

EDUSKUNNAN VASTAUS 17/2009 vp

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

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi (HE 3/2009 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 2/2009 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

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 valtioneuvoston luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen ja kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä laissa myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asuinkäyttöön. Tämän lain mukaan korkotukilainaksi hyväksytyjä lainoja 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 käyttöperus-

teet. 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 kuntoonpanosta 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 vuokramaal-le, 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 puolivuosisittain 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 korkotukilaina 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 vuokra-asuinkäyttövelvoitteesta ennen 1 momentissa tarkoitettun 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 erityisistä syistä 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 kehittämiskeskukselle, 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 kesto aikana 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 kehittämiskeskuksen 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 takaaajan 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 korkotukilainan myöntämisessä tai korkotukilainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa, ja menettely on loukannut takaaajan 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 viivästyskorkoineen takaisin. Viivästyskorko lasketaan siitä, kun takauskorvaus on maksettu lainanmyöntäjälle.

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

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumiskorvaus korkoineen 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 korkotuelle kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun 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 perintätöimistä 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 konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi 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 tarkoitetun 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 kehittämiskeskuslle tai lainanmyöntäjälle korkotukilainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuslle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 19 §:n mukaista 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 vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohutuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden 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 tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi

omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

22 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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 kehittämiskeskus päätökseen, joka koskee sen 8 §:n nojalla tekemää päätöstä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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 ra-

hoitettuihin asuntoihin lain voimassaolon päätymisen jälkeenkin.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 11 päivänä maaliskuuta 2009