

EDUSKUNNAN VASTAUS 164/2008 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti (HE 173/2008 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 12/2008 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

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

2 §

Takauslainojen hyväksymisvaltuus

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Takauslainat on suunnat-

tava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan.

3 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

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

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

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

4 §

Takauslainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

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

Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokralatoimintaan.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokramaal-le, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 9 §:n 1 momentin mukaisena takausaikana ja 10 §:n 1 momentin mukaisen vuokratäyttövelvoitteen voimassaoloaikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

5 §

Takauslainan määrä

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

6 §

Takauslainan yleiset ehdot

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaeh-tojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien mui-den lainaan liittyvien kustannusten on oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, kor-koon ja kustannuksiin.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euro-määräinen laina.

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

7 §

Vakuudet

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaa-jan muita lainoja paremmalla etuoikeudella ole-va kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takaus-lainan lisäksi otettu muuta lainaa, Asumisen ra-hoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syys-tä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslai-nan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lai-nojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudel-leen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etu-oikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittä-västi vakuutettuna.

8 §

Takausmaksu

Lainansaaajalta peritään lainanmyöntäjän väli-tyksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen en-simmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takaus-maksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslai-nan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

9 §

Takausaika

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslai-nan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaaja maksaa 1 momentin mukaise-na takausaikana takauslainan pois uudella lainal-la, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos

se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

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

10 §

Asuntojen käyttö takausaikana

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Kunta voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistosta riippumatta.

11 §

Takauskorvaus

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

1) lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 9 §:n mukaisena takausaikana; sekä

2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta 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 törkeä, takauskorvaus voidaan jättää kokonaan maksamatta.

13 §

Takautumisoikeus

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

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemukselta 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 tuloutettava takautumiskorvaus korkoineen valtion asuntorahastoon.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

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

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuvivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

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

15 §

Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet

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

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua, jos takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi 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 5 §:n mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus

tästä lainasta, paitsi jos kyse on 7 §:n 2 momentissa tarkoitetun takauslainaa paremmalla etuoudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

16 §

Seuraamusmaksu

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

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

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

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

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momenttia, eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan

1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tien-
nyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

17 §

Muutoksenhaku

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

Oikaisuvaatimuksesta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen, joka koskee sen 4 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen asiassa, joka koskee seuraamusmaksun määräämistä tai takauskorvauksen maksamatta jättämistä, saa ha-

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

18 §

Tarkemmat säännökset

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

19 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

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

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 2008

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri