkkinoita.

Talletusten verovapauden päättyminen, yhtenäisvaluutan poistettua talous- ja rahaliiton alueelta keskinäisen valuuttakurssiriskin, rahamarkkinoiden yhtenäistyminen ja globalisoituminen johtavat kilpailun kiristymiseen rahamarkkinoilla ja vaativat aikaisempaa enemmän kiinnittämään huomiota myös siihen, miten myönnetyt luotot vaikuttavat lainantajan oman vakavaraisuuden arviointiin. Mitä enemmän on luototusta, joka saadaan vakavaraisuusarvioinnissa lukea riskiluokkaan 0, sitä suurempi tällainen luottokanta voi olla. Asuntorahoitusta tarvitsevien näkökulmasta on syytä pyrkiä sellaisiin rakenteellisiin järjestelyihin, että yhä useampi luotto lainantajan itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa saisi kuulua riskiluokkaan 0 tai ainakin luokkaan 50 %.

Edellä mainituista syistä on säädetty 1 päivänä tammikuuta 2000 voimaan tullut kiinnitysluottolainsäädäntö kiinnitys- ja julkisyhteisövuokruudellisten luottojen myöntämisen ja niihin perustuvan varainhankinnan mahdollistamiseksi. Samantyyppisistä syistä on syytä luoda

valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeustalojen rahoitukseen. Tämän tuotannon luottojen hankekohtainen tarvehan on yleensä tavallista suurempi. Näin siksi, että asunontarvitsijain omarahoitusosuudet saataisiin pysymään kohtuullisina ja samoin asumisaikaiset kustannukset. Asumisoikeustalotuotannossa myös hankintakustannukset kilpailevat muiden asumismuotojen kustannusten ja rahoitusvaihtoehtojen kanssa, jolloin asumisoikeusmaksujen enimmäismäärät eivät voine nousta yli 30 % hankinta-arvoista. Myös vuokratuotanto - siltä osin kuin sitä on - on niin valtion lainoittamana tai korkotukemin lainoin lainoittuna kuin vapaarahoitteisenakin yleensä rahoitettu kohdekohtaisesti huomattavalla lainamäärällä omarahoitusosuuden ollessa vähäinen tai sekin lainoin hankittua.

Valtion korkotukemassa asumisoikeus- ja vuokratuotannossa on valtion täytetakausta lain nojalla, joten nämä luotot saadaan lukea myöntäjäänsä itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa riskiluokkaan 0. Kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999) huomioon ottaen näiden hankkeiden korkotuettu luotto voi muodostua saman luotonantajan luotosta, josta kiinnitysluottoa on maksimimäärä 60 %. Valtion takauksesta johtuen hankkeen tarvitsema loppuosaa on muuta luottoa, yleensä 20-25 % koko lainan ollessa 80-85 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Jos tällaista takausta ei olisi, luotto, jonka vakuutena on luotonsaajan omassa käytössä olevaan, vuokralle antamaan tai omaan käyttöön tai vuokralle annettavaksi tarkoitettuun asuinkiinteistöön vahvistettu kiinnitys tai tällaisessa käytössä olevan taikka käytettäväksi tarkoitettuun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, saadaan luottolaitosta itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa ottaa huomioon 50 %:n riskipainotuksella. Kiinnityksiin rinnastetaan pantiksi annetut asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Muut kiinnitysvakuudelliset luotot otetaan huomioon 100 % painolla. Jos luoton vakuutena on edellä mainitunlainen 50 %:n painotuksella huomioitava luotto, saadaan myös tällainen joukkovelkakirja lukea riskiluokkaan 50 %. Julkisyhteisöluotot taas ovat riskiluokassa 0. Tällöin on kyse luotosta, joka on myönnetty julkisyhteisölle tai jolla on julkisyhteisön takaus tai saaminen julkisyhteisöltä. Julkisyhteisöjä ovat Suomen

valtio, siihen luottoriskiltään rinnastettavat valtiot, Euroopan yhteisöt, Suomen valtion liikelaitokset, Kansaneläkelaitos, Suomen Pankki ja siihen rinnastettavat keskuspankit, suomalaiset kunnat ja kuntayhtymät, Ahvenanmaan maakunta sekä Kuntien Takauskeskus ja Kuntien Eläkevakuutus. Näistä julkisyhteisöistä valtion ja kunnan yhteisen takausjärjestelmän avulla vuokra- ja asumisoikeustalotuotantoon saataisiin luottoja, jotka luoton myöntäjää itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa saataisiin lukea riskiluokkaan 0. Sijoitukset kiinnitysluottopankkilain mukaisiin vakuudellisiin joukkovelkakirjalainoihin saadaan painottaa 10 % riskipainolla. Julkisyhteisöistä suomalaisten seurakuntien takaamat lainat painotetaan 20 % riskipainolla.

Luottoriskien riskipainotettu arvo jakaantuu kahteen osaan, taseeseen ja taseen ulkopuolisiin sitoumuksiin. Taseen varat eli saamiset ja sijoitukset sekä taseen ulkopuoliset sitoumukset ilmoitetaan luokiteltuina eri riskiryhmiin. Tämä riskiryhmä määräytyy yleensä vastapuolen mukaan. Eräissä tapauksissa, joista esityksen kannalta merkittävimpiä on mainittu edellä, riskiryhmää voidaan muuttaa myöntäjälleen edullisempaan ryhmään, jos saamisella on riskittömämpi vakuus. Luottolaitoksen myöntämät luotot luokitellaan eri riskiryhmään luotonantajan tai luottoon liittyvän vakuuden perusteella. Luoton myöntäjän omien varojen hankkimisesta minimivakavaraisuussuhteen täyttämiseksi (nykyisin 8 %) aiheutuva laskennallinen vaikutus myönnettävän luoton marginaaliin voidaan laskea luottolaitoksen oman pääoman (opo) tuottovaatimuksen, luoton määrän, luoton riskiluokituksen ja vakavaraisuussuhdeluvun avulla. Luoton marginaalivaade lasketaan siis seuraavasti:

Marginaalivaade = luoton määrä x opo:n tuottovaatimus x riskipainotus-% x 8 %.

Esimerkkilaskelmassa luoton määräksi on oletettu 100 € ja oman pääoman tuottovaatimus 15 %.

Laskelma 1. Riskiluokka: 0 %

Marginaalivaade = 100 € x 15 % x 0 % x 8 % = 0 %

Laskelma 2. Riskiluokka: 50 %

Marginaalivaade =  $100 \text{ €} \times 15 \% \times 50 \% \times 8 \% = 0,6 \%$

Laskelma 3. Riskiluokka: 100 %

Marginaalivaade:  $100 \text{ €} \times 15 \% \times 100 \% \times 8 \% = 1,2 \%$

Esimerkkilaskelmista jo voidaan havaita, että sillä seikalla, mikä riskipaino myönnettävällä luotolla on luotonmyöntäjää itseään koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa, on huomattava vaikutus siihen, mikä luoton koron on vähintään oltava. Jos luoton riskipaino valtion yksintakauksella tai kunnan ja valtion yhteistakauksella saataisiin 0 %-ksi, voitaisiin luottoa antaa lähes 1,2 prosenttiyksikköä alhaisemmalla korolla kuin ilman tällaista takausta.

## 2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

### 2.1. Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on luoda Paavo Lipposen hallitusohjelmassa tarkoitettu valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Hallitusohjelman mukaan järjestelmään liittyy valtion asuntorahaston laatu- ja kustannusohjaus sekä takausmaksu. Esityksellä on tarkoitus tukea myös toista hallitusohjelmassa todettua tavoitetta. Hallitusohjelman mukaan asumisoikeusasumista laajennetaan arava- ja korkotukilainoituksella sekä säätämällä laki vapaarahoitteisesta asumisoikeusjärjestelmästä. Esitys liittyy myös hallitusohjelmassa todettuun kiinnitysluottolainsäädännön uudistamishankkeeseen siten, että ehdotetun valtion ja kuntien takausjärjestelmän avulla odotetaan kiinnitysluottopankkilainsäädännön mukaista lainoitusta ohjattavan myös vuokra- ja asumisoikeustalotuotantoon. Vuoden 2000 alusta voimaan tullut kiinnitysluottopankkilaki (1240/1999) nimittäin mahdollistaa sellaisen luoton, josta 60 prosenttia on vakuudellista kiinnitysluottoa ja loppu osa muulla vakuudella. Näin asumisoikeustalotuotantoon, jossa osa talojen hankinta-arvosta rahoitetaan asumisoikeuden haltijoilta perityillä asumisoikeus-maksuilla - valtion tukemassa tuotannossa tämä asumisoikeusmaksuilla rahoitettava osuus on

nykyisin noin 15 prosenttia lopun ollessa valtion lainaa tai valtion korkotukemaa lainaa - voitaisiin rahoitusrakenteella, jossa asumisoikeusmaksuilla katettaisiin enintään 30 prosenttia hankinta-arvosta ja edellä kuvatulla luottojärjestelyllä loput, saada lisää volyyymiä ja rahoittaa vapaarahoitteista asumisoikeustalotuotantoa valtion tukeman tuotannon rinnalle. Asumisoikeustalot ovat pysyvästi käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Näiden talojen asuinhuoneistoja on pysyvästi käytettävä asumisoikeusasuntoina tai vuokra-asuntoina, jos asumisoikeuden haltijoiksi tulijoita ei ole.

Valtion ja kuntien yhteistakauksella, jos siihen liitetään vuokra-asuntojen käyttövelvoiteaika, voidaan lisätä huomattavasti sellaista vapaarahoitteista vuokra-asunto-tuotantoa, joka rahoituskustannuksiltaan on kohtuullista ja hinta- ja laatusuhteeltaan hyvää. Rahoitusrakenteesta ei siten aiheudu tarvetta vaatia korkeita vuokria.

Esityksen tarkoituksena on nimenomaan saada aikaan kiinnostusta vuokra- ja asumisoikeustalotuotannon lisäämiseen. Ehdotettu valtion ja kuntien yhteistakausjärjestelmä voidaan liittää myös muuhun rahoitukseen kuin kiinnitysluottopankkilainsäädännön mukaiseen. Tarkoitus on, että vapautuneita rahamarkkinoita ja Euroopan talous- ja rahaliiton (EMU) tuomia etuja voitaisiin myös vuokra- ja asumisoikeustalotuotannon rahoituksessa hyödyntää. Kun takausjärjestelmä kohtuullistaa myös tuotannon rahoituskustannuksia, käyttäjälle eli asunnon tarvitsijalle voidaan saada tarjolle arava- ja korkotuetun tuotannon rinnalle joko yhtä tai lähes yhtä edullinen asuntotarjonta tonttitarjonnasta riippuen.

Ehdotetun takausjärjestelmän avulla on tarkoitus vaikuttaa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantoon osoitetun luoton kustannuksiin ja saatavuuteen. Myönnetyn takauksen vuoksi luotto saadaan lukea lainanmyöntäjän vakavaraisuusarvioinnissa riskiluokkaan 0. Luotto on takauksen johdosta myös välitettävissä joko yhtä edullisin tai lähes yhtä edullisin kustannuksin lainansaajalle kuin mitä lainanmyöntäjä on sen itse hankkinut. Valtion korkotuetussa ja täytetakuksen piirissä olevassa tuotannossa korkotukilainojen korkojen marginaalit ovat vuosina 1999 - 2002 olleet 0,1-0,40. Näin ollen voidaan olettaa, että luottomarginaalit

tulevat olemaan varsin vähäisiä. Näillä marginaaleilla jo osa kunnista saa luottoa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantonsa. Kunnille myönnetyt luotot ovat riskiluokassa 0 %. Takauksen avulla voidaan olettaa myös saatavan vuokra- ja asumisoikeustalotuotantoon paremmin tarvittavaa luotosta verrattuna tilanteeseen, että ilman takausta luotto olisi myöntäjensä vakavaraisuusarvioinnissa luettava riskiluokkaan 50 % tai 100 % riippuen omistajasta tai luoton vakuudesta.

## 2.2. Keskeiset ehdotukset

### 2.2.1. Takausjärjestelmän yleinen luonne

Ehdotettu valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä tai valtion yksinomaisen takausvastuun järjestelmä on tarkoitettu sellaiseen asumisoikeus- ja vuokralotuotannon rahoitukseen, joka ei saa ollenkaan valtion aravalainaa tai valtion varoista korkotuettua lainaa Uudisrakennuskohteita voitaisiin lainoittaa takauslainalla yksinään tai yhdistyneenä muuhun lainoitukseen kuin aravalainoitukseen tai valtion korkotukemaan lainoitukseen. Takaus voitaisiin siis myöntää vain lainalle, joka on tarkoitus käyttää uudisrakentamisen rahoitukseen. Lainasta voitaisiin hyväksyä myös vain osa takauslainaksi, esim. %-osuus lainasta tai tiettyyn hankeen euro- tai neliömetrimäärään asti, jolloin lainan loppuosuudelle on saatava muu vakuus tai hankkeelle on saatava muutakin rahoitusta ja muu vakuus. Takausaika olisi enimmillään 30 vuotta.

Takaus olisi luonteeltaan täytetäkaus, joka kattaisi takauslainan maksamatta olevan pääoman, erääntyneet korot ja perintä- ym. lainasta johtuvat kulut, jos niitä ei saada muista vakuuksista tai kiinteistön realisoinnissa. Valtio ja kunta, joka on puoltanut hanketta ja takauksen myöntämistä luotolle, joka käytetään hankkeen rahoitukseen, olisivat pääsääntöisesti yhdessä takausvastuussa lainanantajalle lainan edellä mainittujen lyhennysten ja korkojen ja muiden kustannusten maksamisesta. Valtion ja kunnan takausvastuu jakautuisi pääsääntöisesti tasan eli suhteessa 50:50. Jos valtio on yksin takausvastuussa, takauslainaa voitaisiin myöntää vain puolet siitä, mikä takauslainan määrä voisi muutoin olla. Lainan hyväksymisestä takauksen piiriin

päittäisi valtion asuntorahasto valtion talousarviossa asetetun hyväksymisvaltuuden puitteissa.

Kaikki asumisoikeustalonomistajiksi tai aravavuokralalon omistajiksi kelvolliset sekä ne muutkin yhteisöt, jotka ottavat takauslainasta johtuvat käyttörajoitukset vastatakseen, olisivat lainansaaajiksi kelvollisia. Asumisoikeusasunnoista annettu lainsäädäntö määrittelee tahot, jotka ovat tällaisen omaisuuden omistajina mahdollisia ja myös asettaa pysyvät käyttövelvoitteet asumisoikeustalojen asuinhuoneistojen käytölle. Vuokralalojen omistajista aravalainsäädännön alaiset kohteet tai omistajat ovat sidotut tämän lainsäädännön mukaan, mutta muut omistajat, jotka saisivat tämän lain mukaisen takauksen olisivat sidotut takausajan - kuitenkin vähintään 10 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien - käyttämään asuinhuoneistoja vuokra-asuntoina. Takausaika olisi enimmillään 30 vuotta. Asukasvalinta olisi lähes vapaa, jollei muusta lainsäädännöstä muuta seuraa. Sinä aikana, kun huoneistoa olisi käytettävä vuokrahuoneistona, asukasvalinnassa olisi annettava etusija sellaiselle asunnontarvitsijalle, joka käyttäisi huoneistoa omana asuntonaan.

Lainoina, jotka voitaisiin hyväksyä takauksen oikeuttaviksi, voitaisiin ottaa huomioon vastaavien luotonantajien myöntämät luotot, jotka korkotukilainoituksessa jo hyväksytään. Tällaisia luottoja myöntävät kunnat, pankit, seurakunnat, luotto- ja vakuutusyhtiöt, kiinnitysluottopankit ja muut Euroopan talousalueella (ETA-alueella) ja muualla toimivat luottolaitokset. Luotoilta, joille takaus voitaisiin myöntää, olisi luonnollisesti edellytettävä, että ne muutoinkin ovat ehdoiltaan kohtuulliset.

Ehdotettuun takausjärjestelmään liittyisi valtion asuntorahaston hankekäsittely. Tähän hankekäsittelyyn kuuluisi myös sen kunnan kuuleminen, jonka alueelle takauslainoitettava hanke tulee tai jonka alueella se jo sijaitsee. Luottoa ei voitaisi hyväksyä takauksen piiriin, jollei kunta ole puoltanut sitä. Hankekäsittelyssä voitaisiin soveltuvin osin noudattaa menettelyä, jota on jo joinakin vuosina noudatettu asunto-osakeyhtiöiden korkotukihankkeiden käsittelyssä.

Takauksen myöntämisestä lainalle olisi

suoritettava takausmaksu. Takausmaksua suoritettaisiin koko takauslainaksi hyväksytyyn luoton pääoman osalta siitä riippumatta nostetaanko vai ei koko myönnetty luotto. Takausmaksu perittäisiin lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksut olisivat kertasuorituksia. Laissa määriteltäviä takausmaksun suuruutta voitaisiin asetuksella muuttaa. Takausmaksut perittäisiin lainanmyöntäjän välityksellä ja suoritettaisiin valtiokonttorille, joka tulouttaisi takausmaksuista valtion osuuden valtion asuntorahastolle ja pitäisi takauslainaa puoltaneen kunnan lukuun tiliä, jolle sille takausmaksuista kertyvät erät merkitään. Takausmaksuista kertyy kummallekin takausvastuussa olevalle takausvarallisuutta, josta mahdolliset takausvastuut voidaan kattaa, jos siihen aiheutta on. Lisäksi takausvarallisuutena olisi valtion puolella valtion asuntorahaston hallinnoima varallisuus ja tarvittaessa muu valtion varallisuus sekä takausvastuussa olevalla kunnalla sen osuus takausmaksuvarallisuudesta ja lisäksi kunnan muu varallisuus tai takaajakunnat yhdessä. Jos takaajat joutuvat takauksen perusteella maksuvelvollisiksi valtion osuus hoidetaan ensisijaisesti takausmaksuista kertyneistä varoista ja, jos ne eivät riitä, valtion asuntorahaston muista varoista, ja, jos vielä on kattamatonta takausvastuuta, valtion muista varoista. Takausvastuussa olevan kunnan osuus suoritetaan ensisijaisesti kunnalle kertyneistä takausmaksuvaroista ja toissijaisesti kunnan muista varoista. Teknisesti valtiokonttori hoitaisi korvauksen maksamisen esimerkiksi siten, että se suorittaisi koko osuuden lainansaajalle ja perisi kunnan osuuden takausvastuusta.

### *2.2.2. Takauspääätöksen teko kunnassa ja valtion takausvastuulle jäävät hankkeet*

Hanketta takauslainalla rahoitettavaksi puoltanut kunta pääsääntöisesti tulisi ehdotuksen mukaan lain nojalla takausvastuuseen. Koska hankkeen puoltopäätös tosiasiaassa merkitsisi myös takauspääätöksen tekoa, se on kuntalain 2 luvun 13 ja 14 §:n mukaan tehtävä valtuustossa. Jottei hankkeen kuntavaiheen käsittely muodostuisi turhan byrokraattiseksi ja aikaa vieväksi, ehdotetaan, että kunta voisi myös hyväksyä takausvaltuuden ja ehkä

takauslainoitettavia hankkeita koskevia suuntaviiva-päätöksiä ja valtuuttaa yksittäisiä hankkeita koskevat päätökset tehtäviksi muun toimielimen, luottamushenkilön tai viranhaltijan toimesta. Toimivallan siirto tulisi tehdä johtosäännöllä. Tältä osin ehdotettu takauslaki muuttaisi myös kuntalain nykyisiä 2 luvun 13 ja 14 §:n säännöksiä käsiteltäessä ehdotetun lain mukaisten hankkeiden puoltokysymyksiä. Jos kunta haluaisi edelleen päättää jokaisen takauspääätöksen valtuustossa, ei siihen olisi mitään estettä.

Takausvastuun ottaminen saattaa joissakin tilanteissa olla kunnassa hankalaa, mutta hankkeen toteuttaminen nähdään kuitenkin tärkeäksi. Kunta siis haluaisi puoltaa hanketta, mutta ei ottaa kantaakseen takausvastuuta. Tällaisia tilanteita varten ehdotetaan, että valtio voisi kantaa kokonaan takauslainan takausvastuun, mutta takauslainan osuus lainoituskelpoisista kustannuksista voisi olla enintään 50 % niiden enimmäismäärästä, kun takausvastuu jakautuu kunnan ja valtion kesken. Kun vuokratalon takauslaina voisi olla enimmillään 90 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista, voisi valtion ollessa yksin takausvastuussa takauslainan määrä olla enintään 45 prosenttia lainoitus-kelpoisista kustannuksista. Valtion hankekohtainen takausvastuu ei siten olisi sen suurempi kuin mitä se olisi ollut, jos kunta olisi myös ollut takausvastuussa.

### *2.2.3. Riskienhallinta*

Ehdotettuun valtion ja kuntien yhteiseen takausjärjestelmään tai valtion yksinomaisen takauksen järjestelmään liittyviä takausriskejä voidaan arvioida monella tavalla. Merkittävämpiä vertailukohteita, joista saatujen kokemusten valossa voidaan hyvin arvioida nyt ehdotetun takausjärjestelmän riskejä, ovat voimassa olevat vuokra- ja asumisoikeustalojen korkotukijärjestelmät. Vuokratalojen rahoitusta varten on vuodesta 1980 hyväksytty luottoja valtion varoista myönnetyn korkotuen piiriin ja 1990 alkupuolella on kehitetty vastaavanlainen korkotukijärjestelmä asumisoikeustalojen rahoitukseen valtion lainoituksen rinnalle. Tämä korkotuettu lainakanta on noin 2,2 miljardia euroa (noin 13 miljardia Suomen

markkaa) ja siihen liittyy lain nojalla valtion täytetakausta. Näistä korkotukiluotoista on kahdenkymmenen vuoden kokemus eikä valtio ole takausvastuunsa nojalla joutunut maksamaan yhtä tapausta lukuun ottamatta mitään. Takausvastuun perusteella maksetun korvauksen määrä on noin 130 000 euroa. Korvausvastuuseen johtaneesta tapauksesta on kuitenkin otettu opiksi laadittaessa tämän lain tiedonanto-, valvonta- ja seuraamusjärjestelmää koskevia ehdotuksia (11 §:n 4 mom; 15 §-21 §; 22 §:n 3 mom; 24 ja 25 sekä 27 §). Lisäksi vuonna 1996 kehitettiin asunto-osakeyhtiöaloja varten korkotukijärjestelmä, johon ei liity valtion täytetakausta. Sekin on ollut hyvin suosittu ja toiminut tarkoituksensa mukaisesti. Vuoden 2002 alusta myönnetään valtion varoista vuokra- tai asumisoikeustalotuetta varten otetuille luotoille korkotukea vuokralolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) perusteella. Myös näillä korkotukiluotoilla on valtion täytetakausta.

Ehdotettuun takausjärjestelmään kuuluva hankekäsittely sekä kunnassa että valtion asuntorahastossa ja myös lainasaajan taholla olisi monilta osiltaan vastaavanlainen kuin edellä mainituissa korkotuki-järjestelmissä. Muun muassa takauslainan piiriin voidaan hyväksyä vain hankkeita, joilla on riittävä kysyntä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä, toteuttajat ovat vakavaraisia ja ammattinsa osaavia, velvoitteensa täyttäviä sekä takauslainoilla on riittävät vakuudet ja lainoja muutoinkin hoidetaan hyvän pankki- ja perintätavan mukaan. Järjestelmään liittyisi myös oikeus lakkauttaa takaus eräissä tapauksissa ja takautumisoikeus periä takaisin takauksesta maksettu suoritus, jos laissa asetetut edellytykset siihen ovat. Valtion ja kunnan takausvastuiden määrää ja kehitystä voidaan säädellä myös ehdotetuilla hyväksymisvaltuusmenettelyillä. Seuranta- ja valvontaoikeuksiin kuuluisi myös oikeus saada selvitys siitä, että vuokra- ja käyttövastikekertymät ovat riittävät omistajan muu tulonmuodostus ja vastuut huomioon ottaen kattamaan takauslainan sovitut lyhennykset ja erääntyvät korot ja muut maksut.

Lisäksi nyt ehdotetussa takausjärjestelmässä peritään takausmaksuja, joista kertyvää takausvarallisuutta on tarkoitettu käyttämään takausvastuiden suorittamiseen, jos

takauksen perusteella joudutaan suoritusvelvolliseksi.

Edellä mainittu huomioon ottaen, ei ole kovin todennäköistä, että ehdotetun takausjärjestelmän johdosta valtio tai kunnat joutuisivat takausvastuunsa perusteella suoritusvelvollisiksi tai että, jos joutuvat, etteivätkö pystyisi suoriutumaan velvoitteistaan takausmaksuista kertyvän varallisuutensa avulla.

Takauslainajärjestelmässä valtion hankekohtainen riski joko puolittuu tai on sitäkin pienempi verrattuna sitä vastuuseen kohteesta, jossa rakentamista varten on valtion varoista myönnetty aravalainaa tai korkotukea lainalle, jonka takaisin maksamisen vakuutena on lakisääteinen valtion täytetakausta. Jos vuokralohankkeella on takauslainaa maksimimäärä, on valtion riski kohteesta puolittunut. Jos kohteessa on takauslainan lisäksi muuta luottoa - esimerkiksi kiinnitysvakuutta vastaan myönnettyä luottoa 60 prosenttia - samaan kokonaislainamäärään takauslainaa tarvitaan vain 30 prosenttia, josta valtion vastuu on puolet, jos kunta on yhteistakaajana. Takauslainoitukseen avulla kokonaisrahoitus voitaisiin siis muodostaa myös siten, että valtion vastuu on enimmillään vain puolet. Kun kiinnitysvakuutta vastaan yleensä saadaan luottoa 60 prosenttia kohteen arvosta, päästään säännönmukaisesti siihen, että valtion vastuu ei ylitä 30 prosenttia tai 15 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista. Arava- ja korkotukilainoitettussa vuokralotutotannossa valtion vastuu on pääsääntöisesti 90 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista eli arava- tai korkotuki-lainan määrä.

#### 2.2.4. Yleisvaikutus hankkeisiin ja lainaehtoihin

Ehdotetun takausjärjestelmän henkinen ja taloudellinenkin vaikutus on hankkeita edistävä siinäkin tapauksessa, että takausmaksu kokonaan tai osittain joiltakin vuosilta kuittaisi neuvotellun korkoedun, joka takauksen johdosta lainalle on saatu. Toisaalta takaus olennaisesti lisää lainanmyöntäjien lainanantokykyä. Se myös lisää vuokra- ja asumisoikeustalotutotannosta kiinnostuneiden ja omistajatahoina kysymykseen tulevien lainansaantikykyä. Tämä koskisi nimenomaan nyt



luovutushinnaltaan ja/tai – saajaltaan rajoitettua omaisuutta ensisijaisesti omistavia. Nämä tahot ovat juuri niitä, joiden toimintapolitiikkaan on jo vuosia kuulunut vahva sitoutuminen pysyvästi kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeustalotuotannon omistamiseen ja asuntojen tarjoamiseen kohtuullisin kustannuksin. Toteuttamiskelpoisiakin hankkeita usein vaivaava vakuusongelma voidaan takauksen avulla poistaa ja hanke siten toteuttaa.

Ottaen huomioon sen kokemuksen, mikä valtion asuntorahastolla on valtion täytetakauksen vaikutuksesta korkomarginaaliin, rahasto on arvioinut ehdotetun takausjärjestelmän alentavan korkomarginaaleja noin 0,3-0,5 prosenttiyksikköä, mutta arvelee vaikutuksen voivan olla myös tätä suuremman. Jos oletetaan takauslainoja hyväksyttävän vuosittain 200 000 000 euroa, millä määrällä saataneen aikaan noin 2000 asunnon vuosituotanto, korkokustannukset rahaston arvion mukaan olisivat vuodessa noin 600 000— 1 000 000 euroa alhaisemmat kuin ilman takausta.

Takauksen teoreettista vaikutusta luoton korkomarginaaliin ja vähimmäismarginaalin laskentakaavaa on selvitetty lähemmin kohdassa 1.2. Nykytilan arviointi. Kun luoton marginaaliin voidaan vaikuttaa myöntämällä sille valtion yksintakaus tai valtion ja kunnan yhteistakaus ja näin saada luoton riskipaino myöntäjänsä koskevassa vakavaraisuusarvioinnissa riskiluokkaan 0, on tehty mahdolliseksi myöntää luoto jopa lähes 1,2 prosenttiyksikköä pienemmällä marginaalilla kuin ilman takausta. Kilpailluilla rahamarkkinoilla korkomarginaalit myös käytännössä pyrkivät lähestymään teoreettisia vähimmäisarvojaan.

### **3. Esityksen vaikutukset**

#### **3.1. Taloudelliset vaikutukset**

##### *3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen*

Ehdotetulla lailla on valtion talouteen kahdenlaisia vaikutuksia. Järjestelmä asettaa sekä vastuita että tuo tuloja. Sen avulla voidaan myös kasvattaa vuokra- ja asumisoikeustalotuotannon määrää ja rajata samalla valtion hankekohtainen takausvastuu kokonaisrahoituksesta varsin kohtuulliseksi.

Viimeksi mainittua piirrettä on tarkemmin selostettu kohdassa 2.2.3 Riskienhallinta.

Ehdotettu laki asettaa valtiolle välillisesti vastuita joko laissa määriteltyyn takausvastuun yhdessä takauslainaa puoltaneen kunnan kanssa tai yksinomaisen takausvastuun. Toisaalta takausmaksuista kertyy myös sekä valtiolle että takausvastuussa olevalle kunnalle takausmaksuvarallisuutta. Tätä varallisuutta on tarkoitus ensisijaisesti käyttää korvauksiin, joita takausvastuun perusteella joudutaan suorittamaan, jos valtio ja kunta joutuvat suoritusvelvollisiksi takausvastuunsa vuoksi. Jos tämä varallisuus ei riitä, valtion vastuita katettaisiin valtion asuntorahastosta ja sen jälkeen vasta valtion muista varoista.

Kun järjestelmään liittyy myös erilaisten riskien arviointia ja hallintajärjestelmiä vastaavalla tavalla kuin on jo vuodesta 1980 kuulunut korkotukijärjestelmiin, ei ole kovin todennäköistä, että takausvastuita jouduttaisiin maksamaan. Myös takauslainaksi hyväksymispäätökset ja hankearvioinnit ehdotetaan tehtäväksi samojen tahojen toimesta, jotka ovat tähänkin saakka hoitaneet korkotukijärjestelmiä, joihin lain nojalla liittyy valtion täytetakaus. Korkotukiluottokanta on lähes 2,2 miljardia euroa (13 miljardia markkaa) eikä valtio ole takausvastuunsa perusteella yhtä tapausta lukuun ottamatta joutunut suoritusvelvolliseksi.

Ministeriössä on tutkittu takausmaksuvarallisuuden kertymistä suhteessa siihen, mikä määrä takauslainoitettuja kohteita tulisi olla rakennettu, jotta yksi tai useampi kohde voitaisiin takausvastuun toteutumisen tilanteessa maksaa käyttäen takausvarallisuutta. Laskelmat on tehty eri takaus-maksuprosenteilla ja olettaen, että takauslainaa ei olisi ollenkaan kyetty lyhentämään ja että hankkeeseen myönnetyn lainan määrä olisi ARA-tuotannossa keskimääräinen eli 2,2 miljoonaa euroa (13 miljoonaa markkaa). Laskelmassa ei ole huomioitu sitä, että kunta kantaisi vastuusta noin 50 %. Laskelmassa on lähdetty siitä, että koko korvaus sekä valtion että kunnan kohdalta voitaisiin hoitaa takausmaksuvarallisuudesta.

Laskelma:

Laskelmissa ensin esitetään markkamääräinen ja sitten vastaava euromääräinen laskelma.

Takausmaksutulojen kertyminen vuosittain mmk, eri takausprosentteilla ja toisen sarakkeen vuosilisäyksin:

Vuosi	Hankkeita/vuosi	Takausmaksuprosentti						
		0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	2,00
1	21	1	1	2	3	3	4	5
2	52	2	5	7	9	12	14	19
3	73	5	9	14	19	23	28	37
4	104	8	16	24	32	40	48	64
5	125	12	24	36	48	60	72	96
6	125	16	32	48	64	80	96	127
7	125	20	40	60	80	100	119	159
8	125	24	48	72	96	119	143	191

Takausmaksutulojen kertyminen vuosittain m€ eri takausprosentteilla ja toisen sarakkeen lisäyksin:

Vuosi	Hankkeita/vuosi	Takausprosentti						
		0,25	0,50	0,75	1,00	1,25	1,50	2,00
1	21	0,12	0,23	0,34	0,46	0,57	0,69	0,92
2	52	0,40	0,80	1,20	1,60	1,20	2,40	3,20
3	73	0,80	1,60	2,40	3,20	4,00	4,79	6,39
4	104	1,40	2,73	4,10	5,47	6,83	8,20	10,93
5	125	2,05	4,10	6,15	8,20	10,25	12,30	16,40
6	125	2,73	5,47	8,20	10,94	13,67	16,30	21,87
7	125	3,42	6,83	10,25	13,66	17,08	20,50	27,33
8	125	4,10	8,20	12,30	16,40	20,50	24,60	32,80

Laskelmasta havaitaan, että takausmaksuprosentilla 0,75 tai 1,00 jo kolmannen vuoden aikana takauslainoitettavien kohteitten - kolmannen vuoden päättyessä hankkeita oletettu olevan 146 - takausmaksuista kertyy summa 2,2 miljoonaa euroa (13 miljoonaa markkaa), joka tarvittaisiin yhden kohteen koko takauslainan suorittamiseen. Jos

takausprosentti on 0,50 tämä tilanne on käsillä neljännen vuoden aikana kannan ollessa neljännen vuoden päättyessä 250. Jos takausprosentti on tästä puolet eli 0,25, takausvarallisuutta korvata yksi 2,2 miljoonan euron (13 miljoonan markan) takausluotto kertyy kuudennen vuoden aikana kannan ollessa kuudennen vuoden päättyessä 500. Takausprosentilla 1,50 ja 2,00 tavoite on saavutettu jo toisena vuotena hankemäärällä 73. Samalla hankemäärällä

tämä tilanne on takausprosentilla 1,25 saavutettu melkein jo toisen vuoden aikana. Jos takausmaksuprosentti on 0,75 tai suurempi noin 150 hankkeen määrällä kertyy takausmaksuista määrä, jolla voidaan maksaa sellainen 2,2 miljoonan euron (13 miljoonan markan) takausluotto, jota ei ole ollenkaan kyetty lyhentämään eikä korkojakaan maksamaan. Jos hankkeita on noin 400 ja takausprosentti edelleen 0,75, kertyy korvausvalmius jo kolmen luoton suorittamiseen takausmaksuvarallisuudesta.

### 3.1.2. Vaikutukset kotitalouksiin

Ehdotetulla lailla odotetaan olevan vaikutuksia kotitalouksien asemaan asuntomarkkinoilla. Ehdotetun lainsäädännön turvin odotetaan vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tarjontaa voitavan lisätä, jolloin kotitalouksien mahdollisuudet saada hallintaansa kohtuullisin käyttökustannuksin ja myös kohtuullisin hankintakustannuksin tasokas asunto helpottuu. Ehdotetun lain turvin tuotantoa odotetaan syntyvän nimenomaan pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin, joissa asuntojen kysyntä on jatkuvasti ollut tarjontaa suurempaa. Ehdotetun lain mukaisesta takauksesta perittäisiin takausmaksuja takauslainaksi hyväksytyyn koko lainapääoman osalta siitä riippumatta nostetaan koko lainapääoma. Takausmaksut olisivat lainansaajalle

kertamaksuja. Takausmaksut olisivat eriä, jotka kuuluvat asumisoikeustalon lainoituskustannuksiin ja jotka voidaan periä asumisoikeuden haltijoilta joko asumisoikeusmaksun muodossa tai käyttövastikkeissa tai perimällä osa asumisoikeusmaksuun kuuluvana eränä ja osa käyttövastikkeissa. Edullisimmaksi näyttää tulevan vaihtoehto, jossa takausmaksut luetaan hankinta-arvoon ja niitä maksetaan käyttövastikkeissa. Seuraavissa laskelmissa takauslainan määräksi on oletettu 85 prosenttia hankinta-arvosta. Takausmaksujen vaikutusta käyttövastikkeisiin on arvioitu eri hankinta-arvotasolla seuraavasti:

#### Takausmaksut:

Takausmaksua peritään laskelmissa asumisoikeusmaksussa kertamaksuna (a) tai osittain asumisoikeusmaksussa ja käyttövastikkeessa samassa suhteessa 15:85 (b) taikka pelkästään käyttövastikkeissa (c). Vaihtoehdossa c) takausmaksuvaikutusta peritään kuukausittain noin 24 vuoden ajan. Laskelmissa on oletettu asumisoikeusmaksujen osuudeksi hankinta-arvosta 15 % ja lainan osuudeksi 85 % ja korkokannaksi 4,5 %. Laskelmissa ensin esitetään markkamääräinen ja sitten vastaava euromääräinen laskelma.

#### Laskelma 1.

Hankinta-arvo on 7500 markkaa neliöltä:

Takausmaksu Aso-maksussa (a)

Asumisoikeusmaksu (15 %) (ilman takausmaksuja)

Takausmaksu Huoneistoa kohti

ASO-maksu Huoneistoa kohti

% mk/m2 50 m2 80 m2

mk/m2 50 m2 80 m2

0,25	16	797	1275
0,50	32	1594	2550
0,75	48	2391	3825
1,00	64	3188	5100
1,25	80	3984	6375
1,50	96	4781	7650
2,00	128	6375	10200

1125 56.250 90.000

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttövastikkeessa (b) Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)

% Takausmaksu Huoneistoa kohti  
mk/m2 50 m2 80 m2

Takausmaksu Huoneistoa kohti  
mk/m2 50 m2 80 m2

0,25	16/ 2	120	191	0,11	5,60	9,00
0,50	32/ 5	239	383	0,22	11,20	18,00
0,75	48/ 7	359	574	0,34	16,80	27,00
1,00	64/ 10	478	765	0,45	22,50	35,90
1,25	80/ 12	598	959	0,56	28,10	44,90
1,50	96/ 14	717	1148	0,67	33,70	53,90
2,00	128/ 19	956	1530	0,90	44,90	71,90

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 1261,4 euroa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				ASO-maksu Huoneistoa kohti		
%	€m2	50 m2	80m2	€m	250 m2	80 m2
0,25	2,68	134,0	214,4	189,2	9.461	15.137
0,50	5,36	268,0	428,9			
0,75	8,04	402,1	643,3			
1,00	10,72	536,1	857,8			
1,25	13,40	670,1	1072,2			
1,50	16,08	804,1	1286,6			
2,00	21,44	1072,2	1715,5			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttövastikkeessa (b)			Käyttövastikkeissa kuukausittain			
(c)						
Takausmaksu Huoneistoa kohti			Takausmaksu Huoneistoa kohti			
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	2,68/0,40	20,1	32,2	0,02	0,93	1,51
0,50	5,36/0,80	40,2	64,3	0,04	1,86	3,03
0,75	8,04/1,21	60,3	96,5	0,06	2,79	4,54
1,00	10,72/1,61	80,4	128,6	0,08	3,72	6,04
1,25	13,40/2,01	100,5	160,8	0,09	4,73	7,55
1,50	16,08/3,41	120,6	193,0	0,11	5,67	9,07
2,00	21,44/160,8	257,3	257,3	0,15	7,55	12,09

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %

## Laskelma 2.

Hankinta-arvo on 8500 markkaa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				ASO-maksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	89 m2
0,25	18	903	1445	1275	63.750	102.000

0,50	36	1806	2890
0,75	54	2709	4335
1,00	72	3613	5780
1,25	90	4516	7225
1,50	108	5419	8670
2,00	145	7225	11560

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttövastikkeessa (b)			Käyttövastikkeissa kuukausittain			
(c)						
Takausmaksu	Huoneistoa kohti		Takausmaksu	Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	18/ 3	135	217	0,13	6,40	10,20
0,50	36/ 5	271	434	0,25	12,70	20,40
0,75	54/ 8	406	650	0,38	19,10	30,50
1,00	72/ 11	542	867	0,51	25,50	40,70
1,25	90/ 14	677	1084	0,64	31,80	50,90
1,50	108/ 16	813	1301	0,76	38,20	61,10
2,00	145/ 22	1084	1734	1,02	50,90	81,40

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 1429,6 euroa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15%)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu	Huoneistoa kohti			ASO-maksu	Huoneistoa kohti	
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,04	152,9	243,0	214,4	10,722	17155
0,50	6,08	303,8	486,1			
0,75	9,11	455,7	729,1			
1,00	12,15	607,6	972,1			
1,25	15,19	759,5	1215,2			
1,50	18,23	911,4	1458,2			
2,00	24,30	1215,2	1944,3			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttövastikkeessa (b)			Käyttövastikkeessa kuukausittain (c)			
Takausmaksu	Huoneistoa kohti		Takausmaksu	Huoneistoa kohti		
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,04/0,46	22,8	36,5	0,02	1,08	1,72
0,50	6,08/0,91	45,6	72,9	0,94	2,14	3,43
0,75	9,11/1,37	68,4	109,4	0,06	3,21	5,13
1,00	12,15/1,82	91,1	145,8	0,09	4,29	6,85
1,25	15,19/2,88	113,9	182,7	0,11	5,35	8,56
1,50	18,23/2,73	136,7	218,7	0,13	6,42	10,28

2,00            24,30/3,65      182,3            291,6            0,17            8,56            13,69  
 Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Laskelma 3.

Hankinta-arvo on 9500 markkaa neliöltä:			Asumisoikeusmaksu (15 %)			
Takausmaksu Aso-maksussa (a)			(ilman takausmaksuja)			
Takausmaksu Huoneistoa kohti			ASO-maksu Huoneistoa kohti			
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	20	1009	1615	1425	71.250	114.000
0,50	40	2019	3230			
0,75	61	3028	4845			
1,00	81	4038	6460			
1,25	101	5047	8075			
1,50	121	6056	9690			
2,00	162	8075	12920			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttövastikkeessa (b) Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)

Takausmaksu Huoneistoa kohti			Takausmaksu Huoneistoa kohti			
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	20/ 3	151	242	0,14	7,10	11,40
0,50	40/ 6	303	485	0,28	14,20	22,80
0,75	61/ 9	454	727	0,43	21,30	34,10
1,00	81/ 12	606	969	0,57	28,40	45,50
1,25	101/ 15	757	1211	0,71	35,60	56,90
1,50	121/ 18	908	1454	0,85	42,70	68,30
2,00	162/ 24	1211	1938	1,14	56,90	91,00

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 1597,8 euroa neliöltä:			Asumisoikeusmaksu (15 %)			
Takausmaksu Aso-maksussa (a)			(ilman takausmaksuja)			
Takausmaksu Huoneistoa kohti			ASO-maksu Huoneistoa kohti			
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,40	169,8	271,6	239,7	11.983	19.173
0,50	6,79	339,5	543,2			
0,75	10,19	509,3	814,9			
1,00	13,58	679,1	1086,5			
1,25	16,98	848,8	1358,1			
1,50	20,37	1018,6	1629,7			
2,00	27,16	1358,1	2173,0			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö- vastikkeessa (b)			Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)			
Takausmaksu Huoneistoa kohti			Takausmaksu Huoneistoa kohti			
%	€/m2	50 m2	80 m2	€/m2	50 m2	80 m2
0,25	3,40/0,51	25,5	40,7	0,02	1,19	1,92
0,50	6,79/1,02	50,9	81,5	0,05	2,39	3,83
0,75	10,19/1,53	76,4	122,2	0,07	3,58	5,74
1,00	13,58/2,04	101,9	163,0	0,10	4,78	7,65
1,25	16,98/2,55	127,3	203,7	0,12	5,99	9,57
1,50	20,37/3,06	152,8	244,5	0,14	7,18	11,49
2,00	27,16/4,07	203,7	325,9	0,19	9,57	15,31

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

#### Laskelma 4.

Hankinta-arvo on 10500 markkaa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				ASO-maksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	22	1116	1785	1575	78.750	126.000
0,50	45	2231	3570			
0,75	67	3347	5355			
1,00	89	4463	7140			
1,25	112	5578	8925			
1,50	134	6694	10710			
2,00	179	8925	14280			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö- vastikkeessa (b)				Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	22/ 3	167	268	0,16	7,90	12,60
0,50	45/ 7	335	536	0,31	15,7	25,20
0,75	67/ 10	502	803	0,47	23,60	37,70
1,00	89/ 13	669	1071	0,63	31,40	50,30
1,25	112/ 17	837	1339	0,79	39,30	62,90
1,50	134/ 20	1004	1607	0,94	47,20	75,50
2,00	179/ 27	1339	2142	1,26	62,90	100,60

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 1766,0 euroa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				ASO-maksu Huoneistoa kohti		
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,75	187,6	300,2	264,9	13.245	21.192
0,50	7,51	375,3	600,4			
0,75	11,26	562,9	900,6			
1,00	15,01	750,5	1200,9			
1,25	18,76	938,2	1501,1			
1,50	22,52	1125,2	1801,3			
2,00	30,02	1501,1	2401,7			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö-				Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)		
vastikkeessa (b)						
Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	3,75/0,56	28,1	45,0	0,03	1,33	2,12
0,50	7,51/1,13	56,3	90,1	0,05	2,64	4,24
0,75	11,26/1,69	84,4	135,1	0,08	3,97	6,34
1,00	15,01/2,25	112,6	180,1	0,11	5,28	8,46
1,25	18,76/2,81	140,7	225,2	0,13	6,63	10,52
1,50	22,52/3,38	168,9	270,2	0,16	7,94	12,70
2,00	30,02/4,50	225,2	360,3	0,21	10,58	16,92

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

#### Laskelma 5.

Hankinta-arvo on 11500 markkaa neliöltä:				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Takausmaksu Aso-maksussa (a)				(ilman takausmaksuja)		
Takausmaksu Huoneistoa kohti				ASO-maksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	24	1222	1955	1725	86.250	138.000
0,50	49	2444	3910			
0,75	73	3666	5865			
1,00	98	4888	7820			
1,25	122	6109	9775			
1,50	147	7331	11730			
2,00	196	9775	15640			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö-				Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)		
vastikkeessa (b)						
Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	3,75/0,56	28,1	45,0	0,03	1,33	2,12
0,50	7,51/1,13	56,3	90,1	0,05	2,64	4,24
0,75	11,26/1,69	84,4	135,1	0,08	3,97	6,34
1,00	15,01/2,25	112,6	180,1	0,11	5,28	8,46
1,25	18,76/2,81	140,7	225,2	0,13	6,63	10,52
1,50	22,52/3,38	168,9	270,2	0,16	7,94	12,70
2,00	30,02/4,50	225,2	360,3	0,21	10,58	16,92



vastikkeessa (b)

Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	24/ 4	183	293	0,17	8,60	13,80
0,50	49/ 7	367	587	0,34	17,20	27,50
0,75	73/ 11	550	880	0,52	25,80	41,30
1,00	98/ 15	733	1173	0,69	34,40	55,10
1,25	122/ 18	916	1466	0,86	43,00	68,90
1,50	147/ 22	1100	1760	1,03	51,70	82,60
2,00	196/ 29	1466	2346	1,38	68,90	110,20

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 1934,2 euroa neliöltä:

Takausmaksu Aso-maksussa (a)

Takausmaksu Huoneistoa kohti

%	€m2	50 m2	80 m2
0,25	4,11	205,5	328,8
0,50	8,22	411,0	657,6
0,75	12,33	616,5	986,4
1,00	16,44	822,0	1315,2
1,25	20,55	1027,5	1644,0
1,50	24,66	1233,0	1972,8
2,00	32,88	1644,0	2630,5

Asumisoikeusmaksu (15 %)

(ilman takausmaksuja)

ASO-maksu Huoneistoa kohti

€m2	50 m2	80 m2
290,1	14.506	23.210

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö-  
vastikkeessa (b)

Takausmaksu Huoneistoa kohti

%	€m2	50 m2	80 m2
0,25	4,11/0,62	30,8	49,3
0,50	8,22/1,23	61,7	98,6
0,75	12,33/1,85	92,5	148,0
1,00	16,44/2,47	123,3	197,3
1,25	20,55/3,08	154,0	246,6
1,50	24,66/3,70	185,0	295,9
2,00	32,88/4,93	246,6	394,6

Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)

Takausmaksu Huoneistoa kohti

€m2	50 m2	80 m2
0,03	1,45	2,32
0,06	2,89	4,63
0,09	4,34	6,95
0,12	5,79	9,27
0,15	7,23	11,59
0,17	8,70	13,89
0,23	11,59	18,53

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeissa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Laskelma 6.

Hankinta-arvo on 12500 markkaa neliöltä:

Takausmaksu Aso-maksussa (a)

Takausmaksu Huoneistoa kohti

%	mk/m2	50 m2	80 m2
---	-------	-------	-------

Asumisoikeusmaksu (15 %)

(ilman takausmaksuja)

ASO-maksu Huoneistoa kohti

mk/m2	50 m2	80 m2
-------	-------	-------

0,25	27	1328	2125	1875	93.750	150.000
0,50	53	2656	4250			
0,75	80	3984	6375			
1,00	106	5313	8500			
1,25	133	6641	10625			
1,50	159	7969	12750			
2,00	213	10625	17000			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö-  
vastikkeessa (b) Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)

Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	mk/m2	50 m2	80 m2	mk/m2	50 m2	80 m2
0,25	27/ 4	199	319	0,19	9,40	15,00
0,50	53/ 8	398	638	0,37	18,70	29,90
0,75	80/ 12	598	956	0,56	28,10	44,90
1,00	106/ 16	797	1275	0,75	37,40	59,90
1,25	133/ 20	996	1594	0,94	46,80	74,90
1,50	159/ 24	1195	1913	1,12	56,10	89,80
2,00	213/ 32	1594	2550	1,50	74,90	119,80

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Hankinta-arvo on 2102,3 euroa neliöltä:

Takausmaksu Aso-maksussa (a)				Asumisoikeusmaksu (15 %)		
Huoneistoa kohti				(ilman takausmaksuja)		
%	€m2	50 m2	80 m2	ASO-maksu huoneistoa kohti	50 m2	80 m2
0,25	4,47	223,4	357,4	315,4	15.768	25.228
0,50	8,93	446,7	714,8			
0,75	13,40	670,1	1072,2			
1,00	17,87	893,5	1429,6			
1,25	22,34	1116,9	1787,0			
1,50	26,80	1340,2	2144,4			
2,00	35,74	1787,00	2859,2			

Takausmaksu Aso-maksussa+käyttö-  
vastikkeessa (b)

Käyttövastikkeissa kuukausittain (c)

Takausmaksu Huoneistoa kohti				Takausmaksu Huoneistoa kohti		
%	€m2	50 m2	80 m2	€m2	50 m2	80 m2
0,25	4,47/0,67	33,5	53,6	0,03	1,56	2,52
0,50	8,93/1,34	67,0	107,2	0,06	3,15	5,03
0,75	13,40/2,01	100,5	160,8	0,09	4,73	7,55

1,00	17,87/2,68	134,0	214,4	0,13	6,29	10,07
1,25	22,34/3,35	167,5	268,0	0,16	7,87	12,60
1,50	26,80/4,02	201,0	321,7	0,19	9,44	15,10
2,00	35,74/5,36	268,0	428,9	0,25	12,60	20,15

Lisäksi b) vaihtoehdossa käyttövastikkeessa peritään laskelman c) arvoista 85 %.

Johtopäätöksiä laskelmista:

Laskelmista havaitaan, että sillä seikalla, miten takausmaksu kannetaan näyttäisi olevan huomattava merkitys asumisoikeuden haltijan maksurasituksen kannalta. Edullisin perintätapa näyttäisi olevan maksun periminen kokonaan käyttövastikkeissa, jolloin maksu kuukaudessa jää kaikissa laskelmis- ja tarkastelluilla takausmaksuprosenteilla ja hankinta-arvoluokilla 50 neliön asunnossa alle 12,60 euroon (75 markkaan) per huoneisto ja 80 neliön asunnoissa alle 21 euroon (120 markkaan) per huoneisto (c). Maksettava määrä pienenee ajan mittaan koron osuuden vähetessä. Jos sitten takausmaksua peritään osittain asumisoikeusmaksussa ja osittain käyttövastikkeissa suhteessa 15:85, on maksurasitus jo selvästi suurempi (b) ja jos takausmaksu peritään kerralla asumisoikeusmaksussa (a) se on jo huomattava (a). Toisaalta asumisoikeustalohanke voidaan rahoittaa myös niin, että kiinnitysvakuutta vastaan on luottoa 60 % ja takauslainaksi hyväksyttyä luottoa vain 25 % hankkeen kustannuksista, jolloin takausmaksutkin olisivat suhteessa 25:85 eli vain noin 29 % edellä mainituista luvuista. Tällaisessa tapauksessa takausmaksun periminen asumisoikeusmaksussa tai osittain asumisoikeusmaksussa ja osittain käyttövastikkeissa ei enää olisi niin huomattava maksurasitus asumisoikeuden haltijalle. Jos takausluottoa on luotosta vain 25 % ja takausmaksut peritään pelkästään käyttövastikkeissa, on niiden vaikutus käyttövastikkeeseen varsin vähäinen. Toisaalta on huomattava, että asumisoikeusmaksun määrällä myös eri talonmistajat kilpailevat keskenään, joten todennäköisintä on, että takausmaksut lisätään hankinta-arvoon ja maksetaan vuosien kuluessa käyttövastikkeissa.

### 3.2. Organisaatoriset ja henkilövaikutukset

Ehdotettu laki tuo jonkin verran uusia tehtäviä valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja kunnille. Nämä tehtävät eivät luonteesta puolesta kuitenkaan ole uusia, vaan vastaavanlaista toimintaa liittyy aravalainojen ja korkotukilainojen myöntämiseen ja lainoitettavaksi haettujen kohteitten arviointiin. Myös valvontatehtävät ovat luonteensa puolesta tuttuja, vastaavanlaisia tehtäviä liittyy korkotukilainoitukseen ja omistusasuntojen lainontakauksesta annetun lain mukaisiin ja asunto-osakeyhtiöalainojen korkotukilainoitukseen. Riippuen siitä, mikä takauslainojen kysyntä tulee olemaan, työt voivat hoitua olemassa olevien resursein, mutta saattavat myös vaatia muutaman lisähenkilön palkkaamista. Toisaalta resursseja saattaa vapautua myös muun lainoituksen käsittelystä, jos muita tukimuotoja kysytään aikaisempaa vähemmän.

## 4. Asian valmistelu

### 4.1. Hallitusohjelma

Pääministeri Paavo Lipposen 15 päivänä huhtikuuta 1999 päivätyn hallitusohjelman kohdassa "Ympäristö ja asuminen" todetaan muun muassa, että "luodaan valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon rahoitukseen. Järjestelmään liittyisi asuntorahaston laatu- ja kustannusohjaus sekä takausmaksu." Saman hallitusohjelman mukaan asumisoikeusasumista laajennetaan muun muassa säätämällä laki vapaarahoitteisesta asumisoikeus-järjestelmästä.

### 4.2. Esityksen valmistelu

Tämä esitys on tehty virkatyönä ympäristöministeriössä asuntopoliittista strategiaa vuosille 2000-2003 laatimaan asetetun selvitysmies Peter Fredriksson pyynnöstä. Selvitysmies on asetettu laatimaan ehdotus hallituskauden kattavasta

asuntopoliittisesta strategiasta sisältäen erityisesti vuokra- ja asumisoikeusasumisen tarpeet, tukiehtojen toimivuuden pitkällä aikavälillä ja elinkaari-ajattelun. Strategiaan tulee sisällyttää muun muassa toimenpide-ehdotukset ja toteutusaikataulu vuokra- ja asumisoikeusasumisen tuotannon edellytysten turvaamiseksi ja tukiehtojen sekä rahoitus- ja takausmuotojen kehittämiseksi.

Hallituksen 21 päivänä kesäkuuta 2000 hyväksymässä asuntopoliittisessa strategiassaan osa II, kohdassa 4 Vapaarahoitteiset asumisoikeusasunnot ja kohdassa 5 Valtion ja kuntien riskien jako vahvistetaan hallituksen tavoite luoda vapaarahoitteisen asumisoikeusjärjestelmän mahdollistava lainsäädäntö sekä valtion ja kuntien yhteinen takausjärjestelmä.

Ympäristöministeriö asetti 2 päivänä tammikuuta 2001 työryhmän selvittämään muun muassa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämisen mahdollisia esteitä. Tämä Vakaat vuokramarkkinat niminen työryhmä tutki myös valtion ja kuntien yhteistakauksen tai valtion yksinomaisen takauksen käytön vaikutuksia vuokra-asuntokannan lisäämiseksi. Työryhmä ehdotti, että luotaisiin pikaisesti takausjärjestelmä vapaarahoitteisen asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon rahoitukseen.

#### 4.3. Lausunnot

Tämän esityksen laatimisen yhteydessä on lakiehdotuksesta keskusteltu eräiden vapaarahoitteisesta asumisoikeustalotuotannon omistamisesta ja asuntojen ylläpitämisestä sekä tarjoamisesta tai rahoittamisesta kiinnostuneiden tahojen kanssa. Lisäksi esityksestä on sen eri vaiheissa keskusteltu valtion asuntorahaston ja valtiokonttorin edustajien kanssa.

#### 5. Muita esitykseen liittyviä seikkoja

Eduskunnalle on 16 päivänä elokuuta 2002 annettu hallituksen esitys eduskunnalle vapaarahoitteiseksi

asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi ( HE no 100/2002 vp). Mainittu esitys ja tämä esitys on laadittu siten, että ne voidaan käsitellä erillään toisistaan. Välttämätöntä kuitenkin olisi, että vapaarahoitteisen asumisoikeusjärjestelmän mahdollistava lainsäädäntö tulisi voimaan joko samaan aikaan tai ennen tässä esityksessä ehdotetun lain kanssa.

Koska lainojen hyväksyminen tämän lain mukaisiksi takauslainoiksi voi tapahtua vain valtion talousarviossa määrätyn hyväksymisvaltuuden rajoissa, on talousarviossa osoitettava lainoja varten hyväksymisvaltuutta ennen kuin takauslainoja voidaan myöntää.

### YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

#### 1. Lakiehdotusten perustelut

Laki asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

1 §. *Soveltamisala.* Ehdotettu säännös vastaa lainanmyöntäjän ja yleisen soveltamisalansa puolesta omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korkotukijärjestelmien soveltamisalaa ja lainanmyöntäjää koskevia säännöksiä sillä erotuksella, että tämän lain mukaisen toiminnan tuloksena on tarkoitus hyväksyä lainanmyöntäjän myöntämä laina valtion ja kunnan yhteisen tai valtion yksinomaisen takausvastuun piiriin. Näille lainoille ei myöskään maksettaisi korkotukea valtion

varoista. Takauksen piiriin hyväksytyjä lainoja nimitettäisiin takauslainoiksi. Takaislainan tulisi kohdistua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeustaloon tai vuokrataloon, jonka asuinhuoneistoja käytetään vuokra-asuntoina vähintään tässä laissa säädetyn ajan.

Valtion takausvastuuosuus on tarkoitus kattaa ensisijaisesti takausmaksuista kertyvästä varallisuudesta ja vasta sitten valtion asuntorahaston varoista ja toissijaisesti valtion muista varoista. Takausmaksuista kertyy myös takausvarallisuutta. Valtion ja kunnan oikeus tähän takausmaksuvarallisuuteen jakautuu samassa suhteessa kuin valtio ja kunta ovat

vastuussa kustakin takauksesta. Valtion osuus takausmaksuista tuloutetaan valtion asuntorahastolle. Kunnan takausvastuuosuus katettaisiin ensisijaisesti kunnalle takausmaksuvarallisuudesta kertyneestä osuudesta ja, jos se ei riitä, kunnan osoittamista muista varoista.

Päällekkäisten tukien maksamisen välttämiseksi takauksen piiriin ei pääsääntöisesti hyväksyttäisi lainaa, jos samanaikaisesti samaan tarkoitukseen jonkin muun lain nojalla myönnetystä lainasta maksetaan lainansaajalle valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista korkotukea tai on myönnetty lainaa, jota ei ole maksettu takaisin.

2 §. *Määritelmiä.* Uudisrakentaminen, hankinta ja perusparantaminen toimenpiteinä ehdotetaan määriteltäväksi lähes samansisältöisiksi kuin valtion tukemassa tuotannossa jo on ollut tapana. Uudisrakentamiseksi ei kuitenkaan enää katsottaisi missään olosuhteissa valmiin rakennuksen lainoitusta, vaan tällaisen kohteen lainoitus olisi hankinnan lainoitusta. Vastaava uustuotannon ja hankinnan määrittely on omaksuttu vuoden 2002 alussa voimaan tulleessa vuokra- asunto- ja asumisoikeustalotuotannon rahoitukseen tarkoitettussa korkotukilaissa. Hankinnan ja perusparannuksen määrittely on tarpeen, vaikka takauslainoja ei olekaan tarkoitus ohjata hankinnan rahoitukseen.

3 §. *Takauslainojen hyväksymisvaltuus.* Toiminnan laajuuden sääteliseksi ehdotetaan, että valtion talousarviossa vahvistettaisiin euromäärä, jonka rajoissa myös näitä takauslainoja voitaisiin hyväksyä.

4 §. *Asumisoikeustalojen takauslainojen käyttötarkoitus.* Takauslainaksi voitaisiin pykälän 1 ja 2 momenteiksi ehdotettujen säännösten mukaan hyväksyä vain asumisoikeustalon uudisrakentamista varten myönnetty luotto.

5 §. *Asumisoikeustalojen takauslainan saajat.* Takauslainan saajana voisi olla vain sellainen yhteisö tai säätiö, joka voi olla asumisoikeustalon omistajana. Asumisoikeusasunnoista annetussa laissa määritellään omistajina mahdolliset tahot.

6 §. *Asumisoikeustalon takauslainan suuruus.* Asumisoikeustalon takauslainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 85 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista. Hanke sisältää yleensä myös tontin hankinnan, josta myös aiheutuu

kustannuksia. Niinpä takauslainalla voitaisiin rahoittaa myös tontin hankinnasta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvia kustannuksia. Tontti voidaan saada hallintaan ostamalla tai maanvuokraoikeuksin. Asetuksella on tarkoitus tarkemmin säätää maanvuokrasopimuksen kestolle asetettavista vaatimuksista.

Asumisoikeustalojen takauslainojen enimmäismäärää ehdotetaan eräissä tapauksissa rajoitettavaksi siitä, mitä se enintään tämän pykälän säännösten mukaan voisi olla. Näistä tapauksista säädettäisiin 12 ja 14 §:ssä.

7 §. *Vuokratalojen takauslainojen käyttötarkoitus.* Pykälän säännös asiallisesti vastaa muutoin ehdotettua 4 §:ää.

8 §. *Vuokratalojen takauslainan saajat.* Pykälässä määriteltäisiin ne yhteisöt, jotka voisivat olla takauslainan saajia. Tällaisia yhteisöjä olisivat kaikki ne yhteisöt, jotka sitoutuvat takauslainasta johtuviin käyttövelvoitteisiin. Yhteisöä voi samanaikaisesti koskea sen muusta rahoituksesta johtuvia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka eivät luonnollisestikaan jää merkityksettömäksi takauslainasta johtuvien rajoitusten vuoksi. Jos ne kestävät pitempään tai ovat kattavampia, noudatetaan myös niitä. Tästä laista johtuvien takauslainoitettun kohteen käyttörajoituksista ja sanktioista käyttörajoitusten vastaisesta menettelystä säädettäisiin 20 ja 21 §:ssä.

Pykälän 1-3 kohdassa viitataan yhteisöihin ja säätiöihin, jotka muussa lainsäädännössä oikeutetaan saamaan valtion varoista lainaa tai korkotuettua lainaa vuokratalojen tai asumisoikeustalojen rakentamista varten. Jos hakijalla on jo tällainen kelpoisuus, ehdotetaan, että hakija olisi oikeutettu saamaan myös takauslainaa, jos hanke ja laina, jonka hyväksymistä takauslainaksi haetaan, muutoin täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset. Pykälän 4 kohdassa tarkoitettun takauslainan saajaksi pyrkivän vakavaraisuutta ja kykyä selviytyä valtion tukeman tuotannon omistajana ei ole aikaisemmin selvitetty, minkä vuoksi ehdotetaan, että valtion asuntorahasto selvittäisi hakijan takauslainakelpoisuuden. Tällaisen hakijan tulisi siten ensin tulla hyväksytyksi takauslainakelpoiseksi ennen kuin takauslaina voidaan myöntää. Tämä voi tapahtua samassa yhteydessä kuin

takauslaina myönnetään. Hyväksymismenettelyllä pyritään myös siihen, että takauslainoitettun omaisuuden omistajaksi pyrkivä jo olisi tietoinen niistä velvoitteista ja valmis täyttämään ne velvoitteet, jotka takauslainan saaminen tuo tullessaan.

9 §. *Vuokratalojen takauslainan suuruus.* Vuokratalojen takauslainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 90 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista.

Uudisrakennushanke sisältää yleensä myös tontin hankinnan, josta myös aiheutuu kustannuksia. Niinpä takauslainalla voitaisiin rahoittaa myös tontin hankinnasta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvia kustannuksia. Tontti voidaan saada hallintaan ostamalla tai maanvuokraoikeuksin. Asetuksella on tarkoitus tarkemmin säätää maanvuokrasopimuksen kestolle asetettavista vaatimuksista.

Vuokratalojen takauslainojen enimmäismäärää ehdotetaan eräissä tilanteissa rajoitettavaksi siitä, mitä se tämän pykälän säännösten mukaan voisi olla. Näistä tapauksista säädettäisiin 12 ja 14 §:ssä.

10 §. *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Pykälä vastaisi sisällöltään asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotukijärjestelmiin liittyvää, lähinnä asuntojen teknisiin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen liittyviä edellytyksiä. Takauslainan piiriin on tarkoitus hyväksyä laatu-, kustannus- ja hintatasoltaan korkealuokkaisia hankkeita. Hankkeitten olisi oltava hinta- ja laatusuhteiltaan myös hyviä ja myös paikkakunnan kysyntä huomioon ottaen kannattavia ja kilpailukykyisiä koko laina-ajan. Hinnan ja laadun sekä niiden suhteen tarkastelu takauksen myöntämisaikana ei siis rajoittuisi vain tämän hetkiseen asuntomarkkina-analyyysiin vaan näitä seikkoja olisi arvioitava koko takausajan osalta eli jopa noin 30 vuoden päähän.

Muihin valtion asuntotuotannon tukimuotoihin liittyy usein erilaisia asukasvalintakriteerejä. Tässä laissa ei ole tarkoitus asettaa vastaavia asukkaaksi pääsyn edellytyksiä tai tuesta osalliseksi pääsyn seuraamuksia. Asumiseksi haluavista olisi kuitenkin valittava ensisijaisesti ne, jotka asuisivat itse takauslainoitetuissa asunnoissa. Tästä seuraamuksesta ja sanktioista käyttövelvoitteen vastaisesta menettelystä

säädettäisiin 20 ja 21 §:ssä.

Pykälän 2—5 momentti pääsääntöisesti vastaisivat aravalainoituksessa ja korkotukilainoituksessa voimassa olevia vastaavia säännöksiä. Pääsääntö on, että niin uudisrakentamisen kuin sen rahoittamisenkin tulee perustua kilpailumenettelyyn.

11 §. *Takauslainan yleiset ehdot.* Takauslainojen kohtuullisuudesta, enimmäiskoron määrästä ja määräytymisestä sekä takauslainan myöntämiseen ja nostamiseen liittyvistä muista kustannuksista kuin myös takauslainan nostamisesta suhteessa takauslainoitettun kohteen rakennustyön edistymiseen ehdotetut säännökset vastaavat arava- ja korkotukilainsäädännössä yleisesti voimassa olevia säännöksiä ja menettelyjä.

Lainan enimmäismäärä määriteltäisiin euroina. Vaikka euro maksuvälineenä tuli voimaan vasta vuoden 2002 alusta, sen vaihtokurssi muun muassa markkaan nähden on jo useamman vuoden ollut kiinteä. Siirtymäsäännöksen mukaan Suomen markkamääräinen luotto, joka on myönnetty ennen 1 päivää tammikuuta 2002 ja joka muutoin täyttäisi takauslainaksi hyväksyttävän luoton ehdot, voitaisiin hyväksyä takauslainaksi. Valuuttamääräiset lainat, joiden arvo siis saattaa vaihdella valuutan arvon mukaan, eivät takauslainoina tulisi kysymykseen. Jos luotto on ilmoitettu jossain muussa Euroopan raha- ja talousliittoon (EMU) kuuluvan jäsenmaan ennen vuotta 2002 voimassa olleessa valuutassa, sen arvo tulisi kiinteän muuntokertoimen avulla ensin määrittää euroina ennen kuin se voidaan hyväksyä takauslainaksi. Säännökset tästä ehdotetaan pykälän 2 momenttiin.

12 §. *Lainan vakuudet ja omaisuuden turvaava vakuus.* Pykälän 1 momentiksi ehdotetut säännökset vastaavat arava- ja korkotukilainsäädännössä vallitsevia käytäntöjä ja menettelyjä. Lainanmyöntäjä olisi siten velvollinen vaatimaan lainalle tässä laissa ehdotetun takauksen lisäksi vakuuden. Pääsääntöisesti tämän vakuuden tulisi olla riittävä realivakuus. Yleisimmin olisi vakuutena takauksen lisäksi kiinteistökiinnitys tai vastaava vakuus eli maakaaren (540/1995) 16 tai 19 luvussa tarkoitettu kiinnitys. Toisaalta muikin turvaava vakuus voitaisiin hyväksyä. Esimerkiksi perusparannuskohdetta tai olemassa olevasta asutokannasta

hankittavaa kohdetta saattaa rasittaa paremmalla etuoikeudella olevia kiinnityksiä siinä määrin, että muu vakuus jo tämän vuoksi on tarpeen, jos lainaa aiotaan myöntää.

Koska vakuuden tulee olla turvaava, olisi kiinteistökiinnitykseltäkin siten pääsääntöisesti vaadittava, että sillä tulee olla muita luottoja parempi etuoikeus. Tästä myös johtuu, että takauslainoitettu omaisuus ei voi yleensä olla yleispanntina eikä paremmalla tai yhtä hyvällä etuoikeudella muiden velkojen takaisin maksamisen vakuutena.

Vaatumuksesta, että takauslainaksi hyväksyttävän luoton kiinnitysvakuudella tulisi olla paras etuoikeus, ehdotetaan poikettavaksi seuraavissa tapauksissa. Jos rakentamista varten on myönnetty kiinnitysvakuutta vastaan sekä takauslainaa että muuta lainaa takauslainaa paremmalla etuoikeudella, hankkeen rahoituksesta takauslainaksi hyväksyttävää luottoa saisi yhdessä tämän lainan kanssa olla vuokratalon kohdalla enintään 90 prosenttia ja asumisoikeustalon kohdalla enintään 85 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista. Tällaisessa tilanteessa vaadittaisiin takauslainalle kiinnitysvakuus, jolla on sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan jälkeen paras etuoikeusasema. Lainoituskelpoisista kustannuksista säädetään asumisoikeustalojen osalta 6 §:ssä ja vuokratalojen osalta 9 §:ssä. Rakentamista varten otettujen lainojen yhteismäärä ei siis voisi ylittää sitä määrää, mikä takauslainaa olisi kohteelle voitu enintään myöntää. Jos siis paremmalla etuoikeudella myönnettyä lainaa on 60 prosenttia, takauslainaa asumisoikeustalon rakentamiseksi voitaisiin myöntää enintään 25 prosenttia ja vuokratalon rakentamiseksi enintään 30 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista. Jos paremmalla etuoikeudella olevaa lainaa on vähemmän, voisi takauslainaa olla vastaavasti enemmän. Lainojen suhde voisi olla esimerkiksi 50:50.

Vakuuden riittävyden näkökulmasta näissäkin tapauksissa valtion ja kunnan yhteinen takausvastuu tai valtion yksinomainen takausvastuu hankkeesta muodostuisi pääsäännön mukaiseksi. Niinpä muun muassa kiinnitysluottopankin myöntämä kiinnitysluottopankkilain 8 §:n 2 momentissa tarkoitettu laina tai muun luottolaitoksen myöntämä laina voitaisiin hyväksyä takauslainaksi, vaikka

kiinnitysluottopankkilain 8 §:n 1 momentissa tarkoitettua luoton takaisin maksamisen vakuutena oleva kiinnitys on paremmalla etuoikeudella. Myös muunlaisen

luottolaitoksen kiinnitysvakuutta vastaan myöntämä luotto, jolla on takauslainaa parempi etuoikeus, voitaisiin hyväksyä osaksi rakentamisen rahoitusta samoin kuin saman tai jonkin muun luottolaitoksen myöntämä takauslainaksi hyväksyttävä luotto toiseksi parhaalla etuoikeudella. Tällä järjestelyllä päästäisiin siten myös siihen, että hankkeen rahoitus voi olla samasta tai kahdesta eri luottolaitoksesta. Valtion ja kunnan takausvastuu tai valtion yksinomainen takausvastuu ei tässä järjestelyssä olisi myöskään tarvettaan suurempi. Vakiintunut käytäntöhän on, että enintään 60 prosenttia voidaan myöntää lainaa kiinnitysvakuutta vastaan, jos kiinnityksellä on paras etuoikeus. Hankkeen vakuusongelma saataisiin siten poistettua myös minimoimalla tämän lain mukainen takausvastuu.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä takauslainoitettua omaisuuden vakuuttamisesta.

13 §. *Valtion ja kunnan yhteinen takausvastuu sekä takausaika.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi siitä, mitä lainan takaisin maksamatta jättämisestä johtuvista kustannuksista tämän lain mukainen takaus kattaisi. Takausvastuun kantaisivat pääsääntöisesti yhdessä valtio ja se kunta, joka on puoltanut hanketta. Hanke yleensä myös sijaitsee tämän kunnan alueella. Takausvastuun syntyminen edellyttäisi, että velallinen on maksukyvytön ja että vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta takaisin maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja. Velallisen maksukyvyttömyys on asiallisesti todettava. Takausvastuista, jotka voidaan kokonaan jättää yksin valtion vastuulle, säädetään 14 §:ssä.

Jos takauslainoitettua kohteen realisoinnista tai lainan muista vakuuksista kertyneet varat ovat riittämättömiä erääntyneiden lyhennysten ja korkojen ja muiden kustannusten maksamiseksi, takauksesta ehdotetaan maksettavaksi sellaiset maksamatta jääneet lyhennys-, korko- ja muut maksut, jotka ovat erääntyneet takausaikana, sekä näille erille kertyneet viivästyskorot aina siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takausajaksi ehdotetaan 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien, jollei sitä ennen takaus lakkaa tai takausta lakkauteta. Takauksen lakkaamisesta säädettäisiin 17 §:ssä ja lakkauttamisesta 18 §:ssä.

Jos takauslainan sijaan otetaan uusi laina, joka hyväksytään myös takauslainaksi, lasketaan takausaika alkuperäisen takauslainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

14 §. *Valtionvastuun rajaus eräissä tapauksissa.* Pykälässä säädetään poikkeuksista valtion takausvastuissa. Valtion takausvastuuta ei voitaisi kasvattaa siitä, mikä se enintään voisi olla kunnan ollessa yhteistakaajana, mutta takaus voitaisiin kokonaan myös jättää vain valtion takausvastuulle. Erityisistä syistä tämä saattaa olla tarpeen tilanteessa, jossa takauslainan saaja on hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä tai yhtiö, jossa edellä mainituilla tahoilla on määräysvalta. Kunnan tilanne saattaa olla sellainen, että esimerkiksi senioritalo olisi erittäin tarpeellista saada aikaan, mutta kunta ei saa järjestymään lainanmyöntäjän edellyttämää korvaavaa takausta tai muuta lisävakuutta. Kunnan omistajan tai lainansaajan rooliin vaikuttaa myös siten, että kunta on pykälässä mainituissa tilanteissa joko selvä velallinen tai lähinnä lainan takaisin maksamisesta vastuussa oleva taho eikä takaajan asemassa lainanmyöntäjään nähden.

Kunnan tai kuntakonserniin kuuluvien yhtiöiden lisäksi myös muiden yhteisöjen omistukseen tuleva tai jo oleva kohde saattaa olla yhtälailla perusteltua rakentaa, mutta kunta ei puollostaan huolimatta katso voivansa sitoutua takausvastuuseen yhdessä valtion kanssa. Myös tällaisissa tilanteissa valtio voisi yksin ottaa kantaakseen tämän lain mukaisen takausvastuun.

Jottei valtion takausvastuu edellä mainituissa tapauksissa muodostuisi kohtuuttomaksi, ehdotetaan rajoitettavaksi kohteelle myönnettävän takauslainan enimmäismäärää. Tällaisissa tapauksissa takauslainaa voitaisiin myöntää asumisoikeustalon osalta enintään 42,5 prosenttia 6 §:ssä tarkoite-tuista lainoituskelpoisista kustannuksista ja vuokratalon osalta enintään 45 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista. Lisäksi ehdotetaan, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella

olevan lainan yhteismäärä ei saisi ylittää asumisoikeustalojen osalta 85 prosenttia ja vuokratalon kohdalla 90 prosenttia mainituista lainoituskelpoisista kustannuksista. Tämä rajaus koskisi kaikkia lainalajeja eikä vain rakentamista varten myönnettyjä takauslainoja.

Jos kohteen rakentaminen rahoitetaan 12 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun järjestelyin ja valtio on yksin tämän lain mukaisessa takausvastuussa, saisi takauslainaa myöntää asumisoikeustalon rakentamista varten enintään 42,5 prosenttia ja vuokratalon rakentamista varten enintään 45 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista. Myös tällöin olisi otettava huomioon, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä ei saisi ylittää asumisoikeustalon osalta 85 prosenttia ja vuokratalon osalta 90 prosenttia lainoituskelpoisista kustannuksista.

Kuntaa tai kuntakonserniin kuuluvaa yhtiötä koskevaa valtion takausvastuun rajausta ehdotetaan pykälän 1 momentiksi ja 2 momentiksi säännöstä valtion takausvastuun rajauksista eräissä muissa tapauksissa.

Takauslainoitettavan kohteen omistaja on yleensä lainansaaja. Kun omitus siirryy, siirretään yleensä myös laina uuden omistajan vastattavaksi, jollei sitä ole jo maksettu tai omistuksen siirron yhteydessä makseta kokonaan takaisin. Valtion vastuuta takauksesta on syytä rajata myös tilanteessa, jossa takauslainoitettavan kohteen omistus tai laina siirretään hanketta puoltaneelle kunnalle, kunnille tai kuntayhtymälle, johon takausvastuussa oleva kunta kuuluu. Niinpä 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että omaisuuden siirryttyä tällaiseen omistukseen, tämän lain mukainen takausvastuu kattaisi vain valtion osuuden 13 §:n 1 momentissa mainituista eristä.

15 §. *Lainan hyväksyminen takauslainaksi.* Lainan hyväksymisestä takauslainaksi päättäisi valtion asuntorahasto. Ennen takauslainaksi hyväksymistä takauslainoitettavan hankkeen sijaintikunnan tulee puoltaa hanketta. Myös muut lainan takauslainaksi hyväksymiselle asetetut edellytykset tulee täyttää ja rahaston, puoltavan kunnan ja lainanmyöntäjän tulee tarkistaa, että edellytykset täyttyvät. Edellytysten tarkistus on kaksivaiheinen, lainan takauslainaksi hyväksymisvaihe ja lainan nostovaihe. Edellytysten tarkistus



lainan nostovaiheessa koskee nimenomaan lainanmyöntäjää, lainahan voidaan takauslainaksi hyväksymishetkeensä nähden nostaa vasta vuosien kuluttua tai rakennustyön edistymisen mukaan.

Asetuksella on tarkoitus säätää tarkemmin takauslainan hyväksymismenettelystä ja rahaston ja kunnan tehtävistä siinä.

16 §. *Kunnan takausvastuusta päättäminen.* Kuntalain 2 luvun 13 §:n mukaan valtuusto päättää muun muassa takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta. Valtuuston toimivallan siirtämistä koskevan kuntalain 2 luvun 14 §:n mukaan valtuusto voi johtosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan nimenomaisen säännöksen mukaan päätettävä. Tässä laissa tarkoitettuun takausvastuuseen menemisestä nykyisen kuntalain säännösten mukaan päätös olisi tehtävä valtuustossa. Kun tämän lakiehdotuksen mukaan kunnan takausvastuu, jollei mainitusta 13 §:stä muuta johtuisi, seuraisi lain nojalla jo siitä päätöksestä, jolla kunta puoltaa hanketta takauslainalla lainoitettavaksi, olisi myös tämä puoltopäätös nykyisten säännösten mukaisesti tehtävä valtuustossa.

Edellä kuvattu menettely voisi pääsääntönä edelleenkin olla paikallaan, jos kunta niin haluaa. Hankkeitten luonne huomioon ottaen voisi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista, että valtuusto päättäisi esimerkiksi takausvaltuudesta ja hankkeitten puoltopolitiikasta ja mahdollisista muista takauslainoiksi puollettavia lainoja ja hankkeita koskevista ehdoista ja edellytyksistä eikä yksittäisten hankkeiden puoltamisesta. Tämä työ voitaisiin siirtää 2 luvun 14 §:n mukaisella tavalla tehtäväksi.

Edellä mainituista syistä tässä laissa ehdotetaan, että kunnan päätös lainan takauslainaksi puoltamisesta eli takaamisesta tehtäisiin edelleen kuntalain 2 luvun 13 ja 14 §:n nykyisten säännösten mukaisesti, jollei valtuusto ole valtuuttanut vahvistamansa takausvaltuuden rajoissa kunnan muuta toimielintä, luottamusmiestä tai viranhaltijaa tekemään yhtä tai useampia yksittäisiä kohteita koskevia päätöksiä. Käytännössä ehdotettu säännös siten myös muuttaisi kuntalain 2 luvun 13 ja 14 §:n säännöksiä tämän lain mukaisesta

takauksesta päätettäessä.

Säännökset tästä ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momentiksi.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä kunnan velvollisuudesta ilmoittaa perusteltu käsityksensä hankkeen toteuttamisen välttämättömyydestä, jos kunta on puoltanut hankkeen toteuttamista takauslainalla rahoitettuna, mutta katsonut, ettei kunta voi mennä tämän lain mukaiseen yhteistakaukseen valtion kanssa. Kunnan olisi myös perusteltava kieltäytymisensä yhteistakauksesta ja ilmoitettava nämä perustelunsa valtion asuntorahastolle.

17 §. *Takauksen lakkaaminen ja jatkuminen.* Takauslainojenkin kohdalla pääsääntönä olisi, että takaus lakkaa, jos takauslaina maksetaan takaisin. Lakkaaminen tapahtuu päivänä, jolloin takauslaina on kokonaan maksettu takaisin. Jotta lainansaja voisi myös itse kantaa vastuuta siitä, että hänen järjestämänsä luotto on edullinen ja pysyy sellaisena ja tässä tarkoituksessa myös hyödyntää niin koti- kuin ulkomaisiakin rahamarkkinoita, ei takauksen lakkaamista takauslainan takaisinmaksamisen vuoksi voida pitää ainoa vaihtoehtona. Jos takauslaina maksetaan pois ottamalla samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä tilalle toinen luotto, voisi takaus jatkua edellyttäen, että uusikin luotto täyttää takauslainalle asetetut edellytykset ja että valtion asuntorahasto hyväksyy sen takauslainaksi. Tällöin on huomattava, että myös takausvastuussa olleen kunnan on hyväksyttävä uusi luotto takausluotoksi eli puollettava uutta luottoa takauslainaksi.

Jos lainanmyöntäjä muutoin muuttaa takauslainaksi jo hyväksytyyn luoton ehtoja, tulee myös muutettujen ehtojen täyttää tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä asetetut edellytykset. Erillistä hyväksyntää tällaisille lainaehdojen muuttamiselle ei kuitenkaan vaadittaisi. Lainanmyöntäjän tulisi siten uusia ehtoja asettaessaan ottaa huomioon tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset edellytykset. Takauslainoitettun omaisuuden omistajan edellytetään täyttävän 5 tai 8 §:ssä säädetyt edellytykset. Tämän vuoksi pääsäännöksi ehdotetaan, että rakennuksen omistajan vaihduttua myös takaus lakkaisi. Takaus ehdotetaan kuitenkin voitavan pysyttää voimassa sellaisen uuden omistajan kohdalla, joka ottaa takauslainan vastattavakseen ja joka muutoinkin täyttää 5 tai 8 §:ssä

omistajalle säädetyt edellytykset. Valtion asuntorahasto ehdotetaan viranomaiseksi, joka päättäisi takauksen voimaan jättämisestä. Säännökset tästä ehdotetaan otettavaksi pykälän 2 momentiksi.

Velvollisuudesta ilmoittaa lainaa ja sen ehtoja koskevista muutoksista valtiokonttorille ja takausvastuussa olevalle kunnalle säädetään 27 §:ssä.

18 §. *Takauksen lakkauttamien.* Pykälässä ehdotetaan, että takauksen lakkauttaminen olisi mahdollista pääsääntöisesti vastaavin edellytyksin kuin esimerkiksi aravalainsäädännössä korkotuki-lainaksi hyväksytyltä luotolta voidaan lakkauttaa korkotuki lainansaajan moitittavan menettelyn johdosta. Takauksen lakkauttamisesta päättäisi valtion asuntorahasto. Jos takauksen lakkauttamisen edellytykset täyttyvät, on myös lainanmyöntäjän kohdalla usein kyse siitä, että on laiminlyöty tarkistaa lainan saannin edellytyksiä tai takauslainan käyttöä riittävän huolellisesti. Jos myös lainanmyöntäjän menettelyn on katsottava olleen moitittavaa, voitaisiin takaus myös lakkauttaa. Jos näin ei ole, seuraamukset määräytyisivät 21 §:n mukaan.

Joka tapauksessa takauksen lakkauttaminen vaikuttaa aina paitsi lainansaajaan myös lainanmyöntäjään ja takausvastuussa olevaan kuntaan. Tämän vuoksi hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti ennen takauksen lakkauttamista lainansaajalle, lainanmyöntäjälle ja takausvastuussa olevalle kunnalle olisi varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Kun takaus sitten lakkautetaan, on selvää, että lakkauttamisesta ilmoitetaan kaikille takaus- ja lainasuhteen osapuolille sekä valtiokonttorille. Lainanmyöntäjän velvollisuuksista ehdotetaan säädettävän 19 §:ssä. Säännökset takauksen lakkauttamisen edellytyksistä ehdotetaan otettaviksi pykälän 1 momenttiin ja säännökset kuulemis- ja ilmoitusvelvollisuuksista pykälän 2 momenttiin.

19 §. *Lainanmyöntäjän velvollisuudet.* Takauksen voimassa pysyminen edellyttäisi, että lainanmyöntäjän tulee huolehtia takauslainaksi hyväksytystä lainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti. Valvonta- ja tiedonantovelvoitteista säädettäisiin tarkemmin 27 §:ssä. Säännökset

näistä velvoitteista ehdotetaan pykälän 1 momenttiin.

Lainanmyöntäjä olisi velvollinen myös valvomaan molempien takausvastuussa olevien tahojen eli valtion ja kunnan etua, kun takauslainoitettu kohde muutetaan rahaksi. Tämä sen vuoksi, etteivät valtion tai kunnan riskit kasvaisi tarpeettoman suuriksi. Usein käytännössä vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoisella kaupalla saadaan omaisuuden realisoinnissa paras hinta. Tällainen kauppa voidaan joutua tekemään nopeastikin, joten omaisuuden realisointi ei pääsääntöisesti edellyttäisi sen enempää valtion asuntorahaston kuin valtiokonttorinkaan lupaa. Tämä ei luonnollisestikaan tarkoita sitä, etteikö myös näitä tahoja voida informoida tilanteesta tai neuvotella omaisuuden realisointiin liittyvistä kysymyksistä näiden tahojen kanssa. 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. Valtion ja kunnan edun valvontavelvoitteesta takauslainoitettun omaisuuden realisoinnissa ehdotetaan säädettävän pykälän 2 momentissa.

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. Jos kuitenkin olisi kyseessä tilanne, että takauslainaa paremmalla etuoikeudella on laina tai lainoja, olisi tuotto luonnollisesti käytettävä kattamaan ensin tällainen laina ja vasta sitten takauslaina. Tästä olisi otettava ehto myös lainasopimukseen. Säännökset tästä ehdotetaan pykälän 3 momentiksi.

20 §. *Takauslainasta johtuvat käyttörajoitukset.* Takauslainalla lainotettu kohde voi olla sellainen, että muu lainsäädäntö jo asettaa sen asukasvalinnalle tai muulle käytölle tai luovutukselle joko pysyvät tai määräaikaiset rajoitukset ja velvoitteet. Asumisoikeustalojen takauslainoja koskevat siten muun muassa asumisoikeusasunnoista annettu laki (650/1990) ja asumisoikeusyhdis-tyksistä annettu laki (1072/1994). Näistä laeista johtuvat monet käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat pysyviä. Takauslainoitettujen

asumisoikeustalojen käyttörajoitusta koskevat viittaussäännökset edellä mainittuihin lakeihin ehdotetaan pykälän 1 momentiksi. Takauslainasta ei asumisoikeuskohteiden osalta seuraisi uutta käyttö- tai asukasvalintarajoitetta. Vapaaehtoisen asumisoikeusasunnon asukasvalinta on vapaasti talonomistajan päätettävissä.

Myös vuokrataloina käytettyjä takauslainoitettuja kohteita saattaa koskea lainsäädäntö, joka määrää kohteen asukasvalinnasta tai muusta käytöstä ja luovutuksista. Aravalainoitus tai korkotukilainoitus tuo mukanaan tällaisia määräaikaista tai pysyviä velvoitteita. Sellaisenkin takauslainoitettun vuokratalokohteen osalta, jonka asukasvalintaa ei muu lainsäädäntö rajoita, ehdotetaan, että etusija olisi asukkaita valittaessa annettava sellaisille hakijoille, jotka käyttävät huoneistoa pääasiassa omana asuntonaan. Jos muusta lainsäädännöstä ei muuta johdu, takauslainoitettun vuokratalon huoneistoista perittävät vuokrat määräytyisivät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaan. Aika, jonka takauslainoitettujen vuokratalojen asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina, ja aika, jonka kuluessa tulisi noudattaa säädettyä asukasvalintaa, ehdotetaan takausajaksi, kuitenkin vähintään 10 vuodeksi takaislajan ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Takauslainoitettujen vuokrataloina käytettävien kohteitten käyttörajoituksia koskevat säännökset ehdotetaan pykälän 2 momentiksi.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä myöntää vähäisiä poikkeuksia pykälän 1 ja 2 momentissa säädettyihin velvoitteisiin käyttää huoneistoja pääasiassa asuintarkoituksiin.

21 § *Käyttövelvoitteen vastainen käyttö ja seuraamus.* Pykälään ehdotetaan säännöksiä niistä sanktioista ja seuraamuksista, jotka voidaan asettaa takauslainoitettun omaisuuden käyttövelvoitteiden vastaisesta menettelystä. Asumisoikeustalojen osalta sanktiojärjestelmästä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa. Vuokratalojen osalta ehdotetaan, että takauslajan saanut tai takauslajan siirronsaajana oleva talonomistaja olisi velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle

laskettavasta talon tai taloryhmän lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista siltä ajalta, jona hän käyttää takauslainoitettun vuokratalon asuntoja muuhun kuin vuokra-asumiseen tai valitsee vuokralaisensa vastoin etusijasääntöä. Näitä lainoituskustannuksia ehdotetaan tarkistettavaksi rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti ennen kuin maksettava määrä lasketaan.

Säännökset tästä ehdotetaan pykälän 1 momentiksi.

Jos talonomistaja käyttörajoitusten voimassa oloaikana luovuttaa takauslainoitettun omaisuuden eikä takauslainaa siirretä luovutuksensaajan vastattavaksi, on asuntojen käyttövelvoitteen vastaisen käytön seuraamukset kohdistettava luovuttajaan. Tällaisissa tapauksissa valtiolle suoritettava summa ehdotetaan määräytyvän sen perusteella, paljonko käyttövelvoiteaikaa on luovutushetkellä vielä jäljellä. Kun tällaisessa tapauksessa takaus ehdotettun 17 §:n nojalla ei voi jäädä voimaan, on vuokratalon käyttövelvoiteaika 10 vuotta takauslain ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Jos tätä 10 vuoden aikaa siis on edelleen jäljellä, seuraamus voitaisiin asettaa. Valtiolle suoritettava summa olisi puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta talon osalle laskettavasta tai taloryhmän lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista. Myös näitä kustannuksia tarkistettaisiin rakennuskustannusindeksin muutoksella. Säännökset tästä ehdotetaan pykälän 2 momentiksi.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä asuinhuoneiston tai talon tai taloryhmän arvon laskemisesta tilanteessa, jossa väärässä käytössä olevalle asunnolle tai talolle tai taloryhmälle ei ole lainoituksen yhteydessä erikseen vahvistettu lainoituskustannuksia. Hinnoiteltava kohde on tällöin osa isompaa kokonaisuutta, jolle lainoituskustannukset aikanaan on vahvistettu. Tällaisessa tapauksessa kohteen tarkistettavat kustannukset ehdotetaan laskettavaksi suhteessa laajemman kokonaisuuden vahvistetuista kustannuksista.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan säännöksiä tämän korvausvelvollisuuden voimassaoloajasta ja korvauksesta päättäjältä, jos korvausta ei vapaaehtoisesti maksettaisi valtion asuntorahaston vaadittua

sitä. Kun vuokralojen osalta takauslainasta johtuva käyttövelvoite on vähintään 10 vuotta, ehdotetaan, että näitä korvauksia ei voitaisi periä enää 10 vuoden kuluttua säännösten vastaisesta menettelystä.

Siltä varalta, että edellä mainittua summaa ei vapaaehtoisesti suoritettaisi, ehdotetaan, että hallinto-oikeus päättäisi maksuvelvollisuudesta valtion asuntorahaston vaatimuksesta. Suoritusvelvollisuutta ehdotetaan myös näissä tapauksissa voitavan kohtuullistaa, jos se olisi kohtuuton. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon muun muassa maksuvelvollisuuden vaikutus asukkailta perittäviin vuokriin ja käyttövastikkeisiin sekä virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt ja muut seikat.

22 §. *Takauskorvauksen maksaminen.* Takauskorvauksen maksamisessa ehdotetaan meneteltäväksi vastaavalla tavalla kuin, mitä on voimassa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaiseen valtion täytetakaukseen perustuvan korvauksen maksamisessa. Takautumisoikeudesta ja oikeudesta periä takautumissaatavalle korkoa säädettäisiin kuitenkin tämän lain 24 §:ssä.

23 §. *Kunnan takausvastuun toteuttaminen.* Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, miten valtion asuntorahasto ja valtiokonttori menettelevät saattaakseen takausvastuussa olevan kunnan kantamaan takausvastuunsa. Kun valtiokonttori suorittaa lainamyöntäjälle takauksen perusteella myös kunnan osuuden takauksesta, sen tulee periä kunnan osuus kunnalta siten, että ensisijaisesti käytettäisiin niitä varoja, joita kunnalle kertyy takausvastuunsa mukaisessa suhteessa takausmaksuista ja, jos nämä eivät riitä kunnan osuuden suorittamiseen, valtiokonttori kehottaisi kuntaa maksamaan puuttuvan erän. Kunnan takausvastuusuudelle, jota on jouduttu vaatimaan, olisi oikeus periä myös viivästyskorkoa korkolain mukaan. Viivästyskorkoa ei voitaisi periä osalle, joka saadaan suoritettua takausmaksuista kunnalle kertyneistä varoista.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan säännöstä, joka koskee hankkeita, joita useampi kunta takaa. Tällöin ne pääsääntöisesti olisivat yhteisvastuullisesti vastuussa takausvastuunsa kattamisesta valtiolle, kun valtiokonttori on suorittanut lainamyöntäjälle myös niiden osuuden

takauksesta. Jos takausvastuun jakautumisesta on kuntien ja valtion asuntorahaston kanssa sovittu muuta eli kunnat eivät vastaa yhteisvastuullisesti vaan kukin kunta vain tietyiltä osin tai tiettyyn määrään, valtiokonttorin tulee ottaa tämä huomioon kunnan takausvastuun toteuttamisessa.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä siitä, että kunnan takauskorvauksen määrän ylittäessä kunnalle takausmaksuista kertyneen osuuden, kunnan takausvastuusta johtuvaa maksuvelvollisuutta voitaisiin helpottaa tai poistaakin yli menevä osa kokonaan. Helpotuksista päättäisi valtiokonttori. Helpotusta voitaisiin myöntää, jos siihen on erityinen syy. Erityinen syy voisi olla esimerkiksi kunnan heikko taloudellinen asema tai että takauskorvauksen täysimääräinen maksaminen olisi kuntalaisten kannalta katsottuna kohtuutonta. Tällaisessakaan tapauksessa valtion lainakohtainen takausvastuu ei saisi ylittää 14 §:n 2 momentin mukaista määrää eli vastuuta sellaisesta lainasta, josta valtio olisi yksin ollut vastuussa ja jota lainaa ei olisi ollenkaan lyhennetty tai korkoja maksettu.

24 §. *Takautumisoikeus.* Valtiolla olisi oikeus periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksetut korvaukset. Lisäksi valtiokonttori voisi periä tälle takautumissaatavalle korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä päivästä lukien, jolloin valtio maksoi korvauksen lainanmyöntäjälle. Myös tästä olisi otettava ehto lainasopimukseen. Valtiokonttorin olisi ennen takautumisvaatimuksen esittämistä lainansaajalle kuultava takauslainasta vastuussa ollutta kuntaa.

Takautumisoikeuden perusteella valtiolle mahdollisesti tulevat suoritukset ja niille maksetut korot tuloutettaisiin valtion takausvastuun osalta valtion asuntorahastolle ja takausvastuussa olleen kunnan takausvastuun osalta valtiokonttoriin kunnan lukuun tai kunnalle sen mukaisesti, miten kunta päättää.

Lakiehdotuksen 25 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi mahdollisuudesta luopua tässä pykälässä ehdotetusta takautumisvaatimuksesta.

25 §. *Takautumisvaatimuksesta luopuminen.* Valtio voisi luopua takautumisvaatimuksesta silloin, kun takautumisvaatimuksen esittämisen voidaan

katsoa olevan kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut ja takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt. Jos esimerkiksi lainansaajalla on pääasiassa aravalainoitettua tuotantoa, joka on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista tai lainansaaja saa tulonsa vain asukkaiden maksamista vuokrista tai käyttövastikkeista taikka paikkakunnan pääelättäjäyritys lakkauttaa toimintansa, on käsillä tilanne, jossa takautumis-vaatimuksen esittäminen saattaa olla kohtuutonta sekä lainansaajaa että asukkaita kohtaan. Takauslainoitettua tuotannosta tulee valtaosa olemaan sellaista, jossa on voimassa periaate, että asukkaat maksavat pääoma- ja hoitokulut mukaan lukien lainoihin liittyvät takausmaksut ja niistä johtuvat muut menot eli myös takautumissaatavan.

Lainansaajan vaatimuksesta valtion asuntorahasto tekisi päätöksen takautumissaatavan perimättä jättämisestä. Ennen päätöksen tekemistä olisi syytä kuulla myös lainanmyöntäjää, takauslainaa puoltanutta ja takausvastuussa olevaa kuntaa sekä valtiokonttoria. Ainakin niille olisi varattava tilaisuus tulla kuulluksi asiassa.

26 §. *Takausmaksut.* Tämän lain mukaisista takauslainoista on tarkoitus periä lainansaajilta takausmaksuja. Takausmaksu perittäisiin lainan hyväksymisestä takauslainaksi ja siis pääsystä tämän lain mukaisen takauksen piiriin. Takausmaksut perittäisiin lainamyöntäjän välityksellä valtiokonttorille. Takausmaksuina kertyvät varat kuuluisivat valtiolle ja takausvastuussa olevalle kunnalle takausvastuiden suhteessa. Valtion osuus tuloutettaisiin valtion asuntorahastolle. Valtiokonttori hoitaisi kunnan osuutta kunnan lukuun. Maksut olisivat kertamaksuja. Takausmaksujen määrästä ehdotetaan voitavan säätää myöhemmin valtioneuvoston antamalla asetuksella, mutta tässä vaiheessa ehdotetaan lakiin otettavaksi säännökset takausmaksujen suuruudesta.

Valtion asuntorahastosta annetun lain 2 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan valtion asuntorahasto saa varansa muun muassa korvauksista, jotka liittyvät rahaston varoista tuettavaan toimintaan. Niinpä myös tämän lain nojalla kertyvistä takausmaksuista valtion osuus on perusteltua tulouttaa rahastoon, jonka varat ovat myös valtion takausvastuun katteena.

Takausmaksua ehdotetaan perittävän lainan

ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä koko takauslainaksi hyväksytyltä lainapäömältä. Takausmaksun suuruudeksi ehdotetaan vähintään 1,25 prosenttia lainan pääomasta siitä riippumatta nostetaanko takauslaina kokonaisuudessaan.

Tämän lain mukaiset takausvastuut on tarkoitus kattaa ensisijaisesti takausmaksuista kertyvistä varoista ja niiden tuotoista. Takausmaksujen suuruus tulisi määrätä siten, että riittävän nopeasti niistä kertyisi tarvittava varallisuus, jolla voidaan kattaa takauksista johtuvat vastuut, jos ne realisoituvat. Toisaalta takausmaksutkaan eivät saisi olla niin suuria, että ne estävät luottojen kysynnän ja hidastavat takauslainoitettavan tuotannon syntymistä ja siten kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa. Kun asetuksella voitaisiin myöhemmin säätää takausmaksujen suuruudesta, olisi edellä mainitut seikat otettava huomioon. Asetuksella voitaisiin myös säätää raja, jota pienempiä takausmaksuja ei perittäisi.

Säännökset oikeudesta periä takauslainoista takausmaksuja ehdotetaan pykälän 1 momentiksi ja oikeudesta säätää takausmaksujen suuruudesta asetuksella pykälän 2 momentiksi. Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan säännöstä kuntien ja valtion oikeudesta takausmaksuina kertyvään varallisuuteen.

Kun kunnan takausvastuut takauslainoista ovat kokonaan suoritettut tai muutoin päättyneet, takausmaksuista kertynyt osuus on kunnan käytettävissä muihin tarkoituksiin. Tällaisessa tilanteessa kunta voi vaatia, että valtiokonttorin suorittaa kunnalle sen osuuden kertyneistä takausmaksuista. Säännös tästä ehdotetaan pykälän 4 momentiksi.

27 §. *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus.* Pykälän 1 momentiksi ehdotetaan säännöstä velvollisuudesta valvoa takauslainaksi hyväksytyyn luoton käyttöä. Lainavarojen käytön olisi oltava tämän lain mukaista. Valvontavelvollisuus ehdotetaan kuuluvaksi valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille, takausvastuussa olevalle kunnalle tai kunnalle, joka on puoltanut takausta olematta itse takausvastuussa, sekä lainanmyöntäjälle. Pykälän 2 ja 3 momenteiksi ehdotetaan säännöksiä jäljempänä mainituista ilmoitusvelvollisuuksista. Lainanmyöntäjän tulisi ilmoittaa lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin tehtävistä muutoksista sekä lainan lainahtojen mukaisesta tai

ennenaikaisesta takaisinmaksamisesta ja lainansaajan maksuviivästyksistä ja myös niiden aiheuttamista perintätoimista sekä valtion asuntorahastolle että valtiokonttorille tämän antamien ohjeiden mukaisesti. Vastaavat tiedot tulisi antaa myös takauslainasta takausvastuussa olevalle kunnalle. Näitä seikkoja koskeva ilmoitusvelvollisuus on tarpeen, jotta voitaisiin valvoa, että esimerkiksi ajallaan ryhdytään asianmukaisiin valtion etua vaarantamattomiin perintätoimiin.

Jotta valtion asuntorahasto, valtiokonttori ja takausvastuussa oleva tai valtion takausvastuulla olevaa lainaa puoltanut kunta saisivat takausvastuiden seurannan ja valvonnan kannalta riittävät ja tarpeelliset tiedot, ehdotetaan, että niin lainanmyöntäjä kuin lainansaajakin olisivat velvollisia antamaan tietosuojasäännösten estämättä tarpeellisiksi katsottavat tiedot. Näitä olisivat esimerkiksi lainansaajia, lainoitettavia kohteita, lainoja ja niiden vakuuksia ja siis myös kohteitten muita luottoja ja muuta rahoitusta koskevat järjestelyt ja vakuuksia koskevat tiedot ja niissä tapahtuvat muutokset. Takauslainoitettavia kohteita vartenhan on voitu ottaa myös muuta luototusta kuin takauslainaa. Tässä momentissa tarkoitettuja tietoja olisivat muun muassa lainansaajan lainan hoitokykyyn liittyvät tiedot kuten se, että vuokra- ja käyttövastikekate muu tulonmuodostus ja vastuut huomioon ottaen on laina-aikana riittävä sovittujen laina- ja korkoehtojen mukaisten maksujen suorittamiseksi.

Lisäksi ehdotetaan, että valtion asuntorahasto voisi - siltä osin kuin on tarpeen - valvoa myös muutoin lainanmyöntäjän toimintaa sen käyttäessä tämän lain mukaisia takauksia. Lainanmyöntäjiä, jotka tulevat myöntämään takauslainoiksi hyväksyttäviä luottoja, valvotaan myös muiden viran-omaisten taholta. Valtion asuntorahasto sopisi seurannan ja valvonnan käytännön menettelytavoista näiden tahojen kanssa. Säännös tästä ehdotetaan pykälän 4 momentiksi.

28 §. *Muutoksenhaku.* Hakija, joka olisi tyytymätön valtion asuntorahaston tai valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säädöksissä tarkoitettuasiassa tekemään päätökseen, saisi hakea siihen

oikaisua. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Oikaisuvaatimus olisi tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, olisi liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus olisi käsiteltävä viipymättä.

Pääsääntöisesti oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen voitaisiin myös hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Päätökseen, jonka valtion asuntorahasto tekee lakiehdotuksen 14 tai 15 §:ssä ja kunta 15 §:ssä tarkoitettuasiassa ei kuitenkaan saisi hakea muutosta valittamalla. 29 §. Tarkemmat säännökset. Lain täytäntöönpanoa koskevia tarkempia säännöksiä ehdotetaan annettavaksi 10 §:n 5 momentin ja 26 §:n 2 momentin nojalla. Lisäksi on tarkoitus antaa tarkempia säännöksiä takauslainojen haku- ja hyväksymismenettelystä, maanvuokrasopimuksen laadusta ja kestosta ja hankkeen hyväksymisedellytyksistä sekä valvonnasta ja tietojenantovelvollisuudesta. Nämä säännökset ehdotetaan annettavaksi valtioneuvoston asetuksella. Valtuus tästä ehdotetaan pykälän 1 momentiksi.

Pykälän 2 momentiksi ehdotetaan valtuutusta siitä, että valtion asuntorahasto voisi antaa takauslainojen hyväksymismenettelyä koskevia ohjeita.

30 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen ja siten, että näitä lainoja voitaisiin myöntää vuoden 2003 aikana.

Suomen markkamääräinen laina ja muiden Euroopan raha- ja talousliittoon kuuluvan jäsenmaan valuutassa ennen vuotta 2002 myönnetty laina voitaisiin myös hyväksyä takauslainaksi, jos muut edellytykset täyttyvät, kunhan se on ensin muunnettu kiinteän muuntokertoimen avulla euroiksi.

Ennen lain voimaantuloa ehdotetaan voitavan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tällaisia toimia ovat muun muassa lainojen takauslainoiksi hakemisen ja hyväksymisen edellyttämät erilaiset lomakkeet ja niihin liittyvät ohjeet.

## **2. Tarkemmat säännökset ja määräykset**

Takauslainojen takausmaksujen suuruudesta jatkossa ehdotetaan 26 §:n 2 momentin nojalla voitavan säätää valtioneuvoston asetuksella. Samoin takauslainaksi hyväksymisen yleisistä ehdoista ehdotetaan voitavan antaa tarkempia säännöksiä 10 §:n 5 momentin nojalla. Tämän lisäksi olisi tarpeen antaa hakemismenettelystä, kohteiden hyväksymismenettelystä sekä maanvuokrasopimuksen ehdoista, valvonnasta ja tiedonannoista täytäntöönpanoa ohjaavia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Täytäntöönpanoon liittyen hyväksyttäisiin myös tarpeellisia lomakkeita. Valtion asuntorahasto myös ohjaisi takauslainojen hyväksymismenettelyä.

### **3. Voimaantulo**

Hallituksen esitykseen sisältyvä laki on tarkoitus saattaa voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen niin, että lainoja voitaisiin hyväksyä takauslainoiksi vuoden 2003 aikana. Ennen kuin lainoja voidaan hyväksyä ehdotetun lain nojalla takauslainoiksi tulee sitä varten olla hyväksytty myös takausvaltuutta. Hyväksymisvaltuuden enimmäismäärästä päätetään valtion talousarvion yhteydessä.

Kuntien takausvastuun osalta ehdotetun lain nojalla valtuusto voisi päättää takausvaltuudestaan ja muusta takauspolitiikastaan sekä kohteista kostevasta linjauksestaan ja delegoida yksittäisiä hankkeita koskevan päätöksenteon tai sitten päättää itse myös kustakin takausasiasta. Kunnan valitsemasta toimintatavasta riippuen kuntien valmius takauslainojen käsittelyyn tulee vaihtelemaan.

### **4. Säätämismenettely**

Kun takauslainojen hyväksymisvaltuudesta päätetään talousarvion käsittelyn yhteydessä ja kun kunnan takausvastuuseen johtava hankkeen puoltopäätös on vapaaehtoinen eikä lakiehdotukseen muutoinkaan sisälly sellaisia säännöksiä, että ne loukkaisivat kansalaisten perusoikeuksia tai olisivat perustuslain kanssa ristiriidassa, ei lakiehdotuksen käsittelyyn tavallisena lakina ole estettä. Hallituksen esityksen mukaan tähän esitykseen sisältyvä lakiehdotus tulisi käsitellä tavallisena lakina.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

##### *Soveltamisala*

Valtio ja kunta yhdessä tai valtio yksin on takausvastuussa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan taikka kiinnitysluottopankin (*lainanmyöntäjä*) asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettua asumisoikeustaloa tai vuokratuotantona käytettävää rakennusta varten myöntämistä lainoista siten kuin tässä laissa säädetään. Takauksen piiriin kuuluvia lainoja nimitetään tässä laissa takauslainoiksi.

Tämän lain nojalla ei myönnetä takausta lainalle, joka on myönnetty sellaisiin asuntoihin, joita varten voidaan myöntää lainaa tai korkotukea maaseutuelinkeinojen rahoituslain (329/1999) nojalla tai muun lain nojalla maatalouden kehittämisrahaston varoista.

#### 2 §

##### *Määritelmiä*

Tässä laissa tarkoitetaan

- 1) *uudisrakentamisella* yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvän tontin hankintaa;
- 2) *hankinnalla* yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muun asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimista olemassa olevasta rakennuskannasta ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa;
- 3) *perusparantamisella* asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muun laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta taikka palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon taikka olemassa olevien tilojen muuttamista tai laajentamista

pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

#### 3 §

##### *Takauslainojen hyväksymisvaltuus*

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa. Asumisoikeustalo- ja vuokratuotannolle voidaan hyväksyä yhteinen hyväksymisvaltuus tai hyväksymisvaltuus kummallekin erikseen.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Hyväksymisvaltuutta voidaan yleisten edellytysten täytyessä käyttää vain kohteen sijaintikunnan puoltamiin kohteisiin.

Tämän lain mukainen takaus on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

#### 4 §

##### *Asumisoikeustalojen takauslainojen käyttötarkoitus.*

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty:

- 1) asumisoikeustalon uudisrakentamiseen (asumisoikeustalon rakentamisen takauslaina) tai
- 2) lainaa, joka on myönnetty asumisoikeustalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi.

#### 5 §

##### *Asumisoikeustalojen takauslainan saajat*

Takauslainaksi voidaan hyväksyä laina, joka on myönnetty tai siirretty sellaiselle



lainansaajalle, joka voi olla 1 §:ssä tarkoitetun asumisoikeustalon omistaja.

## 6 §

### *Asumisoikeustalojen takauslainan suuruus*

Asumisoikeustalon rakentamisen takauslainan suuruus on enintään 85 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Takauslaina voi myös olla asumisoikeustaloa, sen asuinhuoneistoa taikka asuinneliömetriä kohden määrätty enimmäislaina tai osuus 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten rahoituksesta, ei kuitenkaan enempää kuin mitä 1 momentissa säädetään.

Asumisoikeustalojen takauslainan määrän rajauksista eräissä tapauksissa säädetään 12 ja 14 §:ssä.

## 7 §

### *Vuokratalojen takauslainojen käyttötarkoitus.*

Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi, jos se on myönnetty vuokratalon uudisrakentamiseen (vuokratalon rakentamisen takauslaina) tai; Lainaa, joka on myönnetty vuokratalon hankintaa tai perusparantamista varten, ei voida hyväksyä takauslainaksi.

## 8 §

### *Vuokratalojen takauslainan saajat*

Laina voidaan hyväksyä vuokratalojen takauslainaksi, jos se on myönnetty lainansaajalle, joka

- 1) on aravalain 15 §:ssä tai 44 §:n 3 momentissa tarkoitettu yhteisö;
- 2) vastaaviin kohteisiinsa on kelpoinen saamaan valtion varoista korkotukea ottamalleen lainalle,
- 3) voi olla 1 tai 2 kohdassa tarkoitettun omaisuuden omistajana tai omistaa osakkeita tai osuuksia tällaisen omaisuuden omistavasta yhteisöstä tai olla jäsenenä tällaisen omaisuuden omistavassa yhteisössä tai säätiössä tai

4) on muu kuin 1-3 kohdassa tarkoitettu yhteisö tai säätiö, jos yhteisö tai säätiö sitoutuu 20 §:n mukaisiin takauslainasta johtuviin käyttörajoituksiin ja valtion asuntorahasto on hyväksynyt sen takauslainakelpoiseksi.

## 9 §

### *Vuokratalojen takauslainan suuruus*

Vuokratalon rakentamisen takauslainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

Takauslaina voi myös olla vuokrataloa tai sen asuinhuoneistoa taikka asuinneliömetriä kohden määrätty enimmäislaina tai osuus 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten rahoituksesta, ei kuitenkaan enempää kuin mitä 1 momentissa säädetään.

Vuokratalojen takauslainan määrän rajauksista eräissä tapauksissa säädetään 12 ja 14 §:ssä.

## 10 §

### *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Julkisista hankinnoista annetun lain (1505/1992) tarkoittaman hankintayksikön on lisäksi noudatettava mainittua lakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

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

Ministeriöllä, jonka toimialaan asuntoasiat kuuluvat, on oikeus antaa asetuksia ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä säädetään.

## 11 §

### *Takauslainan yleiset ehdot*

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehtojen tulee olla sellaiset, että niitä voidaan vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehdot huomioon ottaen pitää kohtuullisina.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina. Valuuttamääräistä lainaa ei voida hyväksyä.

Lainanmyöntäjän lainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen laatuja ja suuruuksia, joita lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin.

Asumisoikeustalon tai vuokralalon rakentamisen takauslainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

### 12 §

#### *Lainan vakuudet ja omaisuuden turvaava vakuus*

Rakentamista varten myönnettyllä takauslainaksi hyväksyttävällä lainalla tulee olla

1) muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus,

2) hankkeen toteuttamista varten myös otetun muun lainan jälkeen parhaalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus, jos takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä on asumisoikeustalon osalta enintään 85 prosenttia 6 §:ssä ja vuokralojen osalta enintään 90 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista, tai

3) muu turvaava vakuus.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

### 13 §

#### *Valtion ja kunnan yhteinen takausvastuu sekä takausaika*

Jollei 14 §:stä muuta johdu, valtio on yhdessä hanketta puoltaneen kunnan kanssa vastuussa

lainanmyöntäjälle asumisoikeustalon tai vuokralalon takauslainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin, kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja. Edellä tarkoitettu valtion ja kunnan yhteinen vastuu koskee:

1) sellaisia maksamatta jääneitä lyhennys-, korko- ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 2 momentissa tarkoitettuna takausaikana;

2) edellä 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Takausaika on 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien, jollei takaus sitä ennen lakkaa tai sitä lakkauteta. Jos lainansaaja ottaa takauslainaksi hyväksytyyn lainan tilalle uuden lainan, takausaika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

### 14 §

#### *Valtionvastuun rajausta eräissä tapauksissa*

Jos lainoitettavaa hanketta puoltanut yksi tai useampi kunta tai kuntayhtymä on takauslainan saajana taikka takauslainan saajana on sellainen osakeyhtiö, jossa hanketta puoltaneella kunnalla, kunnilla tai kuntayhtymällä on välitön osakeyhtiölain (734/1978) 1 luvun 3 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, saa takauslainaksi hyväksyä valtion vastuulla enintään 2 momentissa mainitun määrän.

Mikäli siihen on erityisiä syitä, lainan takauslainaksi hyväksyvä viranomaisena voi päättää, että valtion vastuu kattaa koko tämän lain mukaisen takausvastuun. Tällöin takauslainaksi hyväksyttävän lainan määrä voi kuitenkin olla asumisoikeustalon osalta enintään 42,5 prosenttia 6 §:ssä ja vuokralalon osalta enintään 45 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista. Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan yhteismäärä ei tällöin saa ylittää asumisoikeustalon osalta 85 prosenttia 6 §:ssä ja vuokralalon osalta 90 prosenttia 9 §:ssä tarkoitetuista lainoituskelpoisista kustannuksista.

Jos omaisuus siirtyy 1 momentissa mainittuun omistukseen, kattaa tämän lain mukainen takaus vain valtion osuuden 13 §:n 1 momentissa mainituista eristä.

#### 15 §

##### *Lainan hyväksyminen takauslainaksi*

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä tämän lain mukaiseksi takauslainaksi.

Takauslainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että takauslainoitettun kohteen sijaintikunta on puoltanut lainan hyväksymistä takauslainaksi.

Valtion asuntorahaston, lainaa takauslainaksi puoltavan kunnan sekä lainanmyöntäjän on ennen lainan takauslainaksi hyväksymistä ja ennen kuin lainaa saadaan nostaa tarkistettava, että myös tässä laissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä asetetut edellytykset ovat olemassa.

#### 16 §

##### *Kunnan takausvastuusta päättäminen*

Lainan takauslainaksi hyväksymistä puoltava kunnan päätös on tehtävä kuntalain (365/1995) 2 luvun 13 §:n mukaisesti, jollei kunnan valtuusto ole valtuuttanut vahvistamansa takausvaltuuden rajoissa kunnan muuta toimielintä, luottamusmiestä tai viranhaltijaa tekemään yhtä tai useampia yksittäisiä kohteita koskevia päätöksiä. Valtuusto voi takausvaltuuden lisäksi asettaa muita takauslainoitettuja kohteita tai takauslainaksi puollettavia lainoja koskevia ehtoja ja edellytyksiä. Muilta osin valtuuston toimivallan siirrossa on soveltuvin osin noudatettava, mitä kuntalain 2 luvun 14 §:ssä säädetään.

Jos kunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi, mutta katsoo, ettei se voi mennä tässä laissa tarkoitettuun yhteistakaukseen valtion kanssa, sen tulee puoltopäätöksessään esittää perusteltu käsityksensä hankkeen toteuttamisen välttämättömyydestä ja yhteistakauksesta kieltäytymiselleen.

#### 17 §

##### *Takauksen lakkaaminen ja jatkuminen*

Jos takauslaina maksetaan kokonaan takaisin, takaus lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut takauslainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, takaus pysyy voimassa, jos valtion asuntorahasto takaisin maksetusta lainasta takausvastuussa olleen kunnan puollon saatuaan hyväksyy uuden lainan myös takauslainaksi. Valtion asuntorahaston tulee ilmoittaa valtiokonttorille uuden lainan takauslainaksi hyväksymisestä.

Rakennuksen luovutuksen jälkeen takaus voidaan pysyttää voimassa vain, jos talon uusi omistaja on 5 tai 8 §:ssä tarkoitettu yhteisö, joka ottaa takauslainan vastattavakseen. Valtion asuntorahasto päättää takauksen jättämisestä voimaan.

#### 18 §

##### *Takauksen lakkauttaminen*

Jos lainansaaja on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai käyttänyt takauslainoitettua omaisuutta tämän lain vastaisesti taikka on takauslainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan takauslainaksi hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtion asuntorahasto voi lakkauttaa takauksen, jos myös lainanmyöntäjän on katsottava toimineen moitittavalla tavalla. Jos lainanmyöntäjän ei ole katsottava toimineen moitittavalla tavalla, tällaisessa tapauksessa määrättävistä seuraamuksista säädetään 21 §:ssä.

Ennen takauksen lakkauttamista on lainansaajalle ja lainanmyöntäjälle sekä takausta puoltaneelle kunnalle sekä valtiokonttorille varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Takauksen lakkauttamisesta on välittömästi ilmoitettava lainansaajalle, lainanmyöntäjälle, valtiokonttorille sekä takausta puoltaneelle kunnalle.

#### 19 §

##### *Lainanmyöntäjän velvollisuudet*

Tämän lain mukaisen takauksen voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii takauslainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten, määräysten sekä

hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti. Lainanmyöntäjän valvonta- ja tiedonantovelvollisuudesta säädetään 27 §:ssä.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion ja kunnan etua, kun takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa 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 6 tai 9 §:n 1 momentin mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, paitsi milloin on kyse 12 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua takauslainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

## 20 §

### *Takauslainasta johtuvat käyttörajoitukset*

Asumisoikeustalon takauslainalla lainoitettun talon käytön ja luovutuksen sekä asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeiden taikka omistajan yhteisömuodon muuttamista koskevista rajoituksista ja rajoitusten vastaisesta menettelystä säädetään asumisoikeusasunnoista ja asumisoikeusyhdistyksistä annetuissa laeissa (650/1990 ja 1072/1994).

Jollei muusta laista muuta johdu, vuokratalon takauslainalla lainoitettun talon asuinhuoneistoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 10 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien ja tänä aikana asukkaiden valinnassa on etusija annettava niille, jotka vuokraavat huoneiston pääasiassa omaksi asunnokseen. Asuinhuoneistojen vuokra määräytyy asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisesti, jollei muusta laista muuta johdu.

Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 2 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin pääasiassa asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen

jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

## 21 §.

### *Käyttövelvoitteen vastainen käyttö ja seuraamus*

Siltä ajalta, jona asuntoa käytetään vastoin 20 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä, lainansaajana tai lainan siirronsaajana oleva talon omistaja on velvollinen suorittamaan valtiolle puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asunnon osalle laskettavasta talon tai taloryhmän rakennuskustannusindeksillä tarkistetusta lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista.

Jos takauslainoitettu talo on luovutettu eikä takauslainaa ole siirretty luovutuksensaajan vastattavaksi, luovuttaja on velvollinen suorittamaan valtiolle siltä ajalta, joka luovutushetkellä 10 vuoden vähimmäiskäyttöajasta on jäljellä, puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta talon tai taloryhmän rakennuskustannusindeksillä tarkistetuista lainoituksen yhteydessä hyväksytyistä 6 tai 9 §:ssä tarkoitetuista kustannuksista.

Jos asuinhuoneistolle tai talolle tai taloryhmälle ei ole lainoituksen yhteydessä erikseen vahvistettu 6 tai 9 §:ssä tarkoitettuja kustannuksia, ne lasketaan huoneistojen suhteessa koko rakennuksen tai rakennusten hyväksytyistä lainoituskustannuksista tai luovutettun talon tai taloryhmän suhteessa rakennusryhmän hyväksytyistä lainoituskustannuksista.

Vaativuudesta korvauksen määräämisestä ei voida tehdä enää sen jälkeen, kun säännösten vastaisesta käytöstä tai luovutuksesta on kulunut 10 vuotta. Jos 1 tai 2 momentissa mainittua määrää ei valtion asuntorahaston sitä vaadittua vapaaehtoisesti suoriteta, maksuvelvollisuudesta päättää valtion asuntorahaston vaatimuksesta hallinto-oikeus. Valtiolle suoritettavaa määrää voidaan alentaa, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Tässä pykälässä mainittu valtiolle suoritettava korvaus tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

## 22 §.

### *Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 13 §:ssä tarkoitetun takausvastuuseen perustuvan korvauksen sitten, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerausmenettelystä annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne valtiokonttorille, joka tulouttaa valtion takausta vastaavan osuuden valtion asuntorahastolle.

Korvaus menetyksistä voidaan valtiokonttorin niin päätettyä jättää suorittamatta tai sen määrää alentaa, jos takauslainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säädöksiä taikka hyvää pankki- ja perintätapaa ja tällaisella menettelyllä on loukattu takaajien etua. Ennen tässä momentissa tarkoitetun päätöksen tekemistä valtiokonttorin on kuultava myös takausvastuussa olevaa kuntaa.

### 23 §

#### *Kunnan takausvastuun toteuttaminen*

Mikäli takauslaina ei ole kokonaan valtion vastuulla, takausvastuussa oleva kunta vastaa 50 prosentin osuudella 13 §:n mukaisen korvauksen suorittamisesta. Kun valtiokonttori on maksanut lainanmyöntäjälle koko 13 §:n mukaisen korvauksen, sen tulee viipymättä periä takausvastuussa olevalta kunnalta sen osuus, jollei sitä ole voitu suorittaa 26 §:n 3 momentissa tarkoitetuista kunnalle takausmaksuista kertyneestä osuudesta ja jollei 4 momentista muuta johdu. Kunnan osuudelle peritään kunnan takausosuuden maksamisen vaatimisesta lukien valtiolle viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

Jos useampi kunta on puoltanut takauksen myöntämistä, kunnat vastaavat valtiolle 1 momentissa tarkoitetusta kunnan osuudesta

yhteisvastuullisesti, jollei takausvastuun jakautumisesta kuntien kesken ole kuntien ja valtion asuntorahaston kanssa muuta sovittu. Milloin siihen on erityistä syytä, valtiokonttori voi päättää, että kunnalta ei peritä sen takausvastuuta siltä osin kuin takausvastuun mukaisen korvauksen maksamiseen ei ole käytettävissä takausmaksuista kunnalle kertynyttä osuutta. Valtion takausvastuu ei kuitenkaan saa tällöinkään muodostua suuremmaksi kuin se 14 §:n 2 momentin mukaan olisi ollut, jos valtio olisi yksin ollut takausvastuussa tästä lainasta eikä lainaa olisi ollenkaan lyhennetty tai korkoja maksettu.

### 24 §

#### *Takautumisoikeus*

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 25 §:stä tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta tämän lain mukaisen takauksen perusteella lainanmyöntäjälle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

Ennen 1 momentissa tarkoitetun päätöksen tekemistä, valtiokonttorin tulee kuulla myös takausvastuussa olevaa kuntaa. Takautumisoikeuden perusteella lainansaajalta saaduista varoista on tilitettävä takausvastuussa olevalle kunnalle sen takausvastuuta vastaava osuus.

### 25 §

#### *Takautumisvaatimuksesta luopuminen*

Lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen takauksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää perimättä takaisin lainansaajalta, jos sen katsotaan olevan kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut ja takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt.

Ennen takautumisvaatimuksesta luopumisesta on lainanmyöntäjälle ja takausta puoltaneelle kunnalle sekä valtiokonttorille varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Takautumisvaatimuksesta luopumisesta on välittömästi ilmoitettava takausta puoltaneelle kunnalle ja

valtiokonttorille.

## 26 §.

### *Takausmaksut*

Tämän lain mukaisesta takauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle ja takauksen myöntäneelle kunnalle takausmaksua lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä vähintään 1,25 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta, jollei 2 momentista muuta johdu.

Takausmaksujen suuruudesta voidaan säätää valtioneuvoston asetuksella. Takausmaksua määrättäessä otetaan huomioon takauksista valtiolle ja kunnille mahdollisesti aiheutuvan suoritusvelvollisuuden määrä, riskien kohteena olevan toiminnan ja talouden laatu ja laajuus, riskiajan pituus ja muut katettavaan riskiin vaikuttavat seikat sekä kilpailutekijät.

Valtion ja takausvastuussa olevien kuntien osuus takausmaksuina kertyneisiin varoihin jakautuu valtion ja kuntien kesken sen mukaan, miten ne ovat takausvastuussa kustakin takauslainasta. Takausmaksut maksetaan valtiokonttorille, joka tulouttaa niistä valtion osuuden valtion asuntorahastoon.

Jos kunta ei enää ole tämän lain mukaisessa takausvastuussa, se voi vaatia, että valtiokonttori maksaa kunnalle kuuluvan osuuden 3 momentissa tarkoitetuista varoista.

## 27 §

### *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, takausvastuussa olevan kunnan tai lainaa puoltaneen kunnan ja 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 valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille ja takausvastuussa olevalle kunnalle näiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle, valtiokonttorille sekä takausvastuussa

olevalle tai lainaa puoltaneelle kunnalle näiden tämän lain mukaisen takauksen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

Valtion asuntorahasto valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia takauksia käytettäessä.

## 28 §

### *Muutoksenhaku*

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston, valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säädöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun valtion asuntorahaston päätökseen, joka koskee rahaston 14 tai 15 §:n nojalla tekemää päätöstä, tai kunnan päätökseen, joka koskee 15 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 29 §

### *Tarkemmat säännökset*

Sen lisäksi, mitä 10 §:n 5 momentissa ja 26 §:n 2 momentissa säädetään, tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta koskien lainojen hakumenettelyä ja kohteiden hyväksymismenettelyä sekä maanvuokrasopimusta, valvontaa ja tiedonantovelvollisuutta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

Valtion asuntorahasto voi antaa menettelytapaohteita takauslainojen hyväksymismenettelystä.

## 30 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .  
Suomen markkamääräinen tai muun  
Euroopan raha- ja talousliittoon kuuluvan

jäsenmaan valuutassa myönnetty laina, joka  
on myönnetty ennen 1 päivää tammikuuta  
2002, voidaan 11 §:n estämättä hyväksyä  
takauslainaksi.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan  
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin  
toimenpiteisiin.

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2002

**TASAVALLAN PRESIDENTTI**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

## Valtioneuvoston asetus

### asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista

Annettu Helsingissä                      päivänä                      kuuta

Ympäristöministeriön toimialaan kuuluvia asioita käsittelemään määrätyn ministerin esittelystä säädetään asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista päivänä                      kuuta 200 annetun lain (                      /                      ) 29 §:n nojalla:

1 §                      mukaiseksi.

#### *Hakumenettely*

Kunta päättää asumisoikeustalojen ja vuokratalojen takauslainojen vuosittaisista hakuajoista valtion asuntorahaston antamien ohjeiden mukaisesti. Hakemus on toimitettava kohteen sijaintikunnalle. Kunnat voivat kuitenkin sopia keskenään, että hakemukset toimitetaan muuhun kuntaan. Kunnan viranomainen toimittaa hakemuksen lausuntoineen edelleen valtion asuntorahastolle. Lausunnosta tulee ilmetä, puoltaako sijaintikunta hakemuksen hyväksymistä.

Valtion asuntorahasto ja valtiokonttori voivat hyväksyä lomakkeita ja kaavoja asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetussa laissa (                      /                      ) ja sen nojalla annetuissa säädöksissä tarkoitettujen hakemusten ja ilmoitusten tekoa varten. Samalla voidaan määrätä hakemusten ja ilmoitusten yhteydessä annettavista selvityksistä.

2 §

#### *Säännös hyväksymisedellytyksistä*

Asumisoikeustalon tai vuokratalon rakentamista varten myönnetty laina voidaan hyväksyä asumisoikeustalon tai vuokratalon takauslainaksi edellyttäen, että valtion asuntorahasto hyväksyy kohteen asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain 10 §:n

3 §

#### *Maanvuokrasopimus*

Jos takauslainoitettava kohde sijaitsee vuokramaalla, on maanvuokrasopimus voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen takauksen ja asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetun lain 20 §:n mukaisten käyttörajoi-tusten voimassaoloaikana.

4 §

#### *Hankkeen kannattavuus ja vakavaraisuuden harkinta*

Asumisoikeus- ja vuokratalotuotannon valtion ja kuntien takauslainoista annetussa laissa säädettyjä yleisiä edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että takauslainoitettu hanke muodostuu takausajan kannattavaksi ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Takauslainan saajan on valtion asuntorahaston tai valtiokonttorin pyynnöstä annettava 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 on vaadittava edellä tarkoitettu vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

5 §

*Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan  
valvonta*

Valvottaessa asumisoikeus- ja vuokratuotannon valtion ja kuntien

Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2002

takauslainoista annetun lain 27 §:n nojalla takauslainan käyttöä mainitun lain ja sen nojalla annettujen säädösten sekä laina- ja takausehtojen mukaisesti valtion asuntorahaston on tarkastettava myös niissä edellytetyn hyvän rakentamis- ja urakointitavan noudattamista.

6 §

*Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .

Ministeri

Hallitusneuvos