

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä laiksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan, että vuokra-asunnon korkotukilainan enimmäismäärä nostettaisiin nykyisestä 90 prosentista 95 prosenttiin kohteen hyväksytyistä kustannuksista.

Korkotukilainan vakuudeksi voitaisiin hyväksyä muukin vakuus kuin muita lainoja paremmalla oikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu vähintään yhtä turvaava vakuus.

Lain tiedoksiantoä koskeva pykälä kumouttaisiin hallintolain voimaantulon vuoksi.

Lisäksi sallittaisiin valittaminen päätöksellä, jolla Valtion asuntorahasto peruuttaa ennen lain voimaantuloa korkotukilainaksi hyväksytyyn lainansaaajan nimeämisen yleis-

hyödylliseksi ja määrää mahdolliset seuraukset.

Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vähemmistöosuuden omistajan alkusijoitus olisi enintään 20 prosenttia hankinta-arvosta ja tarkemmin sen suuruudesta säädettäisiin asetuksella.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

**PERUSTELUT**

**1. Nykytila ja ehdotetut muutokset**

**1.1. Korkotukilainan lainoitusosuus**

Valtioneuvosto on 25 päivänä syyskuuta 2003 käsitellessään arava-asetuksen muuttamista koskevaa esitystä lausunut, että sosiaalisessa asuntotuotannossa korkotukilainoituksen asuntopoliittista toimivuutta parannetaan kehittämällä korkotukiehtoja. Samalla sen osuutta sosiaalisesta asuntotuotannosta voidaan asteittain nostaa aravajärjestelmän asema uustuotannossa säilyttäen.

Hallituksen tarkoituksena on toteuttaa lausuman tavoitteet kehittämällä vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen korkotukilainoitusta siten, että siinä on sama tukiaste kuin aravalainoituksessa. Asetuksella säädettyt korkotukilainojen ehdot on tarkoitettu yh-

denmukaistaa vuokra-aravalainojen ehtojen kanssa. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua asetusta (666/2001) on tarkoitus muuttaa siten, että vuokrakorkotukilainan pääomamenojen lähtötaso alennettaisiin, oli kyseessä sitten taulukkolyhenteinen korkotukilaina tai pääomamenojen kokonaiskehitykseen pohjautuva korkotukilaina, nykyisestä noin 4,1 prosentista 3,7 prosenttiin eli samalle tasolle kuin vuokra-aravalainan lähtötaso on. Tällöin myös alkuvuokra kohteissa, joiden hankinta-arvo olisi sama, olisi samansuuruinen.

Pääomamenojen vuotuinen kehitys muutettaisiin vastaamaan inflaatiota ja siten myös aravalainojen pääomamenojen vuotuisesta kehityksestä. Taulukkolyhenteisen lainan lyhenykset pyrittäisiin mitoittamaan siten, että arvioitu inflaatio- ja korkokehitys huomioon ottaen ne yhdessä lainasta maksettavan koron

kanssa vastaisivat kokonaispääomamenopohjaisen lainan pääomamenoja.

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) lain 10 §:n mukaan nykyisin enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista. Lainoitusosuuteen ei vaikuta se, onko kohde omistus- vai vuokratontilla. Vuokra-aravalainan lainoitusosuus on omistustontilla 90 prosenttia ja vuokratontilla 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

Jotta korkotukiehdot saataisiin muutettua mahdollisimman hyvin aravalainaehtoja vastaaviksi, ehdotetaan, että lain 10 §:ää muutettaisiin siten, että lainoitusosuus voisi olla enintään 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Tarkemmin lainoitusosuudesta säädettäisiin edelleen valtioneuvoston asetuksella.

Muutos mahdollistaisi sen, että vuokratontilla sijaitsevan kohteen lainoitusosuus voisi olla viisi prosenttiyksikköä suurempi kuin omistustontilla olevan kohteen, jolloin myös asumismenot vastaisivat paremmin toisiaan ja lainoitusosuus olisi yhdenmukainen aravalainoituksen kanssa.

### 1.2. Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla on nykysäännöksen mukaan oltava muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai valtion asuntorahaston hyväksymä muu vähintään yhtä turvaava vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Yleensä siinä vaiheessa, kun kohde tarvitsee perusparannusta, lainansaajalla on rakentamislainaa vielä jäljellä ja ensisijainen kiinnitys on sen vakuutena. Tulkintaongelmia on syntynyt siitä, mikä muu vakuus on vähintään yhtä turvaava kuin ensisijainen kiinnitys. Käytännössä perusparannuslainojen vakuudeksi on hyväksytty esimerkiksi toissijaisia kiinnityksiä silloin, kun rakentamislainaa ei enää ole paljoa jäljellä ja vakuutta on siten voitu pitää riittävänä.

Lain 30 §:n sanamuotoa ehdotetaan muutettavaksi siten, että se vastaa vallitsevaa käytäntöä. Valtion asuntorahasto voisi tapauskohtaisesti harkita, minkälaista vakuutta

voidaan pitää riittävänä.

### 1.3. Päätöksen tiedoksianto

Lain 34 §:ssä säädetään, että Valtion asuntorahaston, Valtiokonttorin ja kunnan päätös voidaan antaa tiedoksi postitse. Lisäksi pykälässä viitataan tiedoksiannosta hallintoasioissa annettuun lakiin (232/1966). Kyseinen laki on kumottu vuoden 2004 alusta voimaan tulella hallintolailla (434/2003). Hallintolain 10 luvussa säädetään hallintopäätöksen tiedoksiannossa noudatettavasta menettelystä. Hallintolain voimaan tulon jälkeen ei enää ole tarpeen säätää päätösten tiedoksiannosta erikseen, sillä lain 59 §:n mukaan postitse kirjeellä toimitettava tiedoksianto on useimmiten mahdollinen. Saantitodistusta on 60 §:n mukaan käytettävä vain, jos tiedoksianto koskee velvoittavaa päätöstä, jonka tiedoksisaannista alkaa kulua muutoksenhakuaika tai muu vastaanottajan oikeuteen vaikuttava määräaika.

Tämän lain 34 § ehdotetaan kumottavaksi.

### 1.4. Eräistä päätöksistä valittaminen

Vanhan vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla tehdyt nimeämiset niin sanotuiksi yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi säilyvät 43 §:n 2 momentin nojalla ja niihin sovelletaan uuden lain mukaisia yleishyödyllisyyskriteereitä. Mahdollinen nimeämisen peruuttaminen ja korkotuen lakkauttaminen tehdään vanhan lain säännösten nojalla. Vanhan lain mukaisiin Valtion asuntorahaston päätöksiin ei saa valittamalla hakea muutosta. Jos vanhan lain nojalla nimetyn yhteisön nimeäminen peruutetaan ja korkotuki lakkautetaan, päätökseen ei siis nykyisin saa hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhakua koskevan uuden korkotukilain 41 §:n mukaan pääsääntönä on, että viranomaisten, myös Valtion asuntorahaston, tekemistä päätöksistä saa valittaa hallinto-oikeuteen ja korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vain lainan hyväksymistä korkotukilainaksi koskevaan oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

Ei ole perusteltua eikä lainansaajan oikeusturvan kannalta hyväksyttävää, että lainan-

saajia kohdeltaisiin eri tavoin samanlaisessa asiassa riippuen siitä, minkä lain nojalla nimeäminen olisi tehty. Tämän vuoksi lain 43 §:n siirtymäsäännöksiä koskevaa pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että lain muutoksenhakua koskeva pykälä koskee myös vanhan lain nojalla tehtyjä nimeämisen peruuttamisia ja siitä johtuvia korkotuen lakauttamisia.

### **1.5. Osaomistusasunnon vähemmistö-osakkaan omistusosuus**

Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 4 §:n mukaan vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden on osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa oltava 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Lain 5 §:n mukaan vähemmistöosakkaan maksama osaomistamaksu on omistusosuutta vastaava prosenttimäärä kohteen hyväksytystä hankinta-arvosta. Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun asetuksen 4 §:n 2 momentin mukaan osaomistustalon rakentamislainan lainoitusosuus on nykyisin vastaavasti 80 prosenttia hankinta-arvosta.

Vähemmistöosakkaan omistusosuuden säätäminen lailla 20 prosentiksi, johtaa siihen, että osaomistusasunnon korkotukilainan lainoitusosuus ei voi olla enempää kuin 80 prosenttia hankinta-arvosta. Tästä lainoitusehtojen osasta ei siten todellisuudessa voida säätää tarkemmin asetuksella, toisin kuin perinteiseen vuokra-asuntotuotantoon myönnettävien korkotukilainojen kohdalla voidaan menetellä.

Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä säädettäisiin vähemmistöosakkaan omistusosuuden enimmäismäärästä ja kulloinkin sovellettavasta tarkasta määrästä säädettäisiin asetuksella.

Hallituksen tarkoituksena on kehittää korkotukilainoitusta, kuten edellä kohdassa 1.1.

on kuvattu. Ehdotettu muutos mahdollistaa osaomistusasuntolainojen ehtojen kehittämisen samassa yhteydessä, kuin muidenkin korkotukilainojen ehtoja kehitetään. Lisäksi muutos mahdollistaisi lainaehtojen nykyistä joustavamman ja nopeamman tarkistamisen muulloinkin, kun asuntomarkkinoilla tai toimintaympäristössä muutoin tapahtuu muutoksia ja vastaisi siis tavanomaisten vuokra-asuntojen korkotukilainoituksessa noudatettavaa menettelyä.

### **2. Esityksen vaikutukset**

Esityksellä ei ole suoranaisia taloudellisia vaikutuksia. Taloudellisia vaikutuksia syntyy, kun korkotukilainaehtoja parannetaan muuttamalla asetusta.

Korkotukilainojen vakuusvaatimuksia koskeva muutosehdotus helpottaa omistajien mahdollisuutta perusparantaa kohteitaan.

Muutoksenhakuoikeuden laajentaminen parantaa lainansaajien oikeusturvaa.

### **3. Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Esitys ei ole ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

### **4. Voimaantulo**

Lakien ehdotetaan tulemaan voimaan niinkin pian kuin ne on hyväksytty ja vahvistettu. Niitä voitaisiin soveltaa niihin lainoihin, jotka on hyväksytty korkotukilainoiksi 1 päivänä tammikuuta 2004 ja sen jälkeen sekä niihin osaomistuskohteisiin, jotka on rahoitettu tällaisella lainalla.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 34 §,  
*muutetaan* lain 10 §:n 1 momentti, 30 § sekä 43 §:n 2 momentti seuraavasti:

## 10 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus*

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

## 30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä va-

kuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

## 43 §

*Siirtymäsäännökset*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisesti säilyvät voimassa. Tämän lain 24—27 §:ää ja 37 §:n 3 momenttia sovelletaan myös näihin lainansääjiin. Päätöksiin, joita Valtion asuntorahasto tekee 37 §:n 3 momentin nojalla, saa hakea muutosta siten kuin tämän lain 41 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sitä sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2004 ja sen jälkeen vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin.

## 2.

**Laki****vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 28 päivänä maaliskuuta 2003 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 4 § seuraavasti:

4 §

*Vähemmistöosuuden omistajan omistussuuden suuruus*

Vähemmistöosuuden omistajan omistussuuden suuruudesta osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa säädetään asetuksella. Omistusosuus saa tällöin olla

enintään 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sitä sovelletaan niihin osaomistusasuntokohteisiin, jotka on rahoitettu 1 päivänä tammikuuta 2004 ja sen jälkeen korkotukilainaksi hyväksytyllä lainalla.

Helsingissä 6 päivänä helmikuuta 2004

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Hannes Manninen*

## 1.

**Laki****vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 34 §,  
*muutetaan* lain 10 §:n 1 momentti, 30 § sekä 43 §:n 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

10 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus*

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

*Ehdotus*

10 §

*Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus*

Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Perusparannuskustannuksiin voidaan hyväksyä myös kuntoarvion ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman laatimisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

30 §

*Korkotukilainan vakuus*

Korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vakuus ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

## 34 §

*Päätöksen tiedoksianto*

*Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin ja kunnan päätös voidaan toimittaa asianomaiselle tiedoksi postitse. Tiedoksisääntöä katsotaan tällöin tapahtuneen, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös asianomaisen ilmoittamalla postiosoitteella varustettuna on annettu postin kuljetettavaksi. Muutoin on noudatettava, mitä tiedoksiannosta hallintoasioissa annettussa laissa (232/1966) säädetään.*

## 34 §

*Päätöksen tiedoksianto*

(kumotaan)

## 43 §

*Siirtymäsäännökset*

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisesti säilyvät voimassa. Tämän lain 24—27 §:ää ja 34 §:ää sovelletaan myös näihin lainansajiin.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyt päätökset yhteisön nimeämisestä vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n mukaisesti säilyvät voimassa. Tämän lain 24—27 §:ää ja 37 §:n 3 momenttia sovelletaan myös näihin lainansajiin. Päätöksiin, joita Valtion asuntorahasto tekee 37 §:n 3 momentin nojalla, saa hakea muutosta siten kuin tämän lain 41 §:ssä säädetään.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sitä sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2004 ja sen jälkeen korkotukilainoiksi hyväksytyihin lainoihin.*

## 2.

**Laki****vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 28 päivänä maaliskuuta 2003 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) 4 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

4 §

4 §

*Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden suuruus*

*Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden suuruus*

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuus on osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

---

Vähemmistöosuuden omistajan omistusosuuden suuruudesta osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa säädetään asetuksella. Omistusosuus saa tällöin olla enintään 20 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

---

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sitä sovelletaan niihin osaomistusasuntokohteisiin, jotka on rahoitettu 1 päivänä tammikuuta 2004 ja sen jälkeen korkotukilainaksi hyväksytyllä lainalla.*

---