

HE 3/2009 vp

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010. Lain tavoitteena on rakennusalan työllisyyden edistäminen poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa ja vuokra-asuntojen tarjonnan lisääminen kysyntäalueilla.

Ehdotettavan lain nojalla voitaisiin vuosien 2009 ja 2010 aikana hyväksyä vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnettäviä lainoja tuettaviksi valtion korkotuella ja takauksella. Korkotukilainansaajien joukkoa ei rajattaisi, vaan saajilta vaadittaisiin ainoastaan riittävät edellytykset lainan takaisinmak-

samiseen. Korkotukilainalla rakennettaviin asuntoihin liittyisi velvollisuus pitää asunnot vuokra-asuntoina kymmenen vuotta. Vuokrakäyttövelvoitteesta voisi kuitenkin vapautua jo viiden vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä, jos valtio vapautetaan kaikista lainaan liittyvistä velvoitteista.

Valtion talousarviossa päätettäisiin korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta. Esitys liittyy valtion vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	3
1 JOHDANTO	3
2 NYKYTILA	3
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
2.2 Nykytilan arviointi	4
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	4
3.1 Tavoitteet	4
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	5
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	5
4.1 Taloudelliset vaikutukset	5
Valtiontaloudelliset vaikutukset	5
Vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoihin	5
Vaikutukset lainansaajien asemaan	6
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	6
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	6
5 ASIAN VALMISTELU	6
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto	6
5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	6
5.3 Riippuvuus muista esityksistä	6
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	6
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	6
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	12
3 VOIMAANTULO.....	12
LAKIEHDOTUS	13
Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi.....	13

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Maailmantalouden näkymät ovat synkistyneet syksystä 2008 lähtien ja Suomen talous on taantumassa. Talonrakentamisen suhdannenäkymät ovat heikentyneet nopeasti viime kuukausina, kun uudisrakennuskohteiden aloitukset ovat romahtaneet niin asuin- kuin toimitilarakentamisessa. Tuotantovolyymi pysyy alkuvuonna 2009 vielä melko suurena valmistumassa olevien suurten liike- ja toimistorakennushankkeiden ansiosta. Kesään mennessä työttömien määrä rakennusalalla kuitenkin uhkaa lisääntyä merkittävästi, kun käynnissä olevat hankkeet valmistuvat.

Omistusasuntojen kysyntä on heikentynyt jo kesällä 2008. Rakennusyrityksillä on nyt runsaasti uusia, myymättömiä omistusasuntoja valmiina tai rakenteilla. Kesän jälkeen omistusasuntotuotantoa ei ole juurikaan aloitettu omakotitaloja lukuun ottamatta. Kun vuonna 2007 aloitettiin vielä noin 31 000 asunnon rakentaminen, viime vuonna jäätin ennakoarvioiden mukaan alle 25 000 asuntoon.

Rakennusliikkeiden omistusasuntotuotanto, joka on viime vuosina ollut noin 10 000 asuntoa vuodessa, on toistaiseksi lähes kokonaan pysähdyksissä. Samaan aikaan kotitalouksien epävarmuus tulevaisuudesta heikentää omakotirakentamista. Vuoden 2009 asuntotuotantonäkymät ovat siten selvästi vuotta 2008 heikommat. Asuntorakentamista uhkaa

romahdus. Yksi suurimmista ongelmista on rahoituksen saatavuus.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Valtio tukee uusien vuokra-asuntojen rakentamista pääasiassa kahden lain perusteella. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), jäljempänä *korkotukilaki*, nojalla myönnetään uudisrakentamislainoille korkotukea. Tämä on valtion tärkein tukimuoto uudistuotannolle. Joulukuussa 2008 tuli voimaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksellä annettu laki (856/2008). Tällä niin sanotulla *välimallin takauslailla* valtio tukee vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista.

Perinteisiä korkotukilainoja voidaan myöntää ainoastaan kunnille, muille julkisyhteisöille tai yleishyödyllisille yhteisöille taikka sellaisille osakeyhtiöille tai asunto-osakeyhtiöille, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on määräysvalta.

Valtion korkotuella rakennettaviin vuokratiloihin ja -asuntoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka ovat voimassa 40 vuotta. Rajoitusaikana asuntoja saa käyttää sosiaalisiin ja taloudellisiin perustein valittujen asukkaiden vuokra-asuntoina ja vain poikkeustapauksessa muussa käytössä. Asuntojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella

ja siihen saa sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannusten lisäksi kohtuullisen vuotuisen koron omille varoille. Asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädetyille luovutuksensaajille ja luovutus-hinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaisesti voittoa.

Välimallin takauslain perusteella uusien vuokra-asuntojen rakentamislainoille voidaan myöntää valtion täytetäkaus. Rakennettavia asuntoja on käytettävä 20 vuotta vuokra-asuntoina, mutta muita kohdekohtaisia tai omistajan toimintaa koskevia säännöksiä niihin ei liity.

2.2 Nykytilan arviointi

Vaparaahoitteisille vuokra-asunnoille on kysyntää. Etenkin suurissa kaupungeissa vuokramarkkinat ovat kiristyneet jo usean vuoden ajan, minkä seurauksena asuntojen saatavuus on heikentynyt ja uusien vuokrasopimusten vuokratasot ovat olleet korkeita.

Kiinnostus valtion tukemaa, yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien rakennuttamaa vuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien asuntotuotantoa kohtaan on viime syksyn kuluessa lisääntynyt. Vuonna 2008 tätä niin sanottua ara-tuotantoa aloitettiin noin 4 000 asuntoa. Alentuva kustannus- ja tonttihintataso parantaa valtion tukeman asuntotuotannon edellytyksiä edelleen. Viime vuoden lopulla 50 suurimmalle kunnalle tehdyn kyselyn mukaan kuntien normaalien vuokra-asuntojen ja erityisryhmien asuntorakentamisen tavoitteet vuodelle 2009 ovat noin 5 800 asuntoa. Kyselyn perusteella valtion tukema tuotanto voisi siis lisääntyä enintään muutamalla tuhannella asunnolla vuodesta 2008.

Valtion vuoden 2009 talousarviossa on varauduttu 2 000 asunnon rakentamiseen välimallin takauslainalla. Tuottajien kiinnostus välimallia kohtaan on ollut kuitenkin varsin maltillista. Valtion täytetäkaus ei ole riittänyt helpottamaan rakennuttajien rahoitusongelmaa.

Poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa olemassa olevat tukimuodot eivät yksin riitä pitämään asuntorakentamista tyydyttävällä tasolla. Tuotantoa on välttämätöntä saada käynnistymään lisää kevään 2009 aikana,

jotta merkittävä rakennusalan työttömyys voidaan ehkäistä. Toisaalta, jos asuntorakentaminen keskittyy ainoastaan perinteiseen ara-tuotantoon, voi tämä yksipuolistaa uusien asuinalueiden asuntokantaa.

Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen VTT:n ennusteiden mukaan asuntojen rakentamistarve on 25 000 – 30 000 asuntoa vuodessa pitkälle tulevaisuuteen. Jos rakennusalan työttömyys kasvaa keväällä, uhkakuvana on, että asuntorakentamisesta häviää sekä yrityksiä että rakentajia. Tämä johtaa nopeasti sekä resurssipulaan että kilpailun heikkenemiseen alalla.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Ehdotettavalla uudella tukimuodolla on tarkoitus lisätä vuosien 2009 ja 2010 aikana vuokra-asuntotuotantoa, jota ei viime vuosina ole juurikaan tehty. Tuen ensisijaisena tarkoituksena on pitää yllä asuntorakentamista ja sen työllisyyttä nykyisessä, vaikeassa suhdannetilanteessa.

Ehdotettavan tukimuodon avulla on tarkoituksena saada liikkeelle myös niitä rakennuttajia, jotka toimivat vaparaahoitteisilla vuokramarkkinoilla. Tällaisia ovat mm. eläkevakuutusyhtiöt. Nämä toimijat eivät ole olleet viime vuosina rakennuttajatoiminnassa aktiivisia. Muuttunut suhdannetilanne yhdessä ehdotetun tukimuodon kannustimien kanssa voisi nyt kuitenkin johtaa merkittäviin tuotantomääriin varsin nopeallakin aika-tilalla tällä sektorilla. Korkotuki tarjoaisi suojaa mahdollisiin korkotason muutoksiin pitkälle tulevaisuuteen ja siihen yhdistyvä valtion täytetäkaus voisi helpottaa vallitsevan rahoituskriisin aikana lainansaantia ja alentaa lainan korkotasoa.

Ehdotettu tukimuoto tarjoaisi mahdollisuuden tuottaa myös osaomistusasuntotyyppistä asuntotuotantoa, koska korkotukilainalla rakennettujen asuntojen vuokratäyttöveloitteen minimiajaksi ehdotetaan viittä vuotta. Näin tukimuodolla voitaisiin ylläpitää jossain määrin myös omistusasuntojen tuotantoa aikana, jolloin omistusasuntojen suoraa kysyntää on vähän. Tämä olisi omiaan paran-

tamaan uusien asuntoalueiden asukasrakennetta ja ehkäisemään yksipuolisten asuntoalueiden syntymistä. Tukimuoto edistäisi myös sellaisten vuokrapientalojen tuotantoa, jossa vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa asunto omakseen.

Ehdotettavalla tukimuodolla voitaisiin kannustaa hankkeita nopeasti liikkeelle, sillä rakennusliikkeillä ja rakennuttajilla on olemassa aloitusvalmiita asuntohankkeita, joita kysynnän puuttumisen takia ei ole voitu aloittaa. Tukimuodon rajaaminen vuosina 2009 ja 2010 alkaviin hankkeisiin kannustaisi nopeaan aloitukseen ja tukisi tehokkaasti alan työllisyyttä jo tulevana keväänä.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan luotavaksi uusi korkotukijärjestelmä, jolla lainoitettaisiin määrääjän uusien vuokra-asuntojen rakentamista. Korkotuettuun lainaan kuuluisi valtion täytetäkaus. Uuden tukijärjestelmän mukaisia lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi vain vuosina 2009 ja 2010, jotta järjestelmän kannustinvaikutus keskittyisi rakennusalan työllisyyden kannalta kriittiseen ajankohtaan nopeasti ja tehokkaasti.

Uuden järjestelmän mukaisen korkotukilainan suuruus olisi enintään 90 prosenttia kohteen rakentamiskustannuksista. Asunto- tuotannon hinta- ja laatuohjauksesta vastaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Asuntoihin liittyisi vuokrakäyttövelvoite 10 vuoden ajan. Velvoite voisi loppua kuitenkin jo viiden vuoden kuluttua siitä, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi, jos valtio vapautetaan kaikista lainaan liittyvistä vastuista. Korkotukea maksettaisiin 3,4 omavastuukoron ylittävältä koron osasta vuokrakäyttövelvoitteen kestoajan.

Asuntojen asukasvalintaa ei säänneltäisi. Asuntojen edelleen luovuttaminen olisi sallittua niille, joille voitaisiin myöntää korkotukilaina. Luovutushintaa ei säänneltäisi.

Korkotukilainat olisi tarkoitettu kaikille sellaisille omistajille, jotka ovat vakavaraisia. Ehdotetun lain nojalla lainoitettavat kohteet eivät aiheuttaisi niin sanottujen yleishyödyllisyyskäyttöjen soveltamista niiden omistajayhteisöihin. Uusien toimijoiden markkinoille tulo olisi aiempaa helpompaa,

koska omistajan ei edellytettäisi olevan yleishyödyllinen yhteisö.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Lainoja hyväksyttäisiin korkotukilainoiksi vuosina 2009 ja 2010 valtion talousarvioissa osoitettavien lainoitusvaltuuksien rajoissa. Vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarvioon on tarkoitusta varten ehdotettu yhteensä 250 miljoonan euron lisäystä korkotukilainoitusvaltuuteen. Ehdotetun lain mukaisiin lainoihin osoitettava osuus kokonaisvaltuudesta määritellään valtioneuvoston vahvistettavassa lainoitusvaltuuksien käyttösuunnitelmassa.

Ehdotettuun järjestelmään liittyisi valtion täytetäkaus. Asunnot suunnattaisiin kysyntäalueille, mikä pienentää takaustappioriskien realisoidumisen todennäköisyyttä ja suuruutta.

Valtio maksaisi lainoille korkotukea. Korkotuki olisi pienempi ja sitä maksettaisiin lyhyemmältä ajalta kuin voimassaolevassa vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmässä. Korkotukea maksettaisiin omavastuukoron ylittävältä osalta kuten nykyisessäkin korkotukijärjestelmässä.

Vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoihin

Ehdotettu järjestelmä parantaisi vuokra-asuntojen saatavuutta kysyntäalueilla. Ehdotetun järjestelmän tuella arvioidaan rakennettavan kaikkiaan noin 4 000 vuokra-asuntoa.

Ehdotettu järjestelmä voi vähentää vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain perusteella toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa kasvukeskuksissa vuosina 2009 ja 2010. Vaikutus ei kuitenkaan pidemmällä aikavälillä olisi kovin suuri, koska uusi järjestelmä on luonteeltaan nykyisiä tukijärjestelmiä täydentävä ja kestoltaan hyvin lyhyt.

Vaikutukset lainansaajien asemaan

Ehdotettu järjestelmä tarjoaa lainansaajille uuden valtion tukeman vaihtoehdon uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Ehdotettu järjestelmä voi helpottaa rahoituksen saavuutta.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia. Ehdotetusta laista aiheutuvat tehtävät voidaan hoitaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta, Valtiokonttorissa ja kunnissa sisäisin järjestelyin.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Ehdotetulla 250 miljoonan euron lisävaltuudella tuettavien asuntojen rakentamisen työllisyysvaikutus olisi vuonna 2009 arviolta 4 000 henkilötyövuotta. Työllistämistoimet rakennusalailla ovat nyt välttämättömiä, jotta voidaan ehkäistä osaavan työvoiman ja toimivien yritysten poistuminen alalta, mikä olisi kohtalokasta koko rakennusalan tulevaisuudelle.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin kanssa.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaikataulun kiireellisyys vuoksi esityksestä ei ole voitu pyytää lausuntoja.

5.3 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Jotta talousarviossa osoitettua korkotukilainoitusvaltuutta voidaan käyttää ehdotetun lain mukaisiin lainoihin, on lakia koskeva maininta ja lainojen hyväksymiseen tarvittava lisävaltuuden määrä lisättävä momentille 35.20.60. (Siirto valtion asuntorahastoon).

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1 §. Soveltamisala. Pykälässä säädettäisiin, että valtio maksaisi korkotukea ja vastaisi luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytettäisiin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen siten kuin ehdotetussa laissa säädetään.

Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) tai ulkomaisen luotto- ja rahoituslaitoksen toiminnasta Suomessa annetussa laissa (1608/1993) tarkoitettuja luottolaitoksia. Vakuutusyhtiöitä olisivat vakuutusyhtiölaissa

(1062/1979), työeläkevakuutusyhtiöistä annetussa laissa (354/1997) ja vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) tarkoitettut vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitettut eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitettut kassat ja kunnallisessa eläkelaisissa (549/2003) tarkoitettu kunnallinen eläkelaitos.

2 §. Tavoitteet. Lain tavoitteena olisi edistää poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa rakennusalan työllisyyttä talouden taantuman aikana sekä lisätä vuokra-asuntotarjontaa kysyntäalueilla.

3 §. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus. Toiminnan laajuuden säätelemiseksi valtion talousarviossa vahvistettaisiin euromäärä, jonka rajoissa korkotukilainoja voitaisiin hyväksyä. Korkotukilainan hyväksymisvaltuus ehdotetaan otettavaksi valtion vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarvioon.

Valtioneuvosto voisi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Korkotukilainat olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan.

4 §. Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset. Pykälä vastaisi sisällöltään asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 4 §:n mukaisia, lähinnä asuntojen teknisiin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen liittyviä edellytyksiä. Hankkeitten olisi oltava hinta- ja laatusuhteiltaan hyviä sekä paikkakunnan kysyntä huomioon ottaen kannattavia ja kilpailukykyisiä koko takausajan. Rakentamisen olisi perustuttava kilpailutusmenettelyyn, ellei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myöntäisi siitä poikkeusta. Tällainen erityinen syy voi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun tontin omistaja on halukas itse rakentamaan sille vuokra-asuntoja.

Laina pitäisi kilpailuttaa, ellei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myöntäisi siitä poikkeusta. Pääsääntönä olisi lainan kilpailuttaminen, jotta se voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi. Poikkeus tästä voitaisiin myöntää esimerkiksi silloin, jos vakuutusyhtiö rahoittaisi itse omistukseensa tulevan kohteen.

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

5 §. Korkotukilainan yleiset ehdot. Korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan laina-ehdojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien mahdollisten muiden lainaan liittyvien kustannusten olisi oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin. Vastaaviin tarkoituksiin myönnettävinä lainoina voidaan pitää esimerkiksi

lainoja, joihin sovelletaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi valtion takauksesta ja lainansaajan kulut nousisivat. Samansisältöinen säännös sisältyy myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin.

Korkotukilainaksi voitaisiin hyväksyä ainoastaan euromääräinen laina.

Korkotukilainaa saataisiin nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhteinä erinä rakennuksen valmistuttua.

Korkotukilainan lyhennyksen eräpäiviä saisi olla enintään kaksi kertaa vuodessa. Lainan korko suoritettaisiin näinä eräpäivinä.

Valtioneuvosto voisi antaa tarkemmat säännökset korkotukilainan yleisistä ehdoista.

6 §. Korkotukilainan suuruus. Korkotukilainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voitaisiin lukea myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset samoin kuin nykyisessä korkotukilaissakin.

7 §. Korkotuki. Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi 3,40 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittäisi perusomavastuun määrän, maksettaisiin ylimenevästä osasta korkotukena 75 prosenttia enintään 10 vuoden ajan korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Korkotukiprosentti pysyisi samana koko korkotukiajan. Näin järjestelmä olisi mahdollisimman yksinkertainen ja läpinäkyvä. Jos kohde vapautettaisiin 10 §:n 2 momentin mukaan vuokra-asuntokäyttövelvoitteesta jo, kun vähintään viisi vuotta on kulunut lainan ensimmäisen erän nostamisesta, korkotuen maksaminen päättyisi samaan aikaan.

Valtiokonttori maksaisi korkotuen kuten olemassa olevissa järjestelmissäkin joko lainanmyöntäjällä tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

Korkotuen määrästä ja maksuajasta voitaisiin säätää tarkemmin valtioneuvoston ase-

tuksella, kuten muissakin korkotukilainajärjestelmissä.

8 §. *Korkotukilainan hyväksyminen.* Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättäisi lainojen hyväksymisestä korkotukilainoiksi, samoin kuin se tekee olemassa olevissa järjestelmissä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on etukäteen hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi kuitenkin antaa luvan töiden aloittamiseen ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä.

Jos työt on aloitettu ilman lupaa, voisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyä lainan korkotukilainaksi vain erityisestä, esimerkiksi suhdanne- ja asunto-markkinatilanteeseen liittyvästä, syystä.

Korkotukilainan hyväksyminen edellyttää, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus arvioi hakijayhteisöllä olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisinmaksamiseen. Riittävien edellytysten olemassaoloa arvioidaisiin esimerkiksi yhteisön omistajien ja pääoman, toimihenkilöiden ammattitaidon sekä mahdollisen aiemman toiminnan perusteella. Arvioinnissa olisi kiinnitettävä erityistä huomiota korkotukilainan hakijan vakava-raisuuteen.

Hakijayhteisön toiminnan edellytyksiä arvioitaessa olisi tarkistettava, että hakija suorittaa täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet. Korkotukilainan hakijan olisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen pyynnöstä annettava myös vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräiset ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyöt teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan olisi vaadittava edellä tarkoitettu vakuutus tai selvitys pääuraakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokra- maalle, laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen ehdotetun lain mukaisena takausaikana. Takaus-

ajasta säädettäisiin 13 §:n 2 momentissa. Maanvuokraoikeus olisi voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

9 §. *Korkotuen maksamista koskeva hakemus.* Korkotuki maksettaisiin valtion varoista lainanmyöntäjälle puolivuositain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän Valtiokonttorille esittämän laskelman perusteella. Hakemus korkotuen maksamiseksi olisi toimitettava Valtiokonttorille hyvissä ajoin ja vähintään 14 päivää ennen eräpäivää. Ensimmäiseen korkotukivelkomukseen olisi liitettävä jäljennös korkotukilainaa koskevasta velkakirjasta ja korkotukilainan lainanhoitosuunnitelmasta.

10 §. *Vuokra-asuntokäyttö.* Korkotuetta asuntoa olisi käytettävä vuokra-asuntona 10 vuotta korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtiokonttori vapauttaisi lainansaajan ilmoituksen perusteella asunnon 1 momentin mukaisesta vuokratarkoituksesta jo ennen 10 vuoden määräajan päättymistä, jos rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta on maksettu takaisin, valtio on vapautettu 13 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta ja korkotukilain ensimmäisen erän nostamisesta on kulunut vähintään viisi vuotta. Edellytysten täytyessä Valtiokonttorilla ei olisi harkintavaltaa, vaan vapautus olisi myönnettävä.

11 §. *Käyttötarkoituksen muutos.* Kunnalla olisi samanlainen mahdollisuus kuin nykyisenkin korkotukilain mukaan erityisestä syystä myöntää lupa käyttää asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, kun lupa koskisi vähäistä asuntomäärää. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi määrätä, että korkotuki, joka kohdistuisi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainasta, lakkautettaisiin. Lakkauttaminen ei olisi mahdollista, jos asuntoja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

12 §. *Asuntojen luovutus.* Jos korkotukilainoitettu kohde siirtyisi 10 §:n mukaisen vuokra-asuinkäyttövelvoitteen kestoaikana uudelle omistajalle, ehdotetaan pykälässä, että jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi myös uuden omistajan 8 §:n 3 momentin perusteella, korkotukilaina

voisi pysyä edelleen voimassa. Edellytyksenä sille olisi lisäksi, että uusi omistaja ottaisi korkotukilainan ja siihen liittyvät ehdotetun lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksymisen lisäksi korkotukilainan siirtäminen uudelle omistajalle edellyttäisi lainanmyöntäjän suostumusta.

13 §. Valtiontakaus. Valtio on voimassa olevan korkotukilain nojalla vastuussa rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan pääoman, koron ja muiden maksujen lopullisista menetyksistä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä niitä kattamaan. Valtiontakauksen ehdotetaan olevan saman sisältöineen tässäkin laissa.

Valtiontakaus koskisi samoin kuin voimassa olevassa korkotukilaissa sellaisia eräänntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys-, korko- ja muita maksuja, jotka olisivat eräänntyneet 10 vuoden kuluessa siitä päivästä, jona korkotukilainan ensimmäinen erä olisi nostettu, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jotta lainansaajat voisivat mahdollisimman hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, ehdotetaan, että myös korkotukilainan tilalle rajoitusaikana otettu uusi laina olisi takauksen piirissä, jos se hyväksyttäisiin korkotukilainaksi. Valtiontakauksen kestoon lainan siirto ei vaikuttaisi.

14 §. Vakuudet. Pykälässä säädettäisiin korkotukilainaksi hyväksytyyn lainan ensisijaisesta vakuudesta sekä kohteen vakuuttamisesta.

Pykälän 1 momentti vastaisi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain (856/2008) mukaisia edellytyksiä. Pääsääntöisesti ensisijaisen vakuuden olisi oltava turvaava reaali- vakuus, kuten kiinteistökiinnitys tai vastaava vakuus. Kiinnitysvakuuden olisi oltava lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella. Toisaalta muukin turvaava vakuus voitaisiin hyväksyä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi erityisestä syystä päättää, että korkotukilainan kiinnitysvakuus voisi olla huomommalla etuoikeudella kuin yksi tai useam-

pi muu hanketta varten otettu laina. Tällainen tilanne voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos hankkeen toteuttamista varten olisi korkotukilainan lisäksi otettu toinen laina esimerkiksi kaavamääräysten mukaisten tai muiden pienehköjen liiketilöiden rakentamista varten tai vastaavasta kohtuullisesta syystä. Tällöin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi päättää, että korkotukilainan kiinnitysvakuus olisi vasta toiseksi parhaalla etuoikeudella kyseisen toisen lainan kiinnitysvakuuden jälkeen. Tällaisen päätöksen tekeminen edellyttäisi aina, että korkotukilainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärä olisi enintään 90 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista. Hankkeen kustannusten kohtuullisuuden ratkaisisi lainansaajan selvityksen perusteella viime kädessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Korkotukilainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen korkotukilainaa paremmalla etuoikeudella olisi saatava valtion vastuun kestoajana Valtiokonttorin lupa.

Korkotukilainoitettava kohde olisi pidettävä riittävästi vakuutettuna.

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

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

16 §. Takautumisoikeus. Valtiokonttorilla olisi oikeus periä lainansaajalta lainan-

myöntäjälle maksettu takauskorvaus korkoineen takaisin. Korko olisi korkolain 4 §:n 1 momentin mukainen viivästyskorko ja se laskettaisiin siitä päivästä, jona valtio on maksanut takauskorvauksen lainanmyöntäjälle. Takautumisoikeuden perusteella valtiolle mahdollisesti tulevat suoritukset ja niille maksetut korot tuloutettaisiin valtion asuntorahastoon.

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

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

17 §. Korkotuen lakkaaminen. Jos korkotukilainaa maksettaisiin takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa.

Lainoituksen kohteen luovutuksen jälkeisistä tilanteista säädettäisiin 12 §:ssä. Korkotukea voitaisiin kohteen luovutuksen jälkeen maksaa niissä tilanteissa, joissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy uuden omistajan ja uusi omistaja ottaa korkotukilainan ja tämän lain mukaiset velvoitteet vastattavikseen 12 §:n mukaisesti. Jos laina sen sijaan jäisi luovuttajan vastattavaksi, ei korkotukea enää maksettaisi.

18 §. Korkotuen lakkauttaminen. Korkotuki voitaisiin lakkauttaa, jos lainavaroja on käytetty lainvastaisesti tai jos lainansaaja on antanut hyväksymistä hakiessaan olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen vaikuttavia seikkoja. Säännös vastaisi nykyisen korkotukilain säännöksiä.

Korkotuki voitaisiin lakkauttaa myös, jos vuokra-asuntokäyttörajoituksen alaista asuntoa on käytetty muuten kuin vuokra-asuntona, eikä laiminlyönti olisi vähäinen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi velvoittaa säännösten vastaisesta menettelystä vastuussa olevan lainansaajan tai

omistajan suorittamaan takaisin jo maksetun korkotuen tai osan siitä.

Lainansaajan olisi suoritettava takaisin maksettavalle korkotuella korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Korkoa olisi maksettava kunkin korkotukierän maksupäivästä takaisinmaksupäivään. Jos palautettavaa korkoa ei maksettaisi eräpäivään mennessä, erääntyneelle määrälle olisi maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

19 §. Valvonta ja tiedonantovelvollisuus. Pykälässä säädettäisiin ehdotetun lain mukaisen toiminnan valvonnasta. Pääasiallinen valvontavelvollisuus olisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella sekä Valtiokonttorilla. Niillä olisi velvollisuus valvoa, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimisivat ehdotetun lain mukaisesti. Niiden lisäksi myös lainanmyöntäjän olisi valvottava lainavarojen käytön ja korkotuen lainmukaisuutta.

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

Jotta viranomaiset saisivat sekä korkotukilainan hyväksymisen että maksettavan korkotuen ja takausvastuiden seurannan ja valvonnan kannalta riittävät ja tarpeelliset tiedot, ehdotetaan, että niin lainanmyöntäjä kuin lainansaajakin olisivat velvollisia antamaan salassapitovelvollisuuden estämättä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle ja Valtiokonttorille niiden välttämättömiksi katsomat tiedot.

Tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi kaikki lainan hyväksymisen kannalta oleelliset tiedot. Myöhemmän valvonnan näkökulmasta tällaisia tietoja olisivat esimerkiksi lainansaaja, lainoitettavia kohteita, lainoja ja niiden vakuuksia sekä kohteitten muita luottoja ja muuta rahoitusta koskevat järjestelyt. Tällaisia tietoja olisivat myös hyvän rakentamis- ja

urakointitavan noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömät tiedot sekä lainansaajan lainan hoitokykyyn liittyvät tiedot.

20 §. Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet. Takauksen voimassaolo edellyttäisi, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta ja sen vakuuksista tämän lain sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti. Valvonta- ja tiedonantovelvoitteista säädettäisiin tarkemmin 19 §:ssä.

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

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

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

21 §. Seuraamusmaksu. Pykälässä ehdotetaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi velvoittaa lainansaajan maksamaan valtiolle sanktioluonteisen seuraamusmaksun, jos lainansaaja toimisi 1 momentissa kuvatulla tavalla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi määrätä seuraamusmaksun, jos lainansaaja on korkotukilainaa hakiessaan antanut sellaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai salannut sellaisia tietoja, joilla on ollut oleellista vaikutusta Asumisen rahoitus- ja kehittä-

miskeskuksen tekemään päätökseen hyväksyä laina korkotukilainaksi. Väärien tai harhaanjohtavien tietojen antaminen tai tietojen salaaminen voi loukata valtion etua. Samoin perustein on perusteltua sanktioida tilanne, jossa lainansaaja antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja niiden täyttäessä ehdotetun lain mukaista valvontavelvollisuuttaan.

Seuraamusmaksu olisi voitava periä myös, jos lainansaaja olisi käyttänyt korkotukilainaa johonkin muuhun tarkoitukseen kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Lisäksi seuraamusmaksu olisi voitava periä silloin, jos korkotukilainoitettua omaisuutta ei käytettäisi rajoitusaikana vuokra-asuntoina eikä muuhun käyttöön olisi saatu 11 §:n 1 momentin mukaista kunnan lupaa.

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

Seuraamusmaksu perittäisiin kultakin selalaiselta kalenterikuukaudelta, jonka kuluessa lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisella tavalla tai ei ole oikaissut antamia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Jos lainansaaja esimerkiksi antaisi ehdotetun 1 momentin 3 kohdan mukaisia vääriä tietoja korkotukilainaa myönnettäessä, seuraamusmaksu voitaisiin määrätä maksettavaksi jokaiselta kuukaudelta siihen saakka, kunnes lainansaaja toimittaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle oikeat tiedot. Seuraamusmaksu olisi määrättävä maksettavaksi kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen asia on tullut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tietoon. Jos virheellisen toiminnan päättymisestä on kulunut yli 10 vuotta, seuraamusmaksua ei kuitenkaan enää voitaisi määrätä maksettavaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi maksuvelvollisuuden vaikutus asuk-

kailta perittäviin vuokriin ja virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt.

Jos kohteen omistaja on vaihtunut 12 §:n mukaan, mutta aiempi omistaja on syyllistynyt sanktioituun toimintaan, seuraamusmaksu voidaan kohdistaa uuteen omistajaan, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää aiemman omistajan toiminnasta.

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

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saisi hakea valittamalla muutosta. Tämä olisi yhdenmukaista muiden asuntorahoitusta koskevien ympäristöministeriön hallinnonalan lakien kanssa. Näistä laeista minkään perusteella ei voida hakea valittamalla muutosta etuuden myöntöpäätökseen, koska hakijalla ei ole etuuteen subjektiivista oikeutta, eduskunnalla on valta päättää vuosittaisiin määrärahan tai valtuuden suuruus ja myöntöpäätös edellyttää asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Samat perusteet ovat keskeisiä ehdotetussa laissa. Lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi vain valtion talousarviossa osoitetun valtuuden rajoissa. Hakijalla ei olisi subjektiivista oikeutta saada korkotukea. Lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää lisäksi asuntopoliittista harkintaa esimerkiksi sen osalta, miten markkinat kehittyvät.

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

Hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee takauskorvauksen maksamista jättä-

mistä, saisi hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Muutoin hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

23 §. Tarkemmat säännökset. Tarkemmat säännökset korotukilainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenettelyistä sekä maanvuokrasopimuksesta annettaisiin tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

24 §. Voimaantulo. Laki ehdotetaan tulevaisiksi voimaan mahdollisimman pian. Lain ehdotetaan olevan voimassa 31 päivään joulukuuta 2010.

Lakia sovellettaisiin korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin, niiden hoitoon ja niillä rahoitettuihin asuntoihin lain voimaantulon päättymisen jälkeenkin.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Tarkemmat säännökset korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista, korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenettelyistä sekä maanvuokrasopimuksesta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

3 Voimaantulo

Hallituksen esitykseen sisältyvä laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian niin, että lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi jo maaliskuun 2009 aikana. Hyväksymisvaltuuden enimmäismäärästä päätetään valtion vuoden 2009 ensimmäisen lisätalousarvion yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään valtion varoista maksettavasta korkotuesta sekä valtiontakauksesta luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen ja kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Tämän lain mukaan korkotukilainaksi hyväksytyt lainoista kutsutaan *korkotukilainoiksi*.

2 §

Tavoitteet

Korkotuen maksamisen tavoitteena on edistää rakennusalan työllisyyttä poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa ja lisätä vuokra-asuntotarjontaa alueilla, joilla on vuokra-asuntojen kysyntää.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vuosille 2009 ja 2010 vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä kustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

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

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että kohteen sijaintikunta puoltaa hanketta.

5 §

Korkotukilainan yleiset ehdot

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

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.

Korkotukilainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua.

Korkotukilainan lyhennyksen eräpäiviä saa olla enintään kaksi kertaa vuodessa. Lainan korko suoritetaan näinä eräpäivinä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

6 §

Korkotukilainan suuruus

Korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen hyväksytyistä rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoon panna aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista.

7 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 3,40 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena 75 prosenttia enintään 10 vuoden ajan korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

Korkotuen määrästä ja maksuajasta voidaan säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy hakemuksesta lainan korkotukilainaksi.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi antaa luvan töiden aloittamiseen ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä. Jos työt on aloitettu ilman lupaa, voidaan laina hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokra-omalle, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 13 §:n mukaisena takausaikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

9 §

Korkotuen maksamista koskeva hakemus

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle puolivuositain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän esittämän laskelman perusteella.

Hakemus korkotuen maksamiseksi on toimitettava Valtiokonttorille hyvissä ajoin ja viimeistään 14 päivää ennen koronmaksupäivää. Ensimmäiseen hakemukseen korkotuen maksamiseksi on liitettävä jäljennös korkotukilainan velkakirjasta ja lainanhoitosuunnitelmasta.

10 §

Vuokra-asuntokäyttö

Asuntoa, jonka rakentamista varten korkotukilainana on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Velvollisuus päättyy, kun 10 vuotta on kulunut korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtiokonttori vapauttaa lainansaajan ilmoituksen perusteella asunnon tai talon vuokratyövelvoitteesta ennen 1 momentissa tarkoitettua ajan päättymistä, jos:

- 1) asunnon tai talon osuus korkotukilainasta on maksettu takaisin;
- 2) valtio on vapautettu 13 §:n mukaisesta takausvastuusta siltä osin, kuin se kohdistuu asunnon tai talon osuuteen korkotukilainasta; ja
- 3) korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta on kulunut vähintään viisi vuotta.

11 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuna aikana muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva tuki lakkautetaan. Korkotukea ei voida lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

12 §

Asuntojen luovutus

Jos korkotukilainoitettu kohde siirtyy 10 §:n mukaisen vuokra-asuinkäyttövelvoitteen kestoajana uudelle omistajalle, korkotuen maksu jatkuu vain, jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus arvioi uudella

omistajalla olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisinmaksamiseen ja tämä ottaa korkotukilainan sekä siihen sisältyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen. Muussa tapauksessa korkotuen maksu sille osalle lainaa, joka kohdistuu luovutettuun kohteeseen, lakkaa.

13 §

Valtiontakaus

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman, koron ja muiden maksujen lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja.

Valtiontakaus koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 10 vuoden kuluessa korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja maksaa 2 momentin mukaisena takausaikana korkotukilainan pois uudella lainalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä myös uuden lainan korkotukilainaksi, jos se täyttää 5 §:n mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen korkotukilainan mukaisena.

14 §

Vakuudet

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

Jos hankkeen toteuttamista varten on korkotukilainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että korkotukilainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että korkotukilainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen

yhteismäärä on enintään 90 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Korkotukilainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen korkotukilainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Korkotukilainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

15 §

Takauskorvauksen maksaminen

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 13 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerausesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

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

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

16 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 2 momentista tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen takaisin. Viivästyskorke lasketaan siitä, kun takauskorvaus on maksettu lainanmyöntäjälle.

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

Valtiokonttorin on tilitettävä takautumiskorvaus korkeineen valtion asuntorahastoon.

17 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien.

18 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Jos 10 §:ssä tarkoitetun vuokra-asuinkäyttörajoituksen alaista asuntoa on käytetty muuna kuin vuokra-asuntona eikä säännöksen vastainen menettely ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa säännösten vastaisesta menettelystä vastuussa olevan lainansaajan taikka vuokra-asunnon tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Säännösten vastaisesta menettelystä vastuussa olevan lainansaajan taikka vuokra-asunnon tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan on suoritettava 1 ja 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella kulloisenkin erän maksu-

päivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaan.

19 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

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

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

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömät tiedot.

20 §

Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet

Valtiontakauksen voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtiontakauksen voimassaoloaikana velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssi-menettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen ra-

haksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Jos lainan kokonaismäärä on suurempi kuin 6 §:n mukainen korkotukilaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan korkotukilainan osuus tästä lainasta, paitsi jos kyse on 14 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkotukilainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

21 §

Seuraamusmaksu

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

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai lainanmyöntäjälle korkotukilainaa hakiessaan olennaisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille oleellisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytymiä tietoja niiden suorittaessa 19 §:n mukais-ta valvontaa;

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

4) on käyttänyt korkotukilainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momenttia, eikä kunta ole antanut siihen 11 §:n 1 momentissa tarkoitettua lupaa.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn korkotukilainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla tavalla taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia väärää tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuo-

den kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 10 vuoden kuluessa virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 12 §:ssä tarkoitetulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

22 §

Muutoksenhaku

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

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

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

23 §

Tarkemmat säännökset

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

24 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2010.

Lakia sovelletaan korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin, niiden hoitoon ja niillä rahoitettuihin asuntoihin lain voimaantulon päättymisen jälkeenkin.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 3 päivänä helmikuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Asuntonministeri *Jan Vapaavuori*