

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntolainajärjestelmien uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esitykseen sisältyy ehdotus laiksi asuntotuotantolain muuttamisesta, laiksi vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta ja laiksi asumistukilain muuttamisesta.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävät vuokra-asuntojen peruskorjauslainat ja luonnollisille henkilöille myönnettävät omistus-asuntolainat ehdotetaan siirrettäväksi yhtenäislainajärjestelmään. Peruskorjauslainan suuruus olisi enintään 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Omistus-asuntolainan suuruus olisi enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta. Samalla lainajärjestelmä uudistetaan vastaavan tyyppiseksi kuin vuokra-asuntojen uustuotannossa. Pääomamenojen tarkoituksenmukaiseksi ajoittamiseksi osa lainan alkuvuosien koroista lisätään lainapääomaan. Laina-aikaa pidennetään ja pääomamenojen nousu sidotaan nykyistä paremmin yleiseen kustannuskehitykseen.

Tavoitteena on myös mahdollistaa nykyistä joustavammin aravavuokratalojen peruskorjaus tilanteessa, jossa talon rakentamista, hankkimista, laajentamista tai aiempaa peruskorjausta varten myönnettyä valtion asuntolainaa on jäljellä. Vuokratalokohteelle myönnetty alkuperäinen laina ja myöhempi peruskorjauslaina yhdistettäisiin yhdeksi lainaksi, jonka pääomamenot perittäisiin uuden lainajärjestelmän mukaisella tavalla.

Vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamista koskevan esityksen tarkoituksena on laina-

järjestelmän uudistaminen nykyisessä aravavuokratalokannassa siten, että pääomamenojen kehitys sopeutetaan nykyistä paremmin muuttuviin olosuhteisiin. Lakia voitaisiin lainan saajan hakemuksesta soveltaa vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin, jos laina on myönnetty lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin.

Lainaehtojen muutoksen yhteydessä kullekin vuokratalolle määrätään ensimmäinen vuosimaksu pääsääntöisesti niiden ensisijaislainoista ja valtion asuntolainasta aiheutuvien pääomamenojen perusteella. Näin ollen lainaehtojen uudistuksella ei ole siirtymävaiheessa vaikutusta talojen vuokratasoon. Ensimmäistä vuosimaksua voitaisiin kuitenkin yksittäistapauksissa alentaa vuokratason kohtuullistuttamiseksi. Tavoitteena on myös saada eri-ikäisten talojen pääomamenot vastaamaan niiden käyttöarvoja. Uudistuksella ei vaikutettaisi ensisijaislainojen lainaehtoihin.

Asumistukilakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että uusimuotoisten omistus-asuntolainojen pääomamenoista valtioneuvoston päätöksellä määrättävä osuus hyväksyttäisiin asumismenoiksi asumistukea haettaessa.

Esitys liittyy hallituksen esitykseen valtion tulo- ja menoarvioksi vuodelle 1991 ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 1991.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	4. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset	10
1. Nykyinen tilanne	3	4.1. Organisatoriset vaikutukset	10
1.1. Asuntolainajärjestelmät	3	4.2. Henkilöstövaikutukset	11
1.1.1. Vuokra-asuntojen nykykanta	3	5. Esityksen taloudelliset vaikutukset	11
1.1.1.1. Vanha lainajärjestelmä	3	5.1. Vaikutus asumiskustannuksiin	11
1.1.1.2. Vuoden 1982 lainajärjestelmä	3	5.1.1. Aravavuokratalojen lainaehto- muutoksen vaikutus	11
1.1.1.3. Rahalaitoslainat	3	5.1.2. Peruskorjauslainajärjestelmän uu- distamisen vaikutus	11
1.1.1.4. Valtion ensisijaislainat	4	5.1.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä	11
1.1.2. Yhtenäislainajärjestelmä vuokra- asuntojen uustuotannossa	4	5.2. Valtiontaloudelliset vaikutukset	12
1.1.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä	4	5.2.1. Aravavuokratalojen lainaehto- muutoksen vaikutukset	12
1.1.4. Perusparannuslainajärjestelmä	5	5.2.2. Peruskorjauslainajärjestelmän uu- distamisen vaikutus	12
1.2. Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokra- ratalojen asema	6	5.2.3. Omistusasuntojen uuden lainajär- jestelmän vaikutus	12
1.2.1. Asuntolainojen lyhennysten ja kor- kojen lykkäys	6	5.2.4. Asumistukijärjestelmä	13
1.2.2. Avustusjärjestelmä	6	6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	13
2. Valmisteluvaiheet	6	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	13
2.1. Nykyisen vuokratalokannan lainaehdot	6	1. Lakiehdotusten perustelut	13
2.2. Vuokratalojen perusparannuslainoitus	6	1.1. Asuntotuotantolaki	13
2.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä	7	1.2. Laki vuokratalolainojen lainaehto- muuttamisesta	21
3. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muu- tokset	7	1.3. Asumistukilaki	23
3.1. Nykyisen vuokratalokannan lainaehdot	7	LAKITEKSTIT	24
3.1.1. Nykyjärjestelmän ongelmat	7	1. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta	24
3.1.2. Ehdotetut muutokset	7	2. Laki vuokratalolainojen lainaehto- muuttamisesta	30
3.1.2.1. Soveltamisala	7	3. Laki asumistukilain 6 §:n muuttamisesta	32
3.1.2.2. Muutoksen toteuttaminen	8	LIITE	33
3.2. Vuokra-asuntojen perusparannuslainajär- jestelmä	8	Rinnakkaistekstit	33
3.2.1. Nykyjärjestelmän ongelmat	8	1. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta	33
3.2.2. Ehdotetut muutokset	8	3. Laki asumistukilain 6 §:n muuttamisesta	45
3.2.2.1. Yhtenäislainoitukseen siir- tyminen	8		
3.2.2.2. Uusi lainajärjestelmä	9		
3.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä	9		
3.3.1. Nykyjärjestelmän ongelmat	9		
3.3.2. Ehdotetut muutokset	10		
3.4. Asumistukijärjestelmä	10		

YLEISPERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne

1.1. Asuntolainajärjestelmät

1.1.1. Vuokra-asuntojen nykykanta

Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyjen asuntolainojen korot ja lyhennykset määräytyvät kahden eri järjestelmän mukaan riippuen siitä, onko laina myönnetty ennen maaliskuun 1 päivää 1982 vai sen jälkeen.

1.1.1.1. Vanha lainajärjestelmä

Vanhaa lainajärjestelmää sovelletaan ennen maaliskuun 1 päivää 1982 vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyihin asuntolainoihin.

Vanhan lainajärjestelmän mukaisten vuokratotalainojen korko on asuntotuotantolain (247/66) 11 §:n 1 momentin nojalla laina-ajan ensimmäisenä viisivuotiskautena yksi ja sen jälkeen kolme prosenttia vuodessa. Saman säännöksen 3 momentin nojalla valtioneuvosto voi kuitenkin asumiskustannusten tasoittamiseksi eri aikoina valmistuneissa taloissa korottaa korkoa enintään vastaaviin tarkoituksiin annetuista ensisijaisista kiinnityslainoista yleisesti perittävän koron suuruiseksi. Valtioneuvosto on käytännössä vuosittain korottanut vanhempien lainojen korkoja. Asiaa koskeva viimeisin valtioneuvoston päätös on annettu 27 päivänä syyskuuta 1990 (899/90). Mainitun päätöksen nojalla vuokratotalainojen korkotaso vaihtelee välillä 3,00—10,25 prosenttia vuodessa.

Uudempien lainojen korkoja on voitu alentaa valtioneuvoston päätöksellä, joka on annettu erillisen lain nojalla. Viimeksi annettun valtioneuvoston päätöksen (1102/88) mukainen korkojen alentaminen on kuitenkin päättynyt maaliskuun lopussa 1990. Tällä hetkellä

voimassa olevaan lakiin eräiden asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä (1078/89) ei sisällytetty mahdollisuutta korkojen alentamiseen.

Vanhan lainajärjestelmän mukaisten lainojen laina-ajat ovat eripituisia. Vuosina 1949—1971 myönnettyjen vuokratotalainojen laina-aika on yleensä 45 vuotta. Loppuvuodesta 1971 helmikuun 1982 loppuun saakka myönnettyjen lainojen laina-aika on yleensä 25 vuotta.

1.1.1.2. Vuoden 1982 lainajärjestelmä

Lainajärjestelmässä, jota sovelletaan maaliskuun 1 päivästä 1982 lukien myönnettyihin lainoihin, lainan koroista ja lyhennyksistä on säädetty asuntotuotantoasetuksessa (205/82). Vuoden 1990 alusta korko- ja lyhennysehdot sisältävä asuntotuotantoasetuksen 28 § muutettiin yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä asuntotuotantoasetuksen muuttamisesta annetulla asetuksella (1368/89). Myöhemmin asetuksen voimaantulosäännöstä on vuokratason nousun hillitsemiseksi muutettu asetuksella (173/90) siten, että vuotuinen korko on tällä hetkellä viitenä ensimmäisenä lainavuotena 0,5 prosenttia, minkä jälkeen korko nousee asteittain 9,75 prosenttiin. Lyhennysten maksaminen alkaa neljäntenä lainavuotena ja lyhennykset painottuvat voimakkaammin myöhemmille lainavuosille kuin vanhassa lainajärjestelmässä. Asuntolainan laina-aika on 27 vuotta.

1.1.1.3. Rahalaitoslainat

Nykyisessä valtion lainoittamassa vuokratotalokannassa osa talon rakentamista varten tarvittava rahoituksesta on järjestetty valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella kiinnitetyillä ensisijaislainoilla. Ensisijaislainojen korko-, lyhennys- ja muiden lainaehtojen on oltava kohtuulliset. Eri vuosina myönnettyjen ensisi-

jaislainojen lainaehdot vaihtelevat kuitenkin paljon.

Vanhaan lainajärjestelmään liittyvien vuosina 1949—1982 myönnettyjen ensisijaislainojen laina-aika oli joko 17, 22 tai 25 vuotta. Lainoista peritään tällä hetkellä 10—10,25 prosentin vuotuista korkoa. Vuoden 1982 lainajärjestelmän mukaisten ensisijaislainojen laina-aika on 20 tai 24 vuotta ja vuotuinen korko tällä hetkellä 10 prosenttia. Ensisijaislainojen korkotaso on sidottu käytännössä Suomen Pankin peruskorkoon. Valtiovallan ja rahoituslaitosten edustajat ovat lisäksi kesäkuun 9 päivänä 1989 sopineet vanhojen ensisijaislainojen korkojen korottamisesta siten, että korkotaso nousee vuosina 1991—1993 kunkin vuoden maaliskuun alusta 0,25 prosenttiyksiköllä.

Valtion asuntolainan ja ensisijaislainoitukseen lisäksi osan vuokratalon rakentamista varten hyväksytystä rahoituksesta muodostavat omat varat, joiden osuus on vähintään 5 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta. Omat varat voidaan kattaa myös kolmoissijaislainalla, jonka korko- ja lyhennysehdot on säännelty lakiin perustuvissa asuntohallituksen vuokramääritysohjeissa.

1.1.1.4. Valtion ensisijaislainat

Vuokratalon rakentamista varten voidaan lisäksi myöntää valtion ensisijaista lainaa, jos rahoituksen tarve ja paikkakunnan erityiset olot antavat siihen aiheutta. Lainan määrä on enintään 30 prosenttia lainoitusarvosta, laina-aika 24 vuotta ja vuotuinen korko tällä hetkellä 9,75 prosenttia. Käytännössä valtion ensisijaista lainaa on myönnetty vain opiskelijasuuntoja varten. Yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä myös valtion ensisijaisista lainoista on luovuttu. Valtion ensisijaisten lainojen myöntäminen on kuitenkin mahdollista vuoden 1993 loppuun saakka kestävä siirtymäkauden aikana.

1.1.2. Yhtenäislainajärjestelmä vuokra-asuntojen uustuotannossa

Vuoden 1990 alusta voimaan tullessa yhtenäislainajärjestelmässä valtion asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia hankinta-arvosta. Asuintilojen tai asumista palvelevien tilojen lainoittamisessa on luovuttu rahalaitos-

ten myöntämistä ensisijaislainoista. Sen sijaan liiketilojen lainoittamiseen voidaan myöntää rahalaitoslainoja.

Uudessa järjestelmässä valtion asuntolainan lyhennys- ja korkoehdot eivät ole kiinteät. Uudessa järjestelmässä määrätään valtioneuvoston päätöksellä ensimmäinen vuosimaksu eli pääomamenojen lähtötaso, joka pohjautuu kohtuulliseen vuokratasoon. Valtioneuvoston päätöksellä asuntolainan vuosimaksusta (446/90) on ensimmäisen vuosimaksun suuruudeksi määrätty normaalitapauksessa 4,05 prosenttia valtion asuntolainan määrästä. Asuntohallitus voi yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä ensimmäisen vuosimaksun normaalia suuremmaksi tai enintään 0,3 prosenttiyksikköä pienemmäksi.

Laina-ajan kuluessa vuosimaksua tarkistetaan vuosittain. Prosenttimääräisen tarkistuksen suuruus on pääsääntöisesti kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvoston päätöksellä tarkistuksen suuruus voidaan kuitenkin määrätä eri vuosina lainoitetuissa vuokrataloissa edellä mainittua pienemmäksi tai suuremmaksi.

Asuntolainasta perittävä korko on laina-ajan alkua lukuunottamatta vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen suuruus lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Pääsääntöisesti korkotaso vastaa siis kuluttajahintaindeksin prosenttimääräistä muutosta lisättynä 2,5 prosenttiyksiköllä. Laina-ajan alussa korko on kuitenkin aina 3,5 prosenttia vuodessa siihen ajankohintaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan.

Uudessa lainajärjestelmässä peritään pääomamenot vuosimaksun määräämissä rajoissa, ja maksamatta jäävä osa asuntolainan korosta lisätään laina-ajan alkuvuosina lainapääomaan. Vuosimaksun osoittama pääomamenojen taso mahdollistaa noin 20 vuoden kuluttua asuntolainan koron suorittamisen kokonaan, minkä jälkeen alkaa asuntolainan lyhentäminen. Asuntolainan laina-aika on normaalitapauksessa noin 34 vuotta.

1.1.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä

Yksityishenkilöiden omistusasuntolainat myönnetään asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdan nojalla. Asuntolainaa voidaan myöntää asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten

lainoituksen kohteeksi hyväksytystä rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta asunto-osa-
keyhtiötalosta taikka omakotitalon rakenta-
mista, laajentamista, peruskorjausta tai hank-
kimista varten. Omakotitalojen laajentamista
tai peruskorjausta varten ei ole viime vuosina
käytännössä myönnetty lainoja asuntotuotan-
tolain, vaan asuntojen perusparantamisesta an-
netun lain (34/79) nojalla.

Asunto-osakeyhtiötaloon rakentamista varten
voidaan myöntää rakennusaikaista lainaa. Ra-
kennusaikainen laina peritään takaisin yhdellä
kertaa siltä osin kuin sitä ei ole siirretty asunto-
lainoina osakkeenomistajien vastattavaksi.

Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien
osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon ra-
kentamista tai hankkimista varten myönnettä-
vän asuntolainan suuruus on enintään 60 pro-
senttia huoneiston tai omakotitalon vahviste-
tusta lainoitusarvosta. Omakotitalon laajenta-
mista tai peruskorjausta varten myönnettävän
asuntolainan suuruus on enintään 60 prosenttia
laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyis-
tä kustannuksista. Rakennusaikaisen lainan
suuruus on enintään 30 prosenttia vahvistetus-
ta lainoitusarvosta.

Omistusasuntolainan laina-aika on 18 vuot-
ta. Asuntolainan lyhennysten maksaminen al-
kaa viiden lainavuoden kuluttua ensiksi seura-
vana eräpäivänä. Asuntolainan korko on seit-
semän ensimmäisen lainavuoden ajan hyvin
alhainen, 0—3 prosenttia vuodessa. Kahdek-
sannen lainavuoden alusta korko nousee 9,25
prosenttiin ja kahdennentoista lainavuoden
alusta 9,5 prosenttiin vuodessa, ellei kunnan
viranomaisen lainan saajan hakemuksesta vah-
vista korkoa alemmaksi kahdeksannen laina-
vuoden alusta yhdennentoista lainavuoden lop-
puun.

Rakennusaikaisen lainan laina-aika on enin-
tään kolme vuotta, jollei asuntohallitus erityi-
sestä syystä myönnä lainalle tai sen osalle
enintään yhden vuoden pituista laina-ajan pi-
dennystä. Rakennusaikaisen lainan korko on
kolme prosenttia vuodessa.

Myös omistusasuntolainoituksessa osa koko-
naisrahoituksesta hoidetaan lähinnä rahalaitos-
ten myöntämien ensisijaislainojen avulla. Uu-
sien asunto-osakeyhtiötalojen ensisijaislainojen
laina-ajat ovat tällä hetkellä joko 20 tai 24
vuotta ja korko enintään 10,75 prosenttia vuod-
essa. Omakotitalojen ensisijaislainojen laina-
ajat ovat puolestaan joko 15 tai 17 vuotta ja
korko samoin enintään 10,75 prosenttia.

1.1.4. Perusparannuslainajärjestelmä

Kaikki valtion myöntämät perusparannuslai-
nat myönnetään nykyisin asuntojen perus-
parantamisesta annetun lain nojalla. Perus-
parannuslainaa voidaan myöntää lyhytaikaise-
na tai pitkäaikaisena. Lyhytaikaisen perus-
parannuslainan laina-aika on enintään kymme-
nen vuotta. Lainan korko on tällä hetkellä
eräiden asuntolainojen ja perusparannuslainoi-
jen korosta annetun valtioneuvoston päätöksen
(899/90) 3 §:n nojalla kahdelta ensimmäiseltä
lainavuodelta kolme prosenttia ja sitä seuraa-
vilta lainavuosilta 7,25 prosenttia vuodessa.
Lyhytaikaisia perusparannuslainoja ei ole kui-
tenkaan viime vuosina myönnetty tulo- ja me-
noarvioesityksissä tehtyjen ratkaisujen perus-
teella. Pitkäaikaisen perusparannuslainan
laina-aika on 20 vuotta. Lainan korko on
kolme prosenttia vuodessa. Pitkäaikaisen pe-
rusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä
on, että niiden henkilöiden tukeminen, joiden
asunto-olojen parantamiseksi lainoitettavat toi-
menpiteet on tarkoitettu, on katsottava sosiaa-
lisesti tarkoituksenmukaiseksi ja taloudellisesti
tarpeelliseksi.

Perusparannuslainaa voidaan myöntää enin-
tään 60 prosenttia lainoitettaviksi hyväksyty-
jen toimenpiteiden aiheuttamista yhteenlaske-
tuista, asuntohallituksen vahvistamien perus-
teiden mukaan määräytyvistä perusparannus-
kustannuksista, joihin luetaan myös hankkeen
suunnittelusta ja rakennuttamisvalvonnasta ai-
heutuvat kustannukset. Kulttuurihistoriallisesti
tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuk-
sen perusparantamiseen voidaan lainaa kuiten-
kin erityisestä syystä myöntää enintään 80
prosenttia.

Aravavuokratulojen perusparannuslainoi-
tukseen liittyvät rahalaitosten myöntämät ensi-
sijaislainat kuten asuntotuotantolain mukaises-
sa lainoituksessa. Pitkäaikaiseen perusparan-
nuslainaan liittyvän uuden ensisijaislainan
laina-aika on 20 tai 24 vuotta ja korko 10,75
prosenttia. Pienehköissä perusparannuksissa
on hyväksytty myös edellä mainittua lyhyem-
piä laina-aikoja.

1.2. Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen asema

1.2.1. Asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäys

Vaikeassa taloudellisessa asemassa olevien vuokratalojen pääomamenoja on lykätty asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmän avulla. Asuntotuotantolain mukainen vuokrataloille myönnettyjen lainojen lyhennysten ja korkojen suorittamisen lykkääminen tapahtuu asuntohallituksen päätöksellä. Viime vuosina lykkäyksiä ei ole kuitenkaan myönnetty asuntotuotantolain nojalla.

Vuosina 1986—1989 lykkäysjärjestelmää on yksinkertaistettu vuosittain annetuilla laeilla. Lakien nojalla ne vuokratalot, joiden pääomamenot ylittävät laissa säädetyn tason, saattavat oman ilmoituksensa perusteella lykätä asuntolainamaksuja. Lykkäyksen edellytyksenä ovat korkeat alkuperäisestä rahoituksesta johtuvat pääomamenot tai pääomakustannusten kohtuuton nousu. Tarkoituksena on ollut, että järjestelmä mahdollistaisi osaltaan asuntolainan pääomamenojen lykkäämisen ajankohtaan, jolloin kohtuullisilla vuokrilla voidaan kattaa paremmin pääomamenoja. Lykkäysmahdollisuutta koskeva voimassa oleva laki eräiden asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä on annettu 8 päivänä joulukuuta 1989. Mainitun lain nojalla voidaan lykätä 1 päivänä tammikuuta 1971 tai sen jälkeen myönnettyjen asuntolainojen lyhennys- ja korkoeriä.

1.2.2. Avustusjärjestelmä

Taloudellisiin vaikeuksiin joutuneita vuokrataloja on asuntolainan korkojen ja lyhennysten lykkäysjärjestelmän lisäksi tuettu suorilla avustuksilla. Vuosina 1988—1990 on myönnetty avustuksia huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen lainojen korkojen tai korkojen osan maksamiseen. Huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevana pidetään muun muassa vuokrataloa, joka ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena vuokrilla kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja. Sellaisena pidetään myös vuokrataloa, jonka vuokrat tai pääosa niistä ylittävät asumistuessa hyväksyttävän enimmäisvuokra-

tason, tai vuokrataloa, jonka hyväksyttävien pääoma- ja hoitomenojen edellyttämät asuinhuoneistojen vuokrat tai osa niistä ylittävät paikkakunnalla sijaitsevan vuokra-arvoltaan samanveroisen huoneiston yleisesti sallituilla korotuksilla tarkistetun, tuomioistuimen täytäntöönpanokelpoisen päätöksen mukaisen ja kohtuullista vuokratasoa vastaavan vuokran.

2. Valmisteluvaiheet

2.1. Nykyisen vuokratalokannan lainaehdot

Ensimmäiset esitykset uudentyyppisestä lainajärjestelmästä tehtiin vuonna 1976 valmistuneessa valtakunnallisessa asunto-ohjelmassa, asuntohallituksen vuonna 1977 asettamassa aravavuokratalojen pääomakustannustyöryhmässä sekä sisäasiainministeriön vuonna 1978 asettamassa tasoituslainatyöryhmässä. Näistä kaksi viimeksi mainittua työryhmää esittivät vuokratalojen lainajärjestelmän uudistamisen lisäksi myös lainajärjestelmän muuttamista vanhassa aravavuokratalokannassa.

Valtion lainoittamien vuokra-asuntojen lainajärjestelmän uudistamisesta on myöhemmin sisältynyt ehdotus muun muassa valtioneuvoston hyväksymään asunto-olojen kehittämisohjelmaan vuosille 1989—1993 sekä ympäristöministeriön vuonna 1988 asettaman asuntorahoitustoimikunnan mietintöön. Tältä pohjalta on aravavuokratalojen uustuotannon lainajärjestelmä uudistettu vuoden 1990 alusta lukien.

Vuoden 1990 tulo- ja menoarvioesityksen momentin 35.45.60 perustelujen nojalla on lainahtojen uudistusta tarkoitus jatkaa koskemaan myös vanhaa lainakantaa. Asuntolainojen lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmää jatkettaisiin perustelujen mukaan vuoden kestävä siirtymäkauden ajaksi eli kunnes lainoitusjärjestelmän uudistus saadaan ulotetuksi myös vanhaan lainakantaan.

2.2. Vuokratalojen perusparannuslainoitus

Asuntorahoitustoimikunta esitti vuokra-asuntojen perusparantamisessa siirryttäväksi enintään 95 prosentin tarveharkintaiseen lainaan. Toimikunta ehdotti lisäksi lainoitusta uudistettavaksi siten, että perusparannuslaina voidaan yhdistää vuokratalon rakentamista varten myönnettyyn valtion asuntolainaan.

Valtion vuoden 1990 tulo- ja menoarvioesityksen momentin 35.45.60 perusteluissa edellytettiin samoin, että vuokratalojen lainaehtojen uudistus on tarkoitus jatkaa koskemaan myös vuokratalojen perusparannusta.

2.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä

Hallitus on 25 päivänä huhtikuuta 1990 tekemänsä asunto- ja maapoliittisen ratkaisun osana päättänyt, että aravaomistusasuntojen rahoituksessa otetaan vuoden 1991 alusta käyttöön asuntorahaston myöntämä valtion noin 80 prosentin yhtenäislaina.

Vuoden 1990 ensimmäisen lisämenoarvion asuntotoimen lukuperusteluissa todettiin, että selvitettävänä ovat korkojen verovähennysoikeuden ja uuden asuntovähennyksen edellyttämät yhteensovittamistoimet asuntosäästöpalkkiojärjestelmän ja aravaomistusasuntojen tukijärjestelmän kanssa.

Toisen lakivaliokunnan mietinnössä n:o 6 vuodelta 1990 asumisoikeusasuntolaista edellytettiin, että pyrittäessä kohtuuhintaisen ja kohtuutasoisen asumisen turvaamiseen tulisi asuntojen eri hallintomuotoja sekä niissä asuvia ja niihin haluavia ihmisiä kohdella mahdollisimman yhdenvertaisesti.

3. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muutokset

3.1. Nykyisen vuokratalokannan lainaehdot

3.1.1. Nykyjärjestelmän ongelmat

Nykyisessä vuokratalokannassa sovellettavassa lainajärjestelmässä valtion asuntolainan ja ensisijaislainan lyhennykset kasvavat portaittain ja valtion lainan korko nousee asteittain laina-aikana. Myös ensisijaislainojen korkotasoa on sovittu nostettavaksi vuosina 1991—1993. Tällainen järjestelmä ei sopeudu joustavasti tilanteeseen, jossa inflaatiotasossa, ensisijaislainojen korkotasossa tai energian hintatasossa tapahtuu muutoksia. Lainajärjestelmä on myös heikosti yhteensovitettavissa perusparannuslainoituksesta johtuviin pääomamenoihin. Edellä mainituista syistä vuokratalon pääomamenot voivat nousta yhdellä kertaa voimakkaasti, ja vuokrien kertakorotukset muodostuvat suuriksi.

Vuokrien korotuksia on voitu alentaa asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmällä. Lykkäykset ovat alentaneet esimerkiksi vuosina 1986—1990 vuokria 1,70—4,80 mk/m²/kk. Kuitenkin lykkäysmahdollisuuden hyväksikäytön jälkeenkin talojen neliövuokrat ovat keskimäärin jääneet korkeammiksi kuin kaikkien vastaavina vuosina lainoitettujen vuokratalojen keskimääräiset neliövuokrat. Käytännössä lykkäykset ovat usein kasautuneet tietyille taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille, ja vuokratalot ovat joutuneet lykkäämään uudelleen aikaisemmin lykättyjä eriä.

Lisäksi nykyinen lainajärjestelmä on johtanut epätarkoituksenmukaiseen ja epätasaiseen asumiskustannusten kehitykseen. Pääomamenojen ajoittumisesta johtuen asumismenot ovat korkeimmat uusissa valtion lainoittamissa taloissa, vaikka näissä taloissa asuvien vuokralaisten tulotaso on usein alhaisempi kuin vanhemmissa aravavuokrataloissa asuvilla. Yksittäiset aravavuokrat saattavat ylittää vuokra-asuntoja koskevan tasoylesiohjeen mukaisen vuokratason. Toisaalta vanhojen aravavuokra-asuntojen vuokrataso on uusiin asuntoihin verrattuna alempi kuin mitä asuntojen laatu- ja varustetasossa olevat erot edellyttäisivät.

3.1.2. Ehdotetut muutokset

3.1.2.1. Soveltamisala

Nykyisessä aravavuokratalokannassa asuntolainan lainaehtoja ehdotetaan muutettavaksi saman tyyppisiksi kuin vuokra-asuntojen uustuotannossa. Vuokrataloille määrättäisiin pääomamenot osoittava vuosimaksu, joka perustuisi kohtuulliseen vuokratasoon. Erotuksena vuokra-asuntojen uustuotannossa sovellettavasta yhtenäislainajärjestelmästä joudutaan vuosimaksuun sisällyttämään nykyisessä vuokratalokannassa myös ensisijaislainojen pääomamenot, jotta vuokratason kehitys pysyisi riittävästi hallinnassa. Tämä edellyttää kunkin lainoituskohteen osalta erillistä ensisijaislainojen lainaehtojen ja vuokratalokohteen taloudellisen tilanteen selvittämistä, mikä on hallinnollisesti raskas toimenpide. Näin ollen ehdotetaan, että lainaehtojen muutos toteutettaisiin lainan saajan oman hakemuksen perusteella. Koska vanhimmissa aravavuokratalokannassa valtion asuntolainan jäljellä oleva pääoma on

vähäinen eivätkä vuokratalot ole taloudellisissa vaikeuksissa, ehdotetaan lainaehtojen muutosmahdollisuus koskemaan vain lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin asuntotuotantolain nojalla myönnettyjä lainoja. Tarkoituksena on lisäksi mahdollisimman pian antaa erillinen lakiesitys, jonka nojalla kaikkien vuonna 1976 tai myöhemmin lainoitettujen vuokratalojen lainaehdoja muutettaisiin vastaavalla tavalla vuoden 1993 maaliskuun alusta lukien.

Käytännössä lainaehdoja muutettaisiin myös niissä tapauksissa, joissa aravavuokratalolle myönnettäisiin asuntotuotantolain nojalla uusi peruskorjauslaina. Näissä tapauksissa vuokratalon jäljellä oleva valtion asuntolaina yhdistettäisiin uuteen peruskorjauslainaan, ja yhdistetyn lainan korot ja lyhennykset perittäisiin uuden lainajärjestelmän mukaisella tavalla. Myös tällöin jouduttaisiin erikseen selvittämään mahdollisten jäljellä olevien ensisijaislainojen korkojen ja lyhennysten osuus.

Vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamista koskevan lakiesityksen yhteydessä luovutettiin nykyisestä asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäysmenettelystä. Käytännössä suurin osa niistä nykyisistä vuokratalokohteista, joilla on vanhoja lykkäyksiä, hakisivat lainaehtojen muuttamista. Myös esimerkiksi muut vuokratalot, joissa vuokrataso ylittää kohtuullisen tason, voisivat hakeutua uuteen järjestelmään.

3.1.2.2. Muutoksen toteuttaminen

Siirtyminen uuteen lainajärjestelmään tapahtuisi vuoden 1991 alkupuolella siten, ettei uusi lainajärjestelmä vaikuttaisi vielä maaliskuun 1 päivästä 1991 lukien tapahtuvaan vuokrien tarkistukseen. Käytännössä tämä tapahtuisi niin, että hakemusmenettelyn yhteydessä vuokratalokohteet ilmoittaisivat valtiokonttorille ja asuntohallitukselle pääomamenoja koskevat tiedot. Näiden tietojen tarkistamisen jälkeen asuntohallitus määrää edelleen lainoituskohteittain sen ensimmäisen vuosimaksun tason, joka tulisi voimaan maaliskuun 1 päivästä 1991 lukien. Sellaisissa tapauksissa, joissa tämä johtaisi kohtuuttomaan vuokratasoon, asuntohallitus määräisi viran puolesta vuosimaksun pienemmäksi.

3.2. Vuokra-asuntojen perusparannuslainajärjestelmä

3.2.1. Nykyjärjestelmän ongelmat

Aravavuokratalojen perusparannuslainoitukseen on liittynyt samantapaisia ongelmia kuin edellä kuvatussa vuokratalojen lainajärjestelmässä. Lainajärjestelmä on ollut hallinnollisesti monimutkainen ja ensisijaislainoitukseen saatavuudessa on ollut suuria ongelmia. Lisäksi perusparannuslainoitus on niveltynyt huonosti mahdolliseen vuokratalon jäljellä olevaan rakentamista varten myönnettyyn asuntolainaan. Eri lainojen pääomamenojen määräämistä ei ole käsitelty kokonaisuutena, vaan kunkin lainan pääomamenot ovat määräytyneet erikseen.

Suurin osa aravavuokrataloista on lainoitettu 1970-luvulla. Nämä vuokratalot ovat lähi-vuosina tulossa laajamittaisesti peruskorjausvaiheeseen. Tämä edellyttää peruskorjauslainoituksen tehostamista. Osittain peruskorjauksen edellytykset paranevat edellä ehdotetun lainaehtojen muutoksen johdosta. Aravavuokratalojen peruskorjausten rahoittaminen edellyttää kuitenkin myös muita välittömiä toimenpiteitä.

3.2.2. Ehdotetut muutokset

3.2.2.1. Yhtenäislainoitukseen siirtyminen

Vuokratalojen laajentamisen ja peruskorjauksen osalta ehdotetaan siirryttäväksi yhtenäislainajärjestelmään, jossa valtion asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista. Samalla nykyisistä perusparannuslainoitukseen liittyvistä rahalaitosten myöntämistä ensisijaislainoista luovutettaisiin.

Uudet yhtenäislainat myönnettäisiin asuntotuotantolain mukaisina peruskorjauslainoina, koska asuntotuotantolakiin sisältyvät jo vuokratalojen uustuotannon yhtenäislainajärjestelmää koskevat säännökset. Peruskorjauksella on yleensä tarkoitettu toimenpiteitä, joilla asunto tai rakennus saatetaan alkuperäistä laatu- ja varustetasoa vastaavalle tasolle. Perusparantamisen katsotaan puolestaan sisältävän alkuperäisen laatu- ja varustetason parantamisen sekä tarpeellisen lisärakentamisen. Asuntotuotantolakia ehdotetaan tarkistetta-

vaksi siten, että sen mukaisilla peruskorjauslainoilla voitaisiin rahoittaa pääosin samoja toimenpiteitä kuin nykyisen asunton perusparantamisesta annetun lain nojalla.

3.2.2.2. Uusi lainajärjestelmä

Vuokratalojen peruskorjaukseen liittyvä lainajärjestelmä ehdotetaan muutettavaksi saman tyyppiseksi kuin vuokratalojen uustuotannossa. Uudessa järjestelmässä päätettäisiin ensin siitä pääomamenojen tasosta, joka pohjautuisi kohtuulliseen peruskorjauksesta johtuvaan vuokratason nousuun. Pääomamenojen ajoittamiseksi tarkoituksenmukaisesti osa valtion asuntolainan koroista lisättäisiin alkuvuosina lainan pääomaan.

Ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin peruskorjauslainan osalta valtioneuvoston päätöksellä kuten vuokratalon rakentamista varten myönnettävässä lainassakin. Tarkoituksena on, että ensimmäisen vuosimaksun prosenttimääräinen suuruus porrastettaisiin peruskorjauslainan suuruuden perusteella. Jos peruskorjauslaina olisi määrältään suuri, ensimmäisen vuosimaksun suuruus voisi olla lähellä uustuotannossa sovellettavaa tasoa. Jos sen sijaan peruskorjauslaina olisi määrältään pienempi, voisi ensimmäinen vuosimaksu olla suurempi, ja vuokrataso pysyisi silti kohtuullisena. Asuntohallitus voisi myös yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä ensimmäisen vuosimaksun normaalia suuremmaksi tai pienemmäksi. Laina-ajan kuluessa vuosimaksua tarkistettaisiin vuosittain.

Peruskorjauslainan ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin periaatteessa samalla tavoin kuin uustuotannossa, jos vuokratalolla ei olisi peruskorjauslainaa myönnettäessä enää jäljellä rakentamista, hankkimista, laajentamista tai aiempaa peruskorjausta varten myönnettyä valtion asuntolainaa. Käytännössä useimmissa tapauksissa vuokratalolla on kuitenkin alkupe-
räistä asuntolainaa jäljellä. Tällöin jäljellä oleva asuntolainan pääoma yhdistettäisiin uuteen peruskorjauslainaan. Yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin siten, että sen pohjana olisivat kyseisen vuokratalon alkuperäisen asuntolainan ja mahdollisten ensisijaislainojen pääomamenot. Tähän määrään lisättäisiin valtioneuvoston päätöksen mukaisesti määrätty prosenttiosuus uuden peruskorjauslainan pääomasta.

Vanhoissa vuokratalokohteissa tulisi pyrkiä siihen, että talojen vuokrataso vastaisi nykyistä paremmin huoneistojen käyttöarvoa. Vuosimaksun prosenttiperusteinen tarkistus johtaisi pääomamenojen suhteellisesta vähäisyydestä johtuen käytännössä epätarkoituksenmukaisen mataliin tarkistuksiin. Tästä syystä vuosimaksun tarkistus ehdotetaan toteutettavaksi siten, että asuntohallitus päättäisi vuosittain tarkistuksen markkamääräisestä suuruudesta. Tarkistuksen suuruus tulisi määrätä niin, että se vastaisi vähintään uustuotannossa sovellettavan vuosimaksun tarkistuksen perusteella toteutuvien markkamääräisten tarkistusten painotettua keskiarvoa. Markkamääräisten tarkistusten suuruus voisi vaihdella eri ikäisissä aravavuokrataloissa siten, että tarkistukset voisivat olla suurempia vanhemmissa vuokrataloissa.

Laina-ajan alussa peruskorjauslainasta perittäisiin hallinnollisista syistä kiinteää prosenttimääräistä korkoa. Koron suuruus määrättäisiin hieman alemmaksi kuin ensimmäisen vuosimaksun prosenttimääräinen suuruus, jolloin pääomamenot kehittyisivät peruskorjausvaiheessa tarkoituksenmukaisesti. Sen maaliskuun alusta, josta ensimmäinen vuosimaksu tulisi voimaan, perittävä korko määrättäisiin erikseen kutakin 12 kuukauden ajanjaksoa varten siten, että korkotaso olisi suhteutettu vuosimaksun tarkistusten suuruuteen. Korkojen suuruudesta määrättäisiin valtioneuvoston päätöksellä.

Uudella lainajärjestelmällä voidaan tietyille vuokratalokohteille eri aikoina myönnettyjen valtion asuntolainojen pääomamenojen määrää ohjata hallitusti. Uudella lainajärjestelmällä ei ole välitöntä vaikutusta hoitomeneihin. Tästä johtuen aravavuokratalojen tukimuotona olisi säilytettävä taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden vuokratalojen avustusrjestelmä.

3.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä

3.3.1. Nykyjärjestelmän ongelmat

Myös nykyisessä omistusasuntojen lainajärjestelmässä pääomamenot kasvavat portaittain laina-aikana eivätkä asumiskustannukset kehity tarkoituksenmukaisesti. Ensisijaislainoituksen saatavuus on korkotason noustessa olennaisesti heikentynyt, ja ensisijaislainojen korkotason nostamiseen on jatkuvaa painetta.

Valtion asuntolainan lainoitusosuus on enintään 60 prosenttia, ja tulojen sekä varallisuuden perusteella alimmillaan vain 30 prosenttia. Käytännössä lainoitusosuudet ovat jääneet näitä tasoja selvästi alhaisemmiksi.

3.3.2. Ehdotetut muutokset

Myös valtion omistusasuntojen lainajärjestelmässä ehdotetaan siirryttäväksi yhtenäislainajärjestelmään. Asuntolainan suuruus olisi enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta. Lainoitusosuusprosentti voisi olla hakijan varallisuuden perusteella pienempi. Rakennusaikaisen lainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty vastikkeetta saadun tontin arvo. Loppuosa omistusasunnon rahoituksesta katettaisiin pankin vastaantulolainalla ja lainansaajan omasäästöosuudella. Vastaantulolainan lainaehdojen kohtuullisuutta ei säänneltäisi siten kuin nykyisten ensisijaislainojen osalta, vaan lainaehdot määräytyisivät pankin ja asiakkaan välisin sopimuksin.

Samalla omistusasuntojenkin lainajärjestelmässä siirryttäisiin vuokra-asuntolainoituksen tavoin uudentyypiseen lainajärjestelmään. Asuntolainasta aiheutuvien pääomamenojen suuruus määrättäisiin vuosimaksuina, ja pääomamenojen tarkoituksenmukaiseksi ajoittamiseksi osa lainan koroista lisättäisiin lainaajan alkuvuosina lainan pääomaan.

Omistusasuntolainoitukseen liittyvä sosiaalinen tarveharkinta toteutettaisiin siten, että paremmassa taloudellisessa asemassa olevilla lainan saajilla asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu sekä asuntolainasta perittävä korko olisivat korkeammat. Ensimmäinen vuosimaksu ja korko porrastettaisiin kolmelle eri tasolle. Asumiskustannusten taso vaihtelisi siis lainan saajan tulojen perusteella. Myöhemmin laina aikana vuosimaksu nousisi viiden vuoden jälkeen automaattisesti ylintä tasoa vastaavalle tasolle, ellei kunta lainan saajan hakemuksesta päättäisi, ettei vuosimaksua nosteta tai että vuosimaksu nousisi vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Kymmenen vuoden kuluttua vuosimaksu nousisi vastaavasti vähintään keskimmaista tasoa ja viidentoista

vuoden jälkeen aina ylintä lähtötasoa vastaavalle tasolle. Laina-aika pitäisi nykyisestä 18 vuodesta noin 22 vuoteen.

3.4. Asumistukijärjestelmä

Asumistukijärjestelmässä asumismenoiksi luetaan asunnon hankkimista ja perusparantamista varten otettujen henkilökohtaisten lainojen korkomenoista 50 prosenttia. Rajaus on perustunut korkojen verovähennysoikeuden huomioon ottamiseen. Omistusasuntolainajärjestelmän uudistamisen yhteydessä on tarkoitus luopua valtion asuntolainan korkomenojen osalta korkojen verovähennysoikeudesta. Tällöin on perusteltua muuttaa asumistukijärjestelmää siten, että valtion uusimuotoisten omistusasuntolainojen osalta edellä mainittua suurempi osuus menoista otettaisiin huomioon. Koska omistusasuntolainan pääomamenoista laina-aikana keskimäärin 80 prosenttia on korkomenoja, uusimuotoisen omistusasuntolainan pääomamenoista 80 prosenttia hyväksyttäisiin asumismenoiksi asumistukea haettaessa. Asumistuessa hyväksyttävien pääomamenojen osuudesta määrättäisiin valtioneuvoston päätöksellä, jolloin päätöksentekotasoa vastaisi nykyistä käytäntöä.

4. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

4.1. Organisatoriset vaikutukset

Valtion omistusasuntolainoituksessa ja vuokra-asuntojen peruskorjauslainoituksessa käyttöön otettava yhtenäislainajärjestelmä ja tähän liittyvä ensisijaislainojen poistuminen yksinkertaistaa merkittävästi sekä vuokratulojen että viranomaisten hallintoa. Hankkeiden toteuttaminen nopeutuu, ja nykyjärjestelmässä mahdolliset kesken vuotta tapahtuvat ensisijaislainan korkotason muutoksen aiheuttamat vaikeudet jäävät pois. Ympäristöministeriö ja asuntohallitus voivat keskushallintotasolla suorittaa rahoituksen ohjaamiseen liittyvät tehtävät nykyistä tarkoituksenmukaisemmin.

Valtion yhtenäislainat suoritettaisiin asuntoalojen kehittämisrahaston varoista. Lainojen maksamisen ja perinnän suorittaisi valtiokonttori. Peruskorjauslainat myöntäisi edelleen asuntohallitus tai kunnan viranomainen. Omis-

tuasuntolainat luonnollisille henkilöille myöntäisi kunnan viranomainen varoista, jotka kunta saa lainan myöntämistä varten vastaavasti lainana rahaston varoista.

4.2. Henkilöstövaikutukset

Nykyisessä aravavuokratalokannassa suoritettava lainaehtojen muutos lisää väliaikaisesti asuntohallituksen tehtäviä. Asuntohallituksen tulee erikseen vuokratalokohteille osoitettavan kyselyn avulla selvittää talojen ensisijaislainoitukselta johtuvat pääomamenot ja niiden kehittyminen sekä määrätä vuokratalokohteille ensimmäisen vuosimaksun suuruus. Myös uusi omistusasuntolainojen ja peruskorjauslainojen yhtenäislainajärjestelmä lisää koulutustarvetta tilapäisesti. Toisaalta ensisijaislainoituksen jääminen pois yksinkertaistaa asuntohallituksen lainoitusmenettelyä. Samoin vuokratalolainojen ehrojen muutoksella voidaan luopua erillisestä asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäämisen väliaikaisesta järjestämisestä sekä tähän liittyvistä vuosittaisista laeista. Edellä mainitun perusteella esityksen ei arvioida edellyttävän asuntohallitukseen uutta henkilöstöä.

Uusi yhtenäislainajärjestelmä ja nykyisen aravavuokratalokannan lainaehtojen muuttaminen edellyttävät myös muutoksia valtiokonttorin suorittamassa automaattisessa tietojenkäsittelyssä. Esityksen ei kuitenkaan arvioida edellyttävän myöskään valtiokonttoriin uutta henkilöstöä.

5. Esityksen taloudelliset vaikutukset

5.1. Vaikutus asumiskustannuksiin

5.1.1. Aravavuokratalojen lainaehtojen muutoksen vaikutus

Nykyisessä aravavuokratalokannassa suoritettavalla lainaehtojen muutoksella ei ole siirtymävaiheessa olennaisia vaikutuksia vuokratason. Kullekin vuokratalokohteelle määrittäisiin uudessa lainajärjestelmässä sovellettava ensimmäinen vuosimaksu eli pääomamenojen lähtötaso siten, että vuokrataso olisi maaliskuun alusta 1991 lukien sama kuin jos lainaehtoja ei olisi muutettu. Niiden vuokratalokohdeiden osalta, joissa vuokrataso tällöin muo-

dostuisi kohtuuttomaksi, ensimmäistä vuosimaksua voitaisiin alentaa. Myöhemmin asuntolainojen pääomamenojen tarkistuksista päätettäisiin vuosittain erikseen siten, että pääomamenot kehittyisivät tarkoituksenmukaisessa suhteessa verrattuna uusiin vuokrataloihin. Myös asuntolainojen koroista päätettäisiin erikseen. Tavoitteena on, että asumismenot olisivat oikeassa suhteessa eri ikäisissä vuokrataloissa.

5.1.2. Peruskorjauslainajärjestelmän uudistamisen vaikutus

Myönnettäessä uusimuotoinen peruskorjauslaina vapaarahoitteiselle vuokratalokohteelle tai vuokratalolle, joka on jo maksanut aikaisemman valtion asuntolainan takaisin, määrättäisiin uuden peruskorjauslainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus valtioneuvoston päätöksellä. Lainan myöntävä viranomainen voisi yksittäistapauksessa määrätä ensimmäisen vuosimaksun myös suuremmaksi tai valtioneuvoston päätöksellä määrätyissä rajoissa pienemmäksi. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrittäisiin niin, että peruskorjauksen jälkeinen alkuvuokra pohjautuisi kohtuulliseen peruskorjauksesta johtuvaan vuokratason nousuun.

Yhdistettäessä rakentamista varten myönnetty asuntolaina ja peruskorjauslaina yhdeksi valtion lainaksi voitaisiin uudessa järjestelmässä ensimmäinen vuosimaksu sekä myöhemmät vuosimaksun tarkistukset määrätä niin, että vuokrataso vastaisi mahdollisimman hyvin talon käyttöarvoa peruskorjauksen jälkeen.

5.1.3. Omistusasuntojen lainajärjestelmä

Nykyisessä lainajärjestelmässä pääomamenojen taso vaihtelee merkittävästi riippuen pankkilainoituksen lainaehdoista. Asumismenoissa on myös perusteettomia eroja asuntotyyppin mukaan. Osakehuoneistojen lainoituksessa markkinaehtoisien pankkilainoituksen osuus on suhteellisen suuri, ja pääomamenot muodostuvat yleensä korkeammiksi kuin omakotilainoituksessa.

Yhtenäislainajärjestelmässä asumismenojen hajonta pienenee selvästi. Kun samassa yhteydessä asumistukijärjestelmää kehitetään, yhteiskunnan tuki suuntautuu nykyistä järjestel-

mää olennaisesti tehokkaammin tuen tarpeen mukaisesti. Tavoitteena on myös, että omistus-asuntojen asumismenot olisi porrastettu tarkoituksenmukaisesti verrattuna valtion lainoittamien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumismenoihin. Vuonna 1991 kustannustasoltaan ja rahoitusrakenteeltaan keskimääräisessä omistusasunnossa, jonka hankinta-arvoksi on arvioitu 6 500 mk/m², asumismenojen suuruus olisi noin 38 mk/m²/kk.

Lainajärjestelmän uudistamiseen liittyen on tarkoituksena muuttaa asumistukijärjestelmää siten, että valtion asuntolainan osalta 80 prosenttia pääomamenoista hyväksyttäisiin asumismenoksi asumistukea haettaessa. Kun lisäksi ns. köyhyysloukkuilmiötä lievennetään vuoden 1991 tulo- ja menoarvioesityksessä asumistuki kasvaa nykyisestä ja ulottuu korkeampiin tuloluokkiin kuin nykyisin.

5.2. Valtiontaloudelliset vaikutukset

5.2.1. Aravavuokratulojen lainaheitojen muutoksen vaikutukset

Lainaheitojen muutos on toteutettu siten, että vuokratason kehityksessä ei pääsääntöisesti tapahtuisi siirtymävaiheessa uudistuksesta johtuvia muutoksia. Myöhemmin pääomamenojen kehitystä voitaisiin ohjata siten, että se olisi nopeampi vanhemmassa vuokratulokannassa, jolloin asunto-olojen kehittämiskustannukset kertyisi tältä osin tuloja nopeammin kuin entisen järjestelmän mukaisin perustein.

5.2.2. Peruskorjauslainajärjestelmän uudistamisen vaikutus

Siirryttäessä peruskorjauslainoituksessa yhtenäislainajärjestelmään valtion peruskorjauslainojen keskisuuruus kasvaa aluksi voimakkaasti. Uudessa järjestelmässä peruskorjauslaina ja jäljellä oleva valtion asuntolaina yhdistettäisiin yhdeksi lainaksi, josta perittävät maksut määräytyisivät ja ajoittuisivat eri tavoin kuin nykyjärjestelmässä. Yleisesti ottaen laina-ajat piteneisivät jonkin verran verrattuna nykyisiin perusparannuslainoihin.

Uuden yhtenäislainajärjestelmän aiheuttama maksatusmenojen lisäys olisi vuositasona noin 140 miljoonaa markkaa käytettäessä laskenta-

perusteina vuoden 1991 hintoja ja lainoitettavien asuntojen määriä.

Asuntolainojen keskisuuruuden kasvaminen ja korkojen osittainen pääomittaminen nopeuttavat valtion asuntolainakannan kasvua. Tällöin valtion tulot kasvavat nykyjärjestelmään verrattuna seuraavasti:

Vuosi	Tulojen kasvu vuoden 1991 hinnoin (Mmk)
1991	5
1992	10
1993	25
1994	45
1995	60

Jos inflaatio pysyy keskimäärin nykytasolla, kattaa uudistukseen liittyvä tulojen lisäys maksatusmäärärahan lisätarpeen noin kahdentoista vuoden kuluttua siitä, kun uusi lainajärjestelmä on otettu käyttöön.

5.2.3. Omistusasuntojen uuden lainajärjestelmän vaikutus

Uuden yhtenäislainajärjestelmän aiheuttama maksatusmenojen lisäys olisi vuositasona noin 1 000 miljoonaa markkaa käytettäessä laskenta-perusteina vuoden 1991 hintoja ja lainoitettavien asuntojen määriä.

Valtion asuntolainakannan kasvaessa ja korkotason noustessa kasvavat valtion tulot nykyjärjestelmään verrattuna seuraavasti:

Vuosi	Tulojen kasvu vuoden 1991 hinnoin (Mmk)
1991	75
1992	200
1993	315
1994	425
1995	545

Jos inflaatio pysyy keskimäärin nykytasolla, kattaa tulojen lisäys uudistukseen liittyvän maksatusmäärärahan lisätarpeen noin viiden toista vuoden kuluttua siitä, kun uusi lainajärjestelmä on otettu käyttöön. Laskelmassa on oletettu, että asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu uudessa lainajärjestelmässä on keskimäärin 6 prosenttia asuntolainan määrästä ja että asuntolainasta perittävä reaalkorko on

keskimäärin 3 prosenttia vuodessa. Laskelmasa ei ole otettu huomioon nykyiseen lainajärjestelmään liittyvää koron alentamismahdollisuutta kahdeksannen lainavuoden alusta yhdenkantoista lainavuoden loppuun eikä uuden lainajärjestelmän mukaisen vuosimaksun noston vaikutusta.

5.2.4. Asumistukijärjestelmä

Vuonna 1991 myönnetään uusimuotoisia omistusasuntolainoja käytännössä vain osakehuoneistoja varten. Sillä, että omistusasuntolainan pääomamenoista otettaisiin 80 prosenttia hyväksyttävänä asumismenoina huomioon, olisi vuoden 1991 asumistukia myönnettäessä merkitystä vain harvoissa tapauksissa. Tällöinkin pankkilainojen korkomenot olisivat vastaavasti pienemmät. Näin ollen voidaan arvioida, ettei ehdotetulla asumistukijärjestelmän muuttamisella olisi valtiontaloudellisia vaikutuksia vuonna 1991.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitys liittyy vuoden 1991 valtion tulo- ja menoarvioesitykseen.

Eduskunnalle annetaan lisäksi erillinen esitys tulo- ja varallisuusverolain (1240/88) muuttamisesta siten, että valtion uusimuotoisen omistusasuntolainan korkomenojen osalta ei voitaisi käyttää verotuksessa korkojen verovähennysoikeutta ja että omistusasuntolainalla rahoitetun asunnon osalta ei voitaisi tehdä asuntovähennystä. Tämä on perusteltua siitä syystä, että valtion asuntolainan osuuden kasvaessa huomattavasti nykyisestä kohtuullisten asumismenojen taso voidaan saavuttaa valtion lainan ehtoja säätelemällä ja koska korkojen verovähennysjärjestelmää ei ole mahdollista tyydyttävällä tavalla niveltää uudentyypoiseen lainajärjestelmään.

Uuden yhtenäislainajärjestelmän käyttöönotto edellyttää myös asuntotuotantoasetuksen muuttamista. Koska valtion lainan osuus kohteen kokonaisrahoituksesta nousee merkittävästi ja ensisijaislainoituksesta samalla luovutaan, on valtion asuntolainan maksatusta aiennettava, jotta kohteiden joustava rakentaminen turvattaisiin ja tarpeettomilta viivästyskoroilta välttyttäisiin. Tarkoituksena on muuttaa asetusta siten, että työtä aloitettaessa voitaisiin tarvittaessa enintään 10 prosenttia lainamäärästä nostaa ennakkona. Lisäksi siirryttäisiin yhden lainaerän ennakkomaksatukseen. Lainan maksamisen edellytyksenä olisi tällöin, että lainasta aikaisemmin nostettua erää vastaava osa työstä on tehty.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Asuntotuotantolaki

4 §. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että se vastaisi sisällöltään asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) 5 §:n 2 momenttia. Pääsääntönä olisi, että peruskorjattavassa vuokra-, asunto-osuuskunta- ja omakotitalossa saa korjatun asunnon lainoitettava huoneistoala olla enintään 150 neliometriä. Jos peruskorjauslainalla rahoitettaisiin olemassa olevien tilojen muuttamista asunnoiksi tai uuden asunnon rakentamista asuinrakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle taikka asunnon ja siihen liittyvien tilojen alan

lisäämistä, voisi olemassa olevia tiloja muuttamalla aikaansaataavan, rakennettavan tai laajennettavan asunnon huoneistoala ylittää 150 neliometriä, jos se olisi perusteltua peruskorjauksen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta.

6 §. Vuokra-asuntojen peruskorjauksia varten myönnettävät asuntolainat myönnettäisiin vuodesta 1991 lukien asuntotuotantolain eikä enää asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla. Asuntotuotantolakiin ei kuitenkaan sisälly säännöksiä niistä toimenpiteistä, joita voidaan rahoittaa peruskorjauslainan avulla. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka nojalla peruskorjausta varten myönnettävillä asuntolainoilla voitaisiin ra-

hoittaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa mainittuja toimenpiteitä.

Pykälän uuteen 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi asuntolainojen yhdistämistä koskeva säännös. Myönnettäessä asuntolainaa sellaisen vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten, jonka rakentamista, hankkimista, aiempaa peruskorjausta tai laajentamista varten myönnettyä asuntolainaa on vielä jäljellä, yhdistettäisiin jäljellä oleva asuntolain uuteen asuntolainaan. Yhdistettäväksi tulisivat asuntotuotantolain nojalla talon rakentamista, hankkimista, peruskorjausta tai laajentamista varten myönnetty asuntolainat, asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnetty pitkäaikaiset perusparannuslainat sekä suhdanneverolain (872/70) nojalla myönnetty asuntolainat. Lainojen yhdistämisestä päätettäisiin uuden peruskorjauslainan myöntämistä koskevan päätöksen yhteydessä. Lainojen yhdistämisen suorittaisi valtiokonttori sinä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn lainan ensimmäinen vuosimaksu. Yhdistämiseen saakka vanhasta asuntolainasta perittäisiin lyhennystä ja korkoa entisten lainahtojen mukaisesti ja uudesta peruskorjauslainasta perittäisiin erikseen säädettyä korkoa. Lainojen yhdistämisestä voitaisiin säätää tarkemmin asetuksella. Yhdistettyyn asuntolainaan sovellettaisiin pääsääntöisesti samoja säännöksiä kuin muihin vuokratalon peruskorjausta varten myönnettyihin lainoihin.

7 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokratalojen peruskorjauslainoitus siirtyisi yhtenäislainajärjestelmän mukaiseksi. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus olisi siten enintään 95 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Pykälän 2 momentissa säädetään omistus-asuntolainojen lainoitusosuusprosentista. Nykyisen säännöksen nojalla luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 60 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta lainoitusarvosta. Luonnolliselle henkilölle omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on

samoin enintään 60 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista. Yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä edellä mainittuja lainoitusosuusprosentteja ehdotetaan korotettavaksi enintään 80 prosenttiin vahvistetusta hankinta-arvosta, josta vähennettäisiin osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan osalta tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta sekä 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa osuus yhtiön muusta kuin rakennusaikaisesta lainasta. Lainan saajan varallisuuden perusteella lainoitusosuusprosentti voisi kuitenkin olla pienempi. Omakotilainoituksessa oman työn osuus rinnastettaisiin omien varojen osuuteen, jolloin oman työn osuus voisi myös vähentää valtion asuntolainan suuruutta. Omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten ei käytännössä myönnettäisi asuntolainoja asuntotuotantolain, vaan edelleen asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla.

Pykälän 3 momentissa säädetään rakennusaikaisen lainan lainoitusosuudesta, joka on nykyisin enintään 30 prosenttia vahvistetusta lainoitusarvosta. Rakennusaikaisen lainan asuinhuoneistoa vastaava osuus voi siirtyä osaksi luonnolliselle henkilölle myönnettävästä asuntolainasta. Yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä luonnolliselle henkilölle myönnettävien asuntolainojen lainoitusosuusprosentteja ei enää porrastettaisi asuntolainan saajan tulojen ja varallisuuden perusteella, vaan lainoitusosuusprosentti olisi enintään 80 prosenttia. Tästä syystä rakennusaikaisen lainan lainoitusosuusprosenttia tulisi korottaa. Momenttia ehdotetaan tässä vaiheessa muutettavaksi siten, että rakennusaikaisen lainan suuruus olisi enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta.

7 a §. Pykälän nojalla valtioneuvosto vahvistaa vuosittain asunto-olojen kehittämisrahastosta annetun lain (1144/89) 8 §:ssä tarkoitettua käyttösuunnitelman yhteydessä lainoitusarvon määrätymisperusteet. Koska omistus-asuntojen yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä lainoitusarvoa ei enää tarvitsisi erikseen määrätä, ehdotetaan pykälä kumottavaksi.

8 §. Asuntolainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen

vakuudeksi on pykälän 1 momentin nojalla pääsääntöisesti hankittava kiinnitys tai annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole kuitenkaan vaadittava. Pykälän 1 momentin nojalla lain 6 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja 7 kohdassa tarkoitettua vuokratalon hankkimista varten myönnetyn asuntolainan maksamisen vakuudeksi ei vaadita vakuutta sen lainapääoman maksamisen osalta, joka vastaa 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja.

Vuokratalojen peruskorjauslainojen lainan saajina on esimerkiksi pienehköjä teollisuusyrityksiä, jolloin myös vakuuksien riittävyys on kiinnitettävä enemmän huomiota kuin vuokra-asuntojen uustuotantoa varten myönnettävissä asuntolainoissa, joissa lainan saajina ovat kuntien lisäksi kuntien tosiasiallisesti omistamat yhtiöt tai vakavaraiset yhteisöt. Näin ollen pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävien lainojen osalta olisi hankittava kiinnitys yhteensä asuntolainan kaksinkertaista pääomaa vastaavalle määrälle. Tällöin vakuus vastaisi käytännössä myös lain 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja.

Luonnollisille henkilöille myönnettävissä omistusasuntolainoissa vuosimaksun lähtötasot ovat korkeammat ja valtion asuntolainan suhteellinen osuus pienempi, jolloin alkuperäiseen pääomaan lisättävien korkojen osuus muodostuu pieneksi. Hallinnollisesti yksinkertaisinta on, että näiden lainojen osalta ei vaadittaisi vakuutta sen pääoman maksamisen vakuudeksi, joka vastaa lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja. Jos asuntolaina kohdistuisi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin, annettaisiin vakuutena pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Jos taas asuntolaina olisi myönnetty omakotitalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten, vaadittaisiin normaali kiinnitysvakuus.

Pykälän 3 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi maininnalla, joka koskisi vakuuksien etuoikeusjärjestystä uudessa omistusasuntojen

yhtenäislainajärjestelmässä. Asunnon omara hoitusosuuden kattamiseksi tarvittavan markkinaehtoisien rahalaitoslainan saamisen turvaamiseksi kyseisen lainan maksamisen vakuudeksi voitaisiin antaa pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vahvistaa kiinnitys paremmalle etuoikeudella kuin asuntolainan maksamisen vakuudeksi vahvistettava kiinnitys.

9 §. Pykälän 1 momentin nojalla vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten asuntolainan myöntää asuntohallitus. Myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain 12 §:n (21/85) nojalla perusparannuslainan myöntää yleensä asuntohallitus. Mainitun pykälän 2 momentin nojalla kunnan viranomaisen myöntää kuitenkin perusparannuslainan sellaisen asuinrakennuksen perusparantamista varten, jossa on perusparantamisen jälkeen enintään kaksi asuntoa, tai tällaisen asuinrakennuksen ja sen piha-alueen perusparantamista varten. Saman pykälän 4 momentin nojalla ympäristöministeriö on eräillä alueilla siirtänyt asuntohallitukselle 1 momentin mukaan kuuluvia tehtäviä kunnille. Koska eri viranomaisten keskinäiseen toimivallan jakoon ei ole lainajärjestelmän uudistuksen yhteydessä syytä puuttua, ehdotetaan pykälän 1 momenttia täydennettäväksi niin, että kunta myöntäisi kyseisissä tapauksissa asuntolainan vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Koska kunnan viranomaisen myöntäisi asuntolainoja myös muille kuin luonnollisille henkilöille, ehdotetaan pykälän 2 momenttia tarkistettavaksi.

Pykälän nykyinen 3 momentti ehdotetaan sisällytettäväksi 2 momenttiin. Sen sijaan 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin 6 §:n 4 momentissa tarkoitettua asuntolainojen yhdistämisestä. Lainojen yhdistämisen suorittaisi se viranomaisen, joka myöntää uuden asuntolainan talon laajentamista tai peruskorjausta varten. Jos tällöin joudutaan yhdistämään valtion myöntämää lainaa ja kunnan valtion varoista myöntämää lainaa, katsottaisiin yhdistetty laina kokonaisuudessaan kunnan valtion varoista myöntämäksi lainaksi.

10 §. Pykälän 3 momentin nojalla säädetään, että rakennusaikaisen lainan laina-aika on enintään kolme vuotta, jollei asuntohallitus erityisestä syystä myönnä lainalle tai sen osalle enintään yhden vuoden pituista laina-ajan pi-

dennystä. Käytännössä rakennusaikainen laina maksetaan pois noin yhdeksän kuukauden kuluessa talon valmistumisesta. Lisäksi yhtenäislainajärjestelmään siirtyminen tulee nopeuttamaan lainakohteen rahoituksen järjestymistä, joten rakennusaikaisen lainan säännönmukaiseksi enimmäislaina-ajaksi ehdotetaan kahta vuotta.

11 §. Uudessa omistusasuntojen yhtenäislainajärjestelmässä korosta säädetään asetuksella eikä nykymuotoisia lyhennyksiä määrätä kiinteäehtoisesti. Näin ollen pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että se jäisi koskemaan ainoastaan rakennusaikaisia lainoja. Muutokseen liittyen nykyisten 2 ja 3 momenttien säännökset jäisivät tarpeettomiksi.

11 a §. Pykälän 1 momentin sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi, koska esityksen myötä kaikissa asuntotuotantolain mukaisissa lainamuodoissa korot ja lyhennykset perittäisiin vuosimaksujärjestelmän mukaisella tavalla. Lisäksi momentissa olevaa pykäläviittausta ehdotetaan tarkistettavaksi.

Pykälän 2 momentin nojalla vuosimaksusta on suoritettava ensin asuntolainan korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa vuosimaksusta, lisätään vuosittain pääomaan. Momenttia ehdotetaan täydennettäväksi 6 §:n 4 momentissa tarkoitettuja yhdistettyjä lainoja koskevalla säännöksellä. Näissä tapauksissa vuokratalon vuokrissa hyväksyttäviin pääomamenoihin eli vuosimaksuun tulisi sisällyttää myös mahdollisten valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen pääomamenojen osuus. Jos vuokratalokohteella olisi jäljellä myös sellaisia vanhoja valtion asuntolainoja, joita ei yhdistettäisi uuteen peruskorjauslainaan, olisivat nämä lainat samassa asemassa kuin ensisijaislainat, ja niiden korkojen ja lyhennysten osuus sisältyisi vuosimaksuun. Vuosimaksu olisi näissä tapauksissa määrättävä siten, että siitä voidaan suorittaa ensin mainittujen lainojen hyväksyttävät korot ja lyhennykset, minkä jälkeen vuosimaksun jäljelle jäävästä osuudesta suoritettaisiin yhdistetyn valtion asuntolainan korkoa ja lyhennyksiä.

Koska vuosimaksun suuruuden määrittämisestä eri lainamuodoissa säädetään 11 b §:ssä, ehdotetaan 3 momentista poistettavaksi valtioneuvoston tai asuntohallituksen toimivaltaa koskeva säännös. Lisäksi momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen sisältyvä valtuus antaa tarkempia säännöksiä asetuksella

viittaisi nimenomaan vuosimaksun määräämiseen, tarkistamiseen ja nostamiseen sekä lainamaksujen perintään liittyvään menettelyyn.

11 b §. Pykälässä säädettäisiin ensimmäisen vuosimaksun suuruudesta eri lainamuodoissa. Pykälän 1 momentin nojalla ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrättäisiin valtioneuvoston päätöksellä prosenttilukuna lain 6 §:n 1 momentin 1, 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan määrästä. Jos asuntolainan määrä myöhemmin muuttuisi, ensimmäisen vuosimaksun suuruutta tarkistettaisiin.

Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävien asuntolainojen osalta ensimmäisen vuosimaksun suuruuden määrittäminen riippuisi siitä, onko kohteella jäljellä aikaisempaa valtion asuntolainaa, joka tulisi yhdistettäväksi peruskorjauslainaan. Jos kohteella ei olisi aikaisempaa lainaa, ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrättäisiin normaalisti valtioneuvoston päätöksellä prosenttiosuutena asuntolainan määrästä. Sen sijaan sellaisten vuokratalojen osalta, joissa on jäljellä talon rakentamista, hankkimista, aiempaa peruskorjausta tai laajentamista varten myönnettyä valtion asuntolainaa, yhdistettäisiin jäljellä oleva lainapääoma uuteen peruskorjauslainaan siten kuin 6 §:n 4 momentissa on säädetty. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrättäisiin näissä tapauksissa siten, että siihen sisältyisi ensinnäkin uudesta talon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetystä asuntolainasta prosenttiluvun perusteella määrättävä markkamääräinen ensimmäinen vuosimaksu. Tähän lisättäisiin vanhan asuntolainan ja mahdollisten asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen hyväksyttävien pääomamenojen arvioitu yhteismäärä sinä ajankohtana, josta lukien yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin nykyistä säännöstä vastaavasti mahdollisuudesta yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä vuokra-asuntojen rakentamista, peruskorjausta, laajentamista ja hankkimista varten myönnettävien asuntolainojen osalta ensimmäisen vuosimaksun alentamisesta. Koska kunnan viranomainen voisi eräissä tapauksissa myöntää asuntolainaa vuokratalon peruskorjausta varten, ehdotetaan momenttia tarkistettavaksi siten, että ensimmäisen vuosimaksun alentamisesta päättäisi lainan myöntävä viranomainen.

Tarkoituksena on, että ensimmäinen vuosimaksu voitaisiin määrätä pienemmäksi valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa kohtuullisen vuokratason saavuttamiseksi.

Pykälän 3 momentin nojalla omistusasuntolainojen ensimmäisen vuosimaksun suuruudesta säädettäisiin asetuksella. Omistusasuntolainoitukseen liittyvä tarveharkinta ehdotetaan toteutettavaksi siten, että ensimmäisen vuosimaksun suuruus voitaisiin määrätä kolmelle eri tasolle riippuen lainan saajan tuloista. Valtioneuvoston vuosittain antamassa päätöksessä asuntolainojen määräytymisperusteista määrättäisiin lainan saajien tulorajoista, jotka oikeuttavat eri vuosimaksun tasoille. Omistusasunnoissa asumismenojen taso voisi olla jonkin verran korkeampi kuin vuokra-asunnoissa, koska omistusasunnoissa osa pääomamenoista siirtyy suoraan lainan saajan varallisuuden lisäykseksi. Toisaalta on perusteltua, että omistusasuntolainojen laina-ajat ovat selvästi lyhyempiä kuin vuokra-asuntolainoituksessa.

11 c §. Pykälässä säädettäisiin erikseen siitä ajankohdasta, jolloin ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan. Vuokratalojen uustuotantoa varten myönnettävän asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin edelleen talon valmistumista seuraavan maaliskuun alusta lukien ja vuokra-asunnon hankintaa varten myönnettävän lainan ensimmäinen vuosimaksu lainan ensimmäisen erän nostamista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ensimmäisen vuosimaksun voimaantulosta luonnollisille henkilöille myönnettävien omistusasuntolainojen osalta. Näissäkin tapauksissa vuosimaksun määräytymistä koskeva ajanjakso olisi hallinnollisesti tarkoituksenmukaista kytkeä samaksi kaikkien lainojen osalta. Ensimmäinen vuosimaksu tulisi voimaan lain 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnettävän asuntolainan ja lain 6 §:n 1 momentin 6 kohdassa mainittua omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan osalta talon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien. Talon valmistumisajankohtana pidettäisiin sitä päivää, jolloin rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut talon valmistumista ja käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen, mikä vastaa vuokratalojen lainoituksessa noudatettavaa menettelyä. Jos kuitenkin luonnolliselle henkilölle myönnettävää lainaa koskeva päätös tehtäisiin vasta talon valmistumisen jäl-

keen, määrättäisiin ensimmäinen vuosimaksu päätöstä seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta ja omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan ensimmäistä vuosimaksua ei voida määrätä tarkoituksenmukaisesti työn valmistumisen tai lainan ensimmäisen erän nostamisen perusteella, koska peruskorjaus ei välttämättä edellytä rakennusvalvontaviranomaisen tarkastusta ja peruskorjaustyö ja lainan nostaminen voivat kestää kauan. Talon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin pykälän 3 momentin nojalla kuuden kuukauden kuluttua lainapäätöksestä seuraavan maaliskuun alusta lukien. Myös lain 6 §:n 4 momentissa tarkoitettu asuntolainojen yhdistäminen suoritettaisiin kyseisenä päivänä, josta lukien määrättäisiin yhdistetyn lainan ensimmäinen vuosimaksu. Jäljellä olevan vanhan asuntolainan lyhennykset ja korot perittäisiin yhdistämisestä edeltävältä ajalta luonnollisesti entisten lainaehtojen mukaisesti.

Edellä mainittu kiinteä määräaika on määrätty siten, että sen kuluessa useimmissa tapauksissa peruskorjaustyö olisi käytännöllisesti katsoen valmis ja laina kokonaisuudessaan nostettu, jolloin ensimmäinen vuosimaksu olisi tarkoituksenmukaista määrätä. Jos peruskorjaustyö kestäisi poikkeuksellisen kauan tai lainan nostaminen huomattavasti viivästyisi tai olisi muu erityinen syy siihen, ettei ensimmäistä vuosimaksua voitaisi määrätä lainapäätöksessä mainitusta ajankohdasta, voisi lainan myöntänyt viranomainen lainan saajan hakemuksesta erikseen päättää, että ensimmäinen vuosimaksu määrätään vuotta myöhemmästä ajankohdasta lukien.

11 d §. Pykälässä säädettäisiin markkamääräisen vuosimaksun vuosittaisesta tarkistuksesta. Vuosimaksua tarkistettaisiin kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Vuosimaksun prosenttimääräinen tarkistus vastaisi vuokra-asuntolainojen osalta toteutunutta kulluttajahintaindeksin muutosta lisättyä yhdellä prosenttiyksiköllä. Tarkistuksen suuruus vastaisi nykyiseen 11 c §:ään sisältyvää vuokra-asuntojen uustuotanto- ja hankintalainoituksessa sovellettavaa vuosimaksun tarkistusta. Valtioneuvosto voisi kuitenkin asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi ja tasoittamiseksi

eri ikäisissä vuokrataloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on mainittua pienempi tai suurempi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin erikseen vuosimaksun tarkistuksesta peruskorjauslainojen osalta. Vanhassa vuokratalokannassa vuokrataso on yleensä matalampi suhteessa asumistasoon kuin uudemmissa vuokra-asunnoissa. Näin ollen ehdotetaan, että peruskorjauslainan osalta vuosimaksua tarkistettaisiin markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä. Asuntohallituksen tulisi määrätä markkamääräisen vuosimaksun tarkistuksen suuruus siten, että se vastaisi vähintään 1 momentissa säädetyn prosenttimääräisen tarkistuksen mukaisesti saatavien markkamääräisten tarkistusten tasoa. Tällöin asumismenojen absoluuttinen nousu olisi lähes sama sekä vanhemmassa että uudessa aravavuokratalokannassa. Asuntohallitus voisi kuitenkin perusteettomien asumiskustannuserojen tasaamiseksi määrätä markkamääräisen tarkistuksen suuremmaksi vanhemmissa vuokrataloissa. Käytännössä markkamääräinen tarkistus voitaisiin ilmoittaa esimerkiksi asuinneliömetriä kohden kuukaudessa.

Lain 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun yhdistetyn asuntolainan vuosimaksun tarkistuksen osalta on otettava huomioon, että vanhan vuokratalokohteen ensisijaislainojen menot sisältyvät vuosimaksuun. Tästä syystä vuosimaksua olisi näissä kohteissa tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset. Normaalisti säännönmukaiset tarkistukset olisivat vanhassa vuokratalokannassa riittäviä myös ensisijaislainojen pääomamenoja silmällä pitäen.

Pykälän 3 momentin nojalla luonnolliselle henkilölle myönnettävien omistusasuntolainojen vuosimaksun tarkistuksen suuruudesta säädettäisiin asetuksella siten, että tarkistuksen suuruus voitaisiin säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella. Säädöstaso vastaisi nykyistä käytäntöä, jossa omistusasuntolainojen pääomamenojen kehitykseen vaikuttavista tekijöistä säädetään asetuksella.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin erikseen siitä aravavuokrataloja koskevasta periaatteesta, että jos vuokratalosta lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienenee

vuosimaksu vastaavassa suhteessa. Säännös vastaa nykyistä 11 c §:n 3 momenttia.

11 e §. Luonnollisille henkilöille myönnettävien omistusasuntolainojen vuosimaksun tasoa tulisi voida vuosittaisten tarkistusten lisäksi laina-aikana nostaa lainan saajan tulojen kehityksen perusteella. Sääntely vastaisi periaatteessa sitä nykyisessä asuntotuotantoasetuksen 29 §:ssä säädettyä menettelyä, jossa asuntolainan korko nousee kahdeksannen lainavuoden alusta, ellei kunta lainan saajan hakemuksesta asuntotuotantolain 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan vahvista asuntolainan korkoa alemmaksi.

Omistusasuntolainojen vuosimaksujärjestelmä on ensimmäisen vuosimaksun suuruuden ja asuntolainan koron osalta porrastettu kolmelle eri tasolle asumiskustannusten perusteella. Vuosimaksun nosto tapahtuisi siten, että viidennen tai kymmenennen vuosimaksun tarkistuksen yhteydessä vuosimaksu nousisi automaattisesti tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi alunperin määrätty ylimmälle tasolle. Vuosimaksun nostamisen suuruus laskettaisiin siten, että ensimmäisen vuosimaksun tasojen alkuperäiseen erotukseen lisättäisiin erotuksen määrä kerrottuna vuosimaksun prosenttimääräisillä tarkistuksilla. Kunnan viranomaisen voisi kuitenkin lainan saajan hakemuksesta päättää, että vuosimaksu ei nousisi tai että vuosimaksu nousisi vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi alunperin määrätty keskimmaiselle tasolle. Jälkimmäisenä ajankohtana eli kymmenen vuoden jälkeen vuosimaksu nousisi kuitenkin vähintään keskimmäistä tasoa vastaavalle tasolle. Asuntolainan vuosimaksu nousisi viidennentoista vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä kaikissa tapauksissa ylintä ensimmäisen vuosimaksun tasoa vastaavalle tasolle.

Eräissä tapauksissa omistusasuntolainajärjestelmässä tulisi myös voida lykätä asuntolainasta perittäviä maksuja kuten nykyisessäkin lainajärjestelmässä. Pykälän 2 momentin nojalla kunnan viranomaisen voisi lainan saajasta riippumattomista syistä aiheutuneiden taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi päättää, että lainan saajalta perittäviä lainamaksuja pienennetään enintään puoleen normaalista. Käytännössä vuosimaksusta suorittamatta jäävä koron osuus lisättäisiin lainan pääomaan, jolloin laina-aika pitenisi. Päätös voitaisiin tehdä ainoastaan yhden vuosimaksun voimassa-

oloaikana perittävien lainamaksujen osalta kerrallaan. Luonnollisesti päätös voitaisiin tehdä myös kesken vuosimaksun voimassaolokautta esimerkiksi siten, että se koskisi vain helmikuussa perittävää lainamaksua.

Lainamaksujen alentamisella ei olisi vaikutusta lainan vuosimaksun suuruuden määräytymiseen eikä vuosimaksun tarkistuksiin tai nostamiseen. Seuraavan tarkistuksen yhteydessä lainan saajan asumismenot palautuisivat näin ollen samalle tasolle, jolla ne olisivat ilman lainamaksujen alentamista, ellei lainamaksujen alentamisesta tehtäisi uutta päätöstä. Lainamaksujen alentamista voitaisiin siis käyttää ainoastaan tilapäisten taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi.

Lainamaksujen alentamisesta voitaisiin tehdä päätös enintään kuuden lainamaksun osalta. Laina-aika voisi tällöin pidentyä 10 §:n 2 momentissa säädettyyn 25 vuoden enimmäislaina-aikaan saakka. Viimeisen lainamaksuerän yhteydessä perittäisiin tällöin lainan koko jäljellä oleva pääoma.

11 f §. Pykälä vastaisi nykyisen lain 11 d §:ää ja koskisi vuosimaksun määräytymistä tapauksissa, joissa lain 6 §:n 1 momentin 2 kohdan nojalla on myönnetty asuntolainaa kunnalle sellaisen vuokratalon hankkimista varten, jonka rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetty asuntolaina on kokonaan tai osittain maksettu takaisin aikaisemmin kuin lyhennysehdot olisivat edellyttäneet.

11 g §. Pykälässä säädettäisiin asuntolainojen koroista. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin laina-ajan alussa perittävästä kiinteästä korosta siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tämä korko suoritettaisiin vuosimaksujärjestelmästä erillään, eikä 11 a §:n 1 momenttia sovellettaisi. Koron suuruus olisi lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn lainan ja saman momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta edelleen 3,5 prosenttia vuodessa kuten nykyisinkin. Lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan koron suuruus määrättäisiin erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Tarkoituksena on vuokra-asuntolainojen osalta se, että laina-ajan alussa perittävä korko olisi hieman pie-

nempi kuin ensimmäisen vuosimaksun suuruus, jolloin vuokrissa perittävien pääomamenojen suuruus kehittyisi tarkoituksenmukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asunto-lainojen koroista 1 momentissa mainitun ajanjakson jälkeiseltä ajalta. Lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn lainan ja saman momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn lainan korko olisi vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Näiden lainojen korkotasosta vastaisi nykyistä tasoa ja olisi siis pääsääntöisesti 2,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kuluttajahintaindeksin muutos. Sen sijaan nykyisessä vuokratalokannassa pääomamenojen taso on suhteellisen alhainen, eikä lainojen korkotasoa ole syytä alentaa nykyisestä. Näin ollen 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrättäisiin erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Koron suuruus voitaisiin määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

Pykälän 3 momentin nojalla säädettäisiin omistusasuntolainojen korosta asetuksella, jolloin päätöksentekotasosta vastaisi nykyistä käytäntöä. Lain 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korko olisi porrastettu riippuen asuntolainan vuosimaksun tasosta. Laina-ajan alussa korko olisi kiinteä ja hieman alempi kuin ensimmäisen vuosimaksun prosenttimääräinen suuruus. Myöhemmältä ajalta perittävä asuntolainan reaalikorko olisi alimmillaan hieman matalampi kuin vuokra-asuntolainoituksessa, mutta yleensä hieman korkeampi. Tarkoituksena on, että lainan koron suuruus säädettäisiin kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella ja että lainan korko nousisi laina-aikana. Jos vuosimaksua myöhemmin nostettaisiin siten kuin lain 11 e §:ssä on säädetty, nousisi asuntolainan korko vastaavasti.

11 h §. Lain 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun yhdistetyn asuntolainan lainamaksujen suuruuden määrittämiseksi valtiokonttorin tiedossa tulisi olla valtion asuntolainaa paremmalla etuolueudella olevien lainojen lainaehdot. Vastavasti valtiokonttorin tiedossa tulisi olla myös mahdolliset myöhemmät lainaehdot muutok-

set, joilla olisi olennainen vaikutus talon vuokratasoon. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lainan saajan lainaehtoja ja lainaehtojen muutoksia koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta.

Pykälän 2 momentin nojalla lainaehdot ja lainaehtojen muutokset tulisi ilmoittaa asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määräisi.

Vuosimaksusta voitaisiin suorittaa ainoastaan mainittujen lainojen hyväksyttävät korot ja lyhennykset. Hyväksyttävien korkojen ja lyhennysten suuruudesta päättäisi yleisesti asuntohallitus. Jos siis esimerkiksi lainan saajan ilmoittama lainan korkotaso ylittäisi hyväksyttävän koron suuruuden, ottaisi valtiokonttori koron huomioon ainoastaan hyväksyttävän tason mukaisena.

12 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin valtion ja kunnan keskinäisestä vastuusta eräässä erityistapauksessa. Jos 6 §:n 4 momentin mukaisesti yhdistettäisiin valtion lainaa ja kunnan valtion varoista myöntämää lainaa, voitaisiin myöhemmin päättää, että valtion vastuulle jäisi se osa lainasta, joka vastaa valtion myöntämän lainan osuutta lainapääomasta lainoja yhdistettäessä. Päätöksen tekisi asuntohallitus. Vastuun jakautumista koskevan päätöksen jälkeen valtio palaisi ehdotettavan säännöksen nojalla velkojaksi suhteessa taloyhtiöön siltä osin, kuin on kyse valtion vastattavaksi jääneestä pääomasta. Tällöin esimerkiksi viivästyskoron suorittamisvelvollisuus voitaisiin kohdentaa tarkoituksenmukaisesti. Päätös tulisi tehdä ennen mahdollista pakkotäytäntöönpanoa, jossa valtio voisi velkojana valvoa saatavaansa, ja käyttää tällöin hyväkseen esimerkiksi aiempia kiinnitysvakuuksia.

15 c §. Pykälän 2 momentin nojalla omistus-asuntolaina voitaisiin edelleen 5 §:ssä säädettyjen edellytysten mukaan siirtää kokonaan tai osittain luovutuksen saajan vastattavaksi. Siltä osin, kuin asuntolainaa ei siirretä, se on irtisanottava heti takaisin maksettavaksi. Momentin toimivaltasäännöstä ehdotetaan muutettavaksi. Lainan siirron suorittaa nykyisin lainan myöntävä viranomainen, jos luovutuksen saaja on muu kuin kunta. Asuntohallituksen myöntämien lainojen osalta toimivalta lainan siirtoon ehdotetaan siirrettäväksi valtiokonttorille, joka voi suorittaa lainan siirron suoraan sen jälkeen, kun asuntohallitus on tarkistanut sen, että luovutus on tapahtunut asuntotuotantolain säännösten mukaisesti. Muussa tapaukses-

sa eli kunnan myöntämien lainojen osalta lainan siirron suorittaisi edelleen lainan myöntävä viranomainen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin uuden lainajärjestelmän mukaisen omistusasuntolainan vuosimaksun tarkistamisesta lainan siirron yhteydessä. Yhtenäislainajärjestelmässä lainoitussuuden suuruus olisi yleensä 80 prosenttia hankinta-arvosta, joten asuntolaina tulisi myös siirrettäväksi normaalisti kokonaan. Luovutuksen saajan varallisuuden perusteella lainoitussuus voisi kuitenkin olla pienempi, jolloin asuntolaina siirrettäisiin vain osittain. Tällöin asuntolainan markkamääräistä vuosimaksua pienennettäisiin prosentuaalisesti vastaavassa suhteessa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi myös vuosimaksun tason mahdollisesta nostamisesta asuntolainan siirron jälkeen. Vuosimaksun tasoa ei voitaisi siirron jälkeen alentaa. Tämä olisi hallinnollisesti yksinkertaista, ja myös laina-aika pysyisi entisenä. Sääntely vastaisi myös periaatteeltaan nykyistä menettelyä, jossa luovutuksen saaja ei ole oikeutettu saamaan suurempaa lainoitussuutta kuin mikä luovuttajalla on ollut.

Edellä mainitun perusteella lainan siirrolla ei olisi vaikutusta vuosimaksun tasoon, jos lainan vuosimaksu olisi jo ennen siirtoa määrätty ylimmälle tasolle. Jos taas asuntolainan vuosimaksu olisi ennen lainan siirtoa määrätty joko alimmalle tai keskimmaiselle tasolle, määräytyisi asuntolainan vuosimaksun taso siirron jälkeen joko samaksi tai korkeammaksi luovutuksen saajan tulotason perusteella 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaisesti. Mahdollinen asuntolainan vuosimaksun nousu tapahtuisi lainan siirtoa seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien, jolloin suoritettaisiin myös vuosimaksun normaali vuosittainen tarkistus. Jos asuntolainan vuosimaksu ei lainan siirron jälkeen nousisi ylimmälle tasolle, sovellettaisiin vuosimaksun tason nousuun edelleen sitä, mitä 11 e §:ssä on säädetty laskettuna asuntolainan alkuperäisestä myöntämisaikakohdasta.

15 f §. Pykälässä säädetään asuntolainoitettujen asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloajan pituudesta. Rajoitusajan pituus vastaa nykyisin laina-ajan pituutta niissä tapauksissa, joissa asuntolaina on myönnetty peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten. Rajoitusten soveltaminen voi kuitenkin määräytyä edellytyksin lakata ennen määräajan päättymistä, jos asuntolaina on kokonaisu-

nessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu takaisin asuntolainan alikorkoisuudesta aiheutunut hyöty.

Ehdotettavassa yhtenäislainajärjestelmässä valtion lainan suuruus kasvaa ja laina-aika pitenee. Tästä johtuen on perusteltua tiukentaa peruskorjattujen vuokratalojen käyttö- ja luovutusrajoituksia. Koska uudessa lainajärjestelmässä laina-aikaa ei määrätä kiinteästi, ehdotetaan pykälän 1 momenttia muutettavaksi siten, että rajoitusaikojen pituus ilmaistaisiin määrävuosina. Lain 6 §:n 1 momentin 1—4 ja 7 kohdan nojalla myönnettyjen vuokra-asuntolainojen osalta rajoitusaika olisi 45 vuotta pykälän 4 momentissa tarkoitetun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaisuudessaan takaisin. Samalla 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin liittyvä mahdollisuus vapautua rajoituksista maksamalla asuntolaina ja lainan alikorkoisuutta vastaava hyöty takaisin valtiolle.

Voimaantulosäännös. Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1991.

Uutta yhtenäislainajärjestelmää koskevia säännöksiä ehdotetaan sovellettavaksi niihin asuntotuotantolain nojalla myönnettäviin lainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin.

1.2. Laki vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta

1 §. **Soveltamisala.** Lakia voitaisiin lainan saajan hakemuksesta soveltaa asuntotuotantolain nojalla lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin. Edellä mainittua aiemmin myönnettyjen vuokratalolainojen laina-aika oli 45 vuotta, eikä näiden pitkäaikaisten lainojen lainaehtojen muuttamiseen ole perusteita.

Pykälän 2 momentissa esitetään lain soveltamisalaa tarkennettavaksi kahdessa suhteessa. Välittömästi lokakuun 1 päivän 1971 jälkeen myönnettiin vielä eräitä vuokratalolainoja, joiden laina-aika oli 45 vuotta. Uusien yhtenäislainojen rajaamiseksi lain soveltamisalan ulkopuolelle esitetään, ettei lakia sovellettaisi niihin vuokratalolainoihin, joiden lainaehdot määräytyvät asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/89) säännösten nojalla.

Eräissä tapauksissa tietyn rakennuksen tai rakennusryhmän lainoittamiseksi on myönnetty varsinaisen asuntolaina ja myöhemmin erillinen lisälaina siten, että päälaina on myönnetty ennen 1 momentissa säädettyä ajankohtaa, ja lisälaina mainittuna ajankohtana. Näissä tapauksissa lain soveltamisalan kannalta ratkaiseva olisi varsinaisen asuntolainan myöntämisaikakohta. Jos asuntolaina olisi siis myönnetty ennen lokakuun 1 päivää 1971, ei lakia voitaisi soveltaa, vaikka saman rakennuksen lainoittamiseksi olisi myöhemmin kyseisen päivän jälkeen myönnetty lisälaina.

Asuntolainan perimiseen ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokran määrätymiseen sovellettaisiin edelleen asuntotuotantolakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä, ellei laissa toisin säädettäisi.

2 §. **Vuosimaksu.** Pykälässä esitettäisiin asuntolainan korkojen ja lyhennysten perimisen pääperiaatteet uudessa lainajärjestelmässä. Korot ja lyhennykset perittäisiin vuokratalolle määrättävästä vuosimaksusta. Vuosimaksun käsite eroaisi uudessa vuokratalokannassa sovellettavassa yhtenäislainajärjestelmässä käytettävästä vuosimaksun käsitteestä siten, että se sisältäisi myös ensisijaislainojen hyväksyttävien pääomamenojen osuuden. Näiden lainojen pääomamenot otettaisiin huomioon lainapäätöksestä ilmenevien ja lainan saajan erikseen ilmoittamien tietojen perusteella. Ensisijaislainojen hyväksyttävistä lainaehdoista päättäisi yleisesti asuntohallitus.

Pykälän 2 momentin nojalla vuosimaksu olisi aina määrättävä ja tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa talon rakentamista varten myönnettyjen ensisijaislainojen hyväksyttävät korot ja lyhennykset. Käytännössä vuosimaksun tulisi aina olla jonkin verran näiden korkojen ja lyhennysten yhteismäärää suurempi, jotta vuosimaksusta voitaisiin suorittaa myös valtion asuntolainan korkoa ja jotta varauduttaisiin riittävästi mahdolliseen ensisijaislainojen korkotason nousuun. Säännöksen nojalla vuosimaksua voitaisiin tarvittaessa yksittäistapauksessa tarkistaa esimerkiksi siitä syystä, että lainan saaja on ilmoittanut ensisijaislainojen pääomamenot virheellisesti.

Siltä osin kuin vuosimaksusta voidaan suorittaa sekä valtion asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritetaan ensin korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa vuosimaksusta, lisätään asuntolainan pääomaan.

Tarkemmat määräykset vuosimaksun määrittämisestä ja tarkistamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

3 §. *Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen.* Vanhassa aravavuokralokannassa eri ikäisten talojen taloudellinen asema ja pääomarakenne eroavat merkittävästi toisistaan, joten ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin kullekin vuokralololle yksilöllisesti. Ensimmäisen vuosimaksun määräisi asuntohallitus.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohdasta, joka olisi hakemuksen perusteella tehdyssä päätöksessä mainittu maaliskuun 1 päivä. Tarkoituksena on, että esimerkiksi taloudellisissa vaikeuksissa olevat vuokralatot hakisivat lainaehdojen muutosta välittömästi lain voimaantulon jälkeen, jolloin ensimmäinen vuosimaksu voitaisiin määrätä jo maaliskuun alusta 1991 lukien. Järjestelmä mahdollistaisi lainaehdojen muuttamista koskevan hakemuksen myös myöhemmin.

4 §. *Ensimmäisen vuosimaksun suuruus.* Pykälässä määrättäisiin uuden lainajärjestelmän mukaisen ensimmäisen vuosimaksun suuruus. Tarkoituksena on, että kunkin vuokralalon ensimmäinen vuosimaksu määrättäisiin siten, että lainaehdojen muutoksella ei olisi siirtymävaiheessa vaikutusta talon vuokratason kehitykseen. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrättäisiin lainoituskohdeittain siten, että se vastaisi kohteen ensisijaislainoista sekä valtion asuntolainasta aiheutuvien pääomamenojen yhteismäärää, joka hyväksytään ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohdana perittävässä vuokrassa.

Vuokralatolla voi olla uuteen lainajärjestelmään siirryttyä huomattavia aikaisemman lain nojalla hyväksytyjä asuntolainan korkojen ja lyhennysten lykkäyksiä. Jotta nämä eivät aiheuttaisi vuokratason nousuja esitetään, ettei lykättyjen erien vaikutusta otettaisi ensimmäistä vuosimaksua määrättäessä huomioon. Lykätyt korkoerät lisättäisiin asuntolainan pääomaan sinä päivänä, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Lykättyjä lyhennyseriä ei puolestaan perittäisi lykkäysjärjestelmän edellyttämällä tavalla, vaan uuden vuosimaksujärjestelmän mukaisessa aikataulussa. Jos asuntolaina olisi lykkäyksen johdosta koroton ensimmäisen vuosimaksun suuruutta määrättäessä, otettaisiin asuntolainan korko kuitenkin huomioon siltä osin kuin ei olisi kyse lykätystä korkoerästä.

5 §. *Ensimmäisen vuosimaksun alentaminen.* Lainaehtojen muutoksen yhteydessä luovutaan asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäysjärjestelmästä. Näin ollen kaikkien vuokralojen osalta ei voida noudattaa sitä edellä esitettyä pääsääntöä, jonka mukaan ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrättäisiin sen pääomamenojen yhteismäärän perusteella, joka hyväksytään ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohdana perittävässä vuokrassa. Ensimmäistä vuosimaksua olisi tarvittaessa voitava alentaa lainaehdojen muutoksen yhteydessä. Vuosimaksun alentaminen olisi kuitenkin perusteltua vain niissä tapauksissa, joissa vuokralalon keskivuokra muuten ylittäisi kohtuullisen vuokratason. Kohtuullinen vuokrataso ehdotetaan määriteltäväksi asumistukijärjestelmässä sovellettavan enimmäisasumismenojen tason perusteella kuten vuokra-asuntojen uustuotannon lainoituksessakin. Vuosittain annettavassa valtioneuvoston päätöksessä asumistuen määräytymisperusteista määrätään edellä tarkoitetut enimmäisasumismenot siten, että niiden taso vastaa tasoylesohjeen mukaisista taulukkovuokratasoa lisättynä 10 prosentilla.

Asuntohallitus suorittaisi ensimmäisen vuosimaksun alentamisen viran puolesta vertaamalla hakemuksen yhteydessä annettujen tietojen perusteella määrättävää vuokratasoa kohtuulliseen vuokratasoon. Ensimmäistä vuosimaksua alennettaisiin siten, että edellä mainittu kohtuullinen vuokrataso saavutettaisiin.

6 §. *Vuosimaksun tarkistaminen.* Pykälässä määrättäisiin vuosimaksun tarkistamisesta vuosittain. Vanhassa aravavuokralokannassa talojen pääomamenojen suuruus voi vaihdella huomattavasti. Yleisesti ottaen vanhemmissa vuokralaloissa jäljellä olevien lainapääomien osuus on kuitenkin selvästi pienentynyt ja vastaavasti vuokrissa perittävien pääomamenojen osuus on asumistasoon verrattuna alhainen. Lainaehdojen uudistuksen eräänä tavoitteena on näiden perusteettomien vuokratasoerojen pienentäminen. Koska vanhemmissa vuokraloissa ensimmäisen vuosimaksun suuruus jää pienemmäksi, ei mainittua tavoitetta voida saavuttaa esimerkiksi samansuuruisen prosenttimääräisten tarkistusten avulla koko vanhassa vuokralokannassa. Vuosimaksua tarkistettaisiin erikseen markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä vastaavasti kuin asuntotuotantolain 11 d §:n 2 momentin (/) nojalla.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säänneltäväksi tilanne, jossa vuokratalon huoneisto lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain (82/82) nojalla omistusasunoksi. Koska valtion asuntolainan pääoma tällöin pienenee, esitetään myös vuosimaksua pienennettäväksi vastaavassa suhteessa.

7 §. *Asuntolainan lyhennysten ja korkojen suorittaminen.* Pykälässä säädettäisiin asuntolainan lyhennysten ja korkojen suorittamisesta siirtymävaiheessa sekä asuntolainan korkotasosta lainaehtojen muutoksen jälkeen. Nykyisten lainaehtojen nojalla asuntolainojen lyhennysten ja korkojen eräpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun ja syyskuun viimeisinä päivinä. Lainaehtojen muutos pyritään toteuttamaan hallinnollisesti tarkoituksenmukaisella tavalla ja siten, ettei vuokratalojen taloudenhoitoa vaikeutettaisi. Näin ollen ehdotetaan, että lain 1 §:ssä tarkoitettun asuntolainan lyhennys- ja korkoerät perittäisiin vanhojen lainaehtojen mukaisesti sen maaliskuun loppuun saakka, jonka alusta ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tällöin valtiokonttori voisi suorittaa alkuvuonna asuntolainojen lyhennysten ja korkojen perinnän normaalisti siitä riippumatta, että hakemusmenettelyyn perustuva lainaehtojen muutos esimerkiksi viivästyisi. Myöskään vuokratalojen ei tarvitsisi suorittaa lainan lyhennys- ja korkomaksuja normaalisti poikkeavassa aikataulussa. Ensimmäiset uuden lainajärjestelmän mukaiset lainamaksut perittäisiin seuraavan elokuun lopussa. Ensimmäisen lainamaksun määräytymiskausi olisi vain viisi kuukautta, eivätkä ensimmäisen vuosimaksun voimassaoloajalta valtion asuntolainasta perittävät lainamaksut vastaisi ensimmäisen vuosimaksun avulla laskennallisesti saatavaa valtion asuntolainan pääomamenojen täytettä määrää.

Edellä mainitun ajankohdan jälkeiseltä ajalta asuntolainasta perittävä vuotuinen korko määrättäisiin erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Koron suuruus voitaisiin määrätä kulutajahintaindeksin muutoksen perusteella. Korkotasoksi tarkoituksenmukaista säätää vähintään samalle tasolle kuin nykyisin.

8 §. *Ilmoitusvelvollisuus.* Lainaehtojen muutoksen jälkeen valtion asuntolainasta lainan saajalta perittävien lainamaksujen suuruus määräytyisi toisaalta vuosimaksun lähtötason ja vuosittaisten tarkistusten, toisaalta vuosimaksusta ennen valtion asuntolainaa suoritettavien ensisijaislainojen hyväksyttävien pää-

omamenojen perusteella. Ensisijaislainojen korko- ja lyhennysehdoista saadut tiedot perustuisivat lainan saajan ilmoituksiin. Näiden tietojen perusteella määrättäisiin uudessa lainajärjestelmässä ensimmäinen vuosimaksu sekä tämän perusteella myös valtiolle perittävät lainamaksut.

Kaikissa tapauksissa ensisijaislainahtojen muutoksista ei kuitenkaan tarvitsisi ilmoittaa. Ensinnäkin valtiokonttori voisi perinnässä ottaa suoraan huomioon yleiset, koko lainakan-
taa koskevat muutokset esimerkiksi ensisijaislainojen korkotasossa. Toiseksi sellaiset vähäiset lainahtojen muutokset, joilla ei käytännössä olisi vaikutusta kyseisen vuokratalon pääomamenojen määrään ja vuokratasoon tai vaikutus olisi vähäinen, voisivat jäädä huomioon ottamatta lainamaksujen suuruutta määrittäessä.

Pykälän 2 momentin nojalla lainaehdot ja lainahtojen muutokset tulisi ilmoittaa asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määräisi.

9 §. *Valituskielto.* Ehdotettavan pykälän nojalla sellaisiin asuntohallituksen päätöksiin, jotka on annettu tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten perusteella, ei saisi valittamalla hakea muutosta.

10 §. *Tarkemmat säännökset.* Tarkemmat säännökset lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annettaisiin tarvittaessa asetuksella.

11 §. *Voimaantulo.* Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1991. Ennen asuntolainan ehtojen muuttumisen voimaantuloajankohtaa erääntyy vanhojen lainahtojen perusteella määräytyneitä korko- ja lyhennyseriä, joiden suorittamisesta on säädetty 7 §:ssä. Nämä erät sekä niiden maksamisen viivästyisestä mahdollisesti aiheutuvat viivästyskorot perittäisiin edelleen niiden asuntotuo-
tantolain säännösten nojalla, jotka olivat voimassa ennen tämän lain voimaantuloa.

1.3. Asumistukilaki

6 §. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että asumismenoiksi hyväksyttäisiin valtion uusu-
muotoisten omistusasuntolainojen pääomamenoista tietty osuus. Valtioneuvosto määräisi erikseen tarkemmin osuuden suuruuden. Koska pääomamenoista laina-aikana keskimäärin 80 prosenttia on korkomenoja, tarkoituksena

on, että omistusasuntolainan pääomamenoista 80 prosenttia hyväksyttäisiin asumismenoiksi.

Voimaantulosäännös. Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1991.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 7 a §,

sellaisena kuin se on 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1146/89),

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 7 §, 8 §:n 1 ja 3 momentti, 9 §, 10 §:n 3 momentti, 11—11 e §, 15 c §:n 2 momentti ja 15 f §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), 7, 9 ja 11 § muutettuina 25 päivänä tammikuuta 1982 ja 15 päivänä joulukuuta 1989 annetuilla laeilla (81/82 ja 1140/89), 8 §:n 1 momentti ja 11 a—11 e § mainitussa 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1140/89), 8 §:n 3 momentti, 10 §:n 3 momentti ja 15 c §:n 2 momentti mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa ja 15 f §:n 1 momentti 16 päivänä tammikuuta 1987 annetussa laissa (11/87), sekä

lisätään 6 §:ään mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla (1140/89) kumotun 3 momentin tilalle uusi 3 momentti sekä uusi 4 momentti, lakiin uusi 11 f—11 h § sekä 12 §:ään ja 15 c §:ään, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa, uusi 3 momentti, seuraavasti:

4 §

Peruskorjattavassa vuokra-, asunto-osuuskunta- ja omakotitalossa saa korjatun asunnon lainoitettava huoneistoala olla enintään 150 neliometriä. Jos laina myönnetään asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) 4 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä varten, voi olemassa olevia tiloja muuttamalla aikaansaattavan, rakennettavan tai laajennettavan asunnon huoneistoala ylittää 150 neliometriä, jos se on perusteltua peruskorjauksen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta.

6 §

Peruskorjausta varten myönnettävillä asun-

tolainoilla voidaan rahoittaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa mainittuja toimenpiteitä.

Myönnettäessä uusi asuntolaina vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten yhdistetään siihen myös tämän lain nojalla talon rakentamista, hankkimista, peruskorjausta tai laajentamista varten myönnetyn asuntolainan, suhdanneverolain (872/70) nojalla myönnetyn asuntolainan ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainan jäljellä oleva pääoma. Asuntolainojen yhdistäminen tulee voimaan sinä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn

asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu. Yhdistettyyn asuntolainaan sovelletaan, ellei jäljempänä toisin säädetä, mitä on voimassa 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävästä asuntolainasta. Tarkempia säännöksiä asuntolainojen yhdistämisestä annetaan tarvittaessa asetuksella.

7 §

Vuokratalon rakentamista ja hankkimista, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista sekä 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitettua osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta ja josta on 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan osalta lisäksi vähennetty ostajan vastattavaksi siirtyvät lainat tai osuus yhtiön lainoista. Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan määrä on kuitenkin enintään aikaisemmin myönnetyn asuntolainan sen osan suuruinen, joka on maksettu takaisin aikaisemmin, kuin lyhennysehdot olisivat edellyttäneet. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta sekä 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua tapauksessa osuus yhtiön muusta kuin rakennusaikaisesta lainasta. Luonnolliselle henkilölle omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 80 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Rakennusaikaisen lainan suuruus on enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta.

8 §

Asuntolainan, rakennusaikaisen lainan sekä 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen vakuudeksi on hankittava kiinnitys tai annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan, 6 §:n 1 momentin 3, 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja 7 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnetyn asuntolainan maksamisen vakuudeksi ei vaadita vakuutta sen lainapääoman maksamisen osalta, joka vastaa 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta on hankittava kiinnitys yhteensä asuntolainan kaksinkertaisen pääoman maksamisen vakuudeksi. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole vaadittava.

Luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten myönnettävän asuntolainan yhteydessä omarahoitusosuutena tarvittavan rahalaitoslainan takaisin maksamisen vakuudeksi voidaan antaa pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vahvistaa kiinnitys asuntolainaa paremmalle etuoikeudelle. Jos asuntolainan tai 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen vakuudeksi ei voida saada pantti-oikeutta osakkeisiin tai kiinnitystä, voidaan laina myöntää muuta lainan antajan riittäväksi katsomaa vakuutta vastaan.

9 §

Asuntohallitus myöntää asuntolainan vuokratalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten, 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua osakkeiden hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa

tarkoitettua asuinhuoneiston hallintaan oikeutavien osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Asuntohallitus myöntää myös rakennusaikaisen lainan. Jos lainoitettava kohde on kuitenkin sellainen, että asuntojen perusparantamisesta annetun lain 12 §:n 2 tai 4 momentin nojalla lainan myöntäisi kunnan viranomainen, myöntää kunnan viranomainen asuntolainan vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten.

Kunnan viranomainen myöntää asuntolainan luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten. Kunnan viranomainen myöntää 1 momentissa ja tässä momentissa tarkoitetut lainat varoista, jotka kunta saa lainan myöntämistä varten vastaavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille ole laadittava velkakirjaa. Milloin lainan hakijana on kunta, on lainan myöntämiseen saatava asuntohallituksen hyväksyminen. Asuntohallitus osoittaa tarvittavat varat kunnille lainojen myöntämistä varten.

Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun asuntolainojen yhdistämisen suorittaa se viranomainen, joka myöntää uuden asuntolainan vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Jos tällöin yhdistetään valtion myöntämää lainaa ja kunnan valtion varoista myöntämää lainaa, katsotaan yhdistetty laina kokonaisuudessaan kunnan valtion varoista myöntämäksi lainaksi.

10 §

Rakennusaikaisen lainan laina-aika on enintään kaksi vuotta, jollei asuntohallitus erityisestä syystä myönnä lainalle tai sen osalle enintään yhden vuoden pituista laina-ajan pidennystä.

11 §

Rakennusaikaisen lainan kulloinkin voimassa olevista koroista ja lyhennyksistä säädetään asetuksella.

11 a §

Asuntolainan korot ja lyhennykset suoritetaan vuosimaksusta siten kuin jäljempänä tässä pykälässä ja 11 b—11 g §:ssä sekä 15 c §:n 3 momentissa säädetään. Korot ja lyhennykset

peritään valtiolle erikseen määrättävinä lainamaksuina.

Vuosimaksusta on suoritettava ensin asuntolainan korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa vuosimaksusta, lisätään vuosittain asuntolainan pääomaan. Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun yhdistetyn asuntolainan vuosimaksu on kuitenkin määrättävä siten, että siitä voidaan suorittaa valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset, minkä jälkeen vuosimaksun jäljelle jäävästä osuudesta suoritetaan asuntolainan korkoa ja lyhennyksiä.

Vuosimaksun määräämiseen, tarkistamiseen ja nostamiseen sekä lainamaksujen perimiseen liittyvästä menettelystä voidaan säätää tarkemmin asetuksella.

11 b §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus on valtioneuvoston päätöksellä määrättävän prosenttiluvun suuruinen osuus 6 §:n 1 momentin 1, 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan määrästä. Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään kuitenkin siten, että uudesta asuntolainasta määrättävään markkamääräiseen ensimmäiseen vuosimaksuun lisätään yhdistettävien asuntolainojen ja näitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen pääomamenojen arvioitu yhteismäärä sinä ajankohtana, josta lukien yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Jos asuntolainan määrä muuttuu, vuosimaksun suuruutta korjataan vastaavasti.

Lainan myöntävä viranomainen voi yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä, että ensimmäinen vuosimaksu on edellä säädettyä suurempi tai pienempi. Ensimmäinen vuosimaksu voidaan kuitenkin määrätä pienemmäksi vain valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruudesta säädetään asetuksella siten, että vuosimaksu voidaan määrätä kolmelle eri tasolle.

11 c §

Ensimmäinen vuosimaksu määrätään 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan

ja 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuokratalon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien ja 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta asuntolainan ensimmäisen erän nostamista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja saman momentin 6 kohdassa mainitun omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään talon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien. Jos kuitenkin lainan myöntämistä koskeva päätös tehdään vasta talon valmistumisen jälkeen, määrätään ensimmäinen vuosimaksu päätöstä seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 6 kohdassa mainitun omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään sen maaliskuun 1 päivästä lukien, joka seuraa kuuden kuukauden kuluttua lainan myöntämistä koskevasta päätöksestä. Lainan myöntävä viranomainen voi erityisestä syystä lainan saajan hakemuksesta määrätä ensimmäisen vuosimaksun vuotta myöhemmästä ajankohdasta lukien.

11 d §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokratiloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan vuo-

simaksua tarkistetaan markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä. Asuntohallituksen määräämän tarkistuksen tulee tasoltaan vastata 1 momentissa säädetyn menettelyn mukaisesti saatavien markkamääräisten tarkistusten tasoa siten, että vanhemmissa taloissa tarkistukset voivat olla suurempia. Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitettua yhdistetyn asuntolainan vuosimaksua on tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksun tarkistuksen suuruudesta säädetään asetuksella. Tarkistuksen suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

Jos vuokratilasta lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienenee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.

11 e §

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksu nousee viidennen tai kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty 11 b §:n 3 momentissa tarkoitettulle ylimmälle tasolle. Lainan saajan hakemuksesta kunnan viranomainen voi kuitenkin 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan päättää, että vuosimaksu ei nouse tai että vuosimaksu nousee vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä asuntolainan vuosimaksu nousee kuitenkin aina vähintään tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Asuntolainan vuosimaksu nousee viidennentoista vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä aina tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty ylimmälle tasolle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua asuntolainan osalta kunnan viranomainen voi lainan saajasta itsestään riippumattomista syistä aiheutuneiden taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi päättää, että lainan saajalta perittäviä lainamaksuja pienennetään enintään puoleen normaalista. Tällöin vuosimaksusta suoritettamatta jäävä koron osuus lisätään lainan

pääomaan. Päätös voidaan tehdä yhden vuosimaksun aikana perittävien lainamaksujen osalta kerrallaan ja päätökset voivat koskea yhteensä enintään kuutta lainamaksua.

11 f §

Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnettyllä asuntolainalla lainoitettun vuokratalon vuosimaksu määrätään kuten talon vuosimaksu olisi määrätty, jollei talon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyä alkuperäistä lainaa olisi maksettu takaisin aikaisemmin kuin lainaehdot olisivat edellyttäneet.

11 g §

Asuntolainasta peritään kiinteää vuotuista korkoa laina-ajan alusta lukien siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korko on 3,5 prosenttia. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta.

Edellä 1 momentissa mainitun ajan jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä siten, että koron suuruus voidaan määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korosta säädetään asetuksella. Koron suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

11 h §

Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitettun yhdistetyn asuntolainan lainan saajan on lainamaksujen suuruuden määrittämiseksi ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainan saajan on viipymättä ilmoitettava valtiokonttorille myös sellaisista lainaehdojen muutoksista, joilla on olennainen vaikutus talon vuokrataseen.

Lainaehdot ja lainaehdojen muutokset ilmoitetaan asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määrää.

12 §

— — — — —
Jos laina on yhdistetty 6 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla valtion myöntämästä lainasta ja kunnan valtion varoista myöntämästä lainasta, valtio palaa asuntohallituksen päätöksellä velkojaksi valtion ja kunnan välisessä selvittelyssä, jolloin valtion vastattavaksi jää se osa lainasta, joka vastaa valtion myöntämän lainan osuutta lainapääomasta lainoja yhdistettäessä. Jos pakkotäytäntöönpanossa ei saada täyttä suoritusta, vaje jää edellä mainitussa suhteessa valtion ja kunnan vastattavaksi.

15 c §

— — — — —
Milloin luovutuksen saaja on muu kuin kunta, voi asuntohallituksen myöntämän lainan osalta valtiokonttori ja muussa tapauksessa kunnan viranomaisen siirtää 1 momentissa tarkoitettut lainat siltä osin, kuin 5 §:ssä säädetty edellytykset ovat olemassa, luovutuksen saajan vastattavaksi. Siltä osin, kuin asuntolainaa ei siirretä, se on irtisanottava heti maksettavaksi.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan markkamääräistä vuosimaksua tarkistetaan 2 momentissa tarkoitettun lainan siirron yhteydessä, jos asuntolainaa ei voida luovutuksen saajan varallisuuden perusteella siirtää kokonaan. Vuosimaksu nousee siirtoa seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien sille tasolle, jolla se olisi, jos ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty ylimmälle tasolle, ellei luovutuksen saaja ole 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan oikeutettu siihen, että asuntolainan vuosimaksu ei nouse tai että vuosimaksu nousee vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan

ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Jos asuntolainan vuosimaksu ei nouse edellä säädettyllä tavalla ylimmälle tasolle, nousee vuosimaksu 11 e §:ssä säädettyllä tavalla laskettuna alkuperäisen lainan myöntämisestä.

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolaina on myönnetty 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitetun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitetun määräajan päättymistä, milloin asuntolaina on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla muuhun kuin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta voi kuitenkin lakata ennen määräajan päättymistä aikaisintaan viidennen lainavuoden jälkeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Lain 6 §:n 3 ja 4 momenttia, 7 §:n 1 momenttia, 8 §:n 1 momenttia, 9 ja 11 a §:ää, 11 b §:n 1 ja 2 momenttia, 11 c §:n 3 momenttia, 11 d §:n 2 ja 4 momenttia, 11 g §:n 1 ja 2 momenttia, 11 h §:ää ja 15 f §:n 1 momenttia sovelletaan niihin lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittua vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettäviin asuntolainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty asuntohallitukselle tai kunnan viranomaiselle tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin.

Lain 7 §:n 2 ja 3 momenttia, 8 §:n 1 ja 3 momenttia, 10 §:n 3 momenttia, 11 a §:ää, 11 b §:n 3 momenttia, 11 c §:n 2 ja 3 momenttia, 11 d §:n 3 momenttia, 11 e §:ää, 11 g §:n 3 momenttia ja 15 c §:n 3 momenttia sovelletaan niihin lain 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan mukaisiin asuntolainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin.

Jos asuntolainaa koskeva hakemus on jätetty aikaisemmin kuin 2 tai 3 momentissa on säädetty, sovelletaan lainaan tällä lailla kumottuja tai muutettuja säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 11 f §:ää sovelletaan vain jos talon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty alkuperäinen laina asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/89) tai tämän lain mukaisin perustein tai jos alkuperäisen lainan lainaehdot on muutettu siten kuin vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetussa laissa (/) on säädetty.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**vuokratalolainojen lainaehto-
jen muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Sovellettamisala

Tätä lakia voidaan lainan saajan hakemuksesta soveltaa asuntotuotantolain (247/66) nojalla lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin.

Tätä lakia ei kuitenkaan sovelleta niihin asuntolainoihin, joiden laina-aika on 45 vuotta tai jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/89) mukaisin perustein. Jos saman rakennuksen tai rakennusryhmän lainoittamiseksi on myönnetty asuntolaina ja myöhemmin erikseen lisälaina, pidetään tätä lakia sovellettaessa ratkaisevana asuntolainan myöntämisaikakohtaa.

Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen edelleen asuntotuotantolakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä.

2 §

Vuosimaksu

Edellä 1 §:ssä tarkoitettujen asuntolainojen lyhennys- ja korkoerät maksetaan vuosimaksusta siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Vuosimaksu on määrättävä ja tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa talon rakentamista varten myönnetyn valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset. Tämän jälkeen vuosimaksun jäljelle jäävästä osuudesta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa, lisätään asuntolainan pääomaan. Asuntolainan korkojen ja lyhennysten osuus peritään valtiolle erikseen määrättävinä lainamaksuina.

Vuosimaksun määräämisestä ja tarkistamisesta voidaan säätää tarkemmin asetuksella.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää asuntohallitus kullekin asuntolainakohteelle erikseen.

Ensimmäinen vuosimaksu määrätään asuntotohallituksen päätöksessä mainitun maaliskuun 1 päivästä lukien.

4 §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus määrätään niin, että se vastaa valtion asuntolainasta, asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevista lainoista ja valtion ensisijaisesta lainasta aiheutuvien ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana perittävissä vuokrassa hyväksyttävien pääomamenojen yhteismäärää.

Määrättäessä ensimmäisen vuosimaksun suuruutta ei oteta huomioon lain nojalla lykättyjen asuntolainan korkojen tai lyhennysten vaikutusta pääomamenoihin. Lykätty korkoerät lisätään asuntolainan pääomaan sinä päivänä, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Jos asuntolaina on lykkäyksen johdosta koroton ensimmäisen vuosimaksun suuruutta määrättäessä otetaan vuosimaksun määräämisessä kuitenkin huomioon asuntolainan korko siltä osin kuin ei ole kyse lykätystä korkoerästä.

5 §

Ensimmäisen vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitettua enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan, mikäli se 2 §:n 2 momentin säännös huomioon ottaen on mahdollista, viran puolesta niin paljon, että edellä mainittu asumismenot taso saavutetaan.

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä siten kuin asuntotuotantolain 11 d §:n 2 momentissa (/) on säädetty.

Jos vuokratalosta lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain (82/82) nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.

7 §

Asuntolainan lyhennysten ja korkojen suorittaminen

Edellä tässä laissa tarkoitetun asuntolainan lyhennykset ja korot määräytyvät ennen tämän lain voimaan tuloa voimassa olevien lainaehtojen mukaisesti sen maaliskuun loppuun saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tämän jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Koron suuruus voidaan määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

Lainan saajan on ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainan saajan on viipymättä ilmoitettava valtiokonttorille myös sellaisista lainaehtojen muutoksista, joil-

la on olennainen vaikutus talon vuokratasoon. Ilmoitusvelvollisuus ei koske sellaisia yleisiä lainaehtojen muutoksia, jotka valtiokonttori voi perinnässä ottaa huomioon.

Lainaehdot ja lainahtojen muutokset ilmoitetaan asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määrää.

9 §

Valituskielto

Asuntohallituksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten perusteella antamaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

10 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan tarvittaessa asetuksella.

11 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Edellä 7 §:ssä tarkoitettujen asuntolainan korko- ja lyhennyserien sekä näiden maksamisen laiminlyönnistä aiheutuvien viivästyskorkojen perimiseen sovelletaan edelleen asuntotuotantolain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat ennen tämän lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**asumistukilain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 6 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 13 päivänä helmikuuta 1987 annetussa laissa (154/87), näin kuuluvaksi:

6 §

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan asunto-osakeyhtiölle tai vastaavalle yhteisölle maksettava vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimista ja perusparantamista varten otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuiset korot, jos lainan on myöntänyt julkisen valvonnan alainen luottotoimintaa harjoittava laitos taikka valtio, kunta tai seurakunta sekä asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnettyjen lainojen vuosimaksut ja ennen vuosimaksua määrätyn kiinteän koron osuus valtioneuvoston päätök-

sellä määrättävissä rajoissa. Lainojen vuotuisista koroista, jotka lasketaan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan valtioneuvoston määräämänä ajankohtana jäljellä olleesta lainapääomasta, otetaan asumismenoina huomioon osuus, jonka valtioneuvosto määrää ottaen huomioon korkojen verovähennysoikeuden.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 2 päivänä marraskuuta 1990

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärlund*

1.

Laki**asuntotuotantolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 7 a §,

sellaisena kuin se on 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1146/89),

muutetaan 4 §:n 2 momentti, 7 §, 8 §:n 1 ja 3 momentti, 9 §, 10 §:n 3 momentti, 11—11 e §, 15 c §:n 2 momentti ja 15 f §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 4 §:n 2 momentti 27 päivänä kesäkuuta 1980 annetussa laissa (504/80), 7, 9 ja 11 § muutettuina 25 päivänä tammikuuta 1982 ja 15 päivänä joulukuuta 1989 annetuilla laeilla (81/82 ja 1140/89), 8 §:n 1 momentti ja 11 a—11 e § mainitussa 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1140/89), 8 §:n 3 momentti, 10 §:n 3 momentti ja 15 c §:n 2 momentti mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa ja 15 f §:n 1 momentti 16 päivänä tammikuuta 1987 annetussa laissa (11/87), sekä

lisätään 6 §:ään mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla (1140/89) kumotun 3 momentin tilalle uusi 3 momentti sekä uusi 4 momentti, lakiin uusi 11 f—11 h § sekä 12 §:ään ja 15 c §:ään, sellaisina kuin ne ovat mainitussa 25 päivänä tammikuuta 1982 annetussa laissa, uusi 3 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 §

Peruskorjattavassa vuokra-, asunto-osuuskunta- ja omakotitalossa saa korjatun asunnon lainoitettava huoneistoala olla enintään 150 neliömetriä.

Peruskorjattavassa vuokra-, asunto-osuuskunta- ja omakotitalossa saa korjatun asunnon lainoitettava huoneistoala olla enintään 150 neliömetriä. *Jos laina myönnetään asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) 4 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä varten, voi olemassa olevia tiloja muuttamalla aikaansaataavan, rakennettavan tai laajennettavan asunnon huoneistoala ylittää 150 neliömetriä, jos se on perusteltua peruskorjauksen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta.*

6 §

Peruskorjausta varten myönnettävillä asuntolainoilla voidaan rahoittaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain 4 §:n 1 momentissa mainittuja toimenpiteitä.

Myönnettäessä uusi asuntolaina vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten yhdistetään siihen myös tämän lain nojalla talon rakentamista, hankkimista, peruskorjausta tai

Voimassa oleva laki

Ehdotus

laajentamista varten myönnetyn asuntolainan, suhdanneverolain (872/70) nojalla myönnetyn asuntolainan ja asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnetyn pitkäaikaisen perusparannuslainan jäljellä oleva pääoma. Asuntolainojen yhdistäminen tulee voimaan siinä päivänä, josta lukien määrätään yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu. Yhdistettyyn asuntolainaan sovelletaan, ellei jäljempänä toisin säädetä, mitä on voimassa 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetystä asuntolainasta. Tarkempia säännöksiä asuntolainojen yhdistämisestä annetaan tarvittaessa asetuksella.

7 §

Vuokratalon rakentamista ja hankkimista, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista sekä 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitettua osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankintarvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta ja josta on 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan osalta lisäksi vähennetty ostajan vastattavaksi siirtyvät lainat tai osuus yhtiön lainoista. Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan määrä on kuitenkin enintään aikaisemmin myönnetyn asuntolainan sen osan suuruinen, joka on maksettu takaisin aikaisemmin, kuin lyhennysehdot olisivat edellyttäneet. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 60 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 60 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta lainoitusarvosta. Luonnolliselle henkilölle omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 60 pro-

7 §

Vuokratalon rakentamista ja hankkimista, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista sekä 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitettua osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankintarvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta ja josta on 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan osalta lisäksi vähennetty ostajan vastattavaksi siirtyvät lainat tai osuus yhtiön lainoista. Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan määrä on kuitenkin enintään aikaisemmin myönnetyn asuntolainan sen osan suuruinen, joka on maksettu takaisin aikaisemmin, kuin lyhennysehdot olisivat edellyttäneet. Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta sekä 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetus-

Voimassa oleva laki

senttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Rakennusaikaisen lainan suuruus on enintään 30 prosenttia vahvistetusta lainoitusarvosta.

7 a §

Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain lainoitusarvon määräytymisperusteet asunto-olojen kehittämisrahastosta annetun lain (1144/89) 8 §:ssä tarkoitetun käyttösuunnitelman yhteydessä. Määräytymisperusteet on vahvistettava siten, että lainoitusarvo ei ylitä 7 b §:ssä tarkoitettua hankinta-arvoa.

8 §

Asuntolainan, rakennusaikaisen lainan sekä 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen vakuudeksi on hankittava kiinnitys tai annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja 7 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnetyn asuntolainan maksamisen vakuudeksi ei vaadita vakuutta sen lainapääoman maksamisen osalta, joka vastaa 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole vaadittava.

Jos luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten myönnettävän asuntolainan tai 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen vakuudeksi ei voida saada panttioikeutta osakkeisiin

Ehdotus

sa tapauksessa osuus yhtiön muusta kuin rakennusaikaisesta lainasta. Luonnolliselle henkilölle omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 80 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustannuksista.

Rakennusaikaisen lainan suuruus on enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta.

(kumotaan)

8 §

Asuntolainan, rakennusaikaisen lainan sekä 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen ja muiden siitä johtuvien velvoitusten täyttämisen vakuudeksi on hankittava kiinnitys tai annettava pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka jälkipanttausoikeus niihin. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan, 6 §:n 1 momentin 3, 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja 7 kohdassa tarkoitetun vuokratalon hankkimista varten myönnetyn asuntolainan maksamisen vakuudeksi ei vaadita vakuutta sen lainapääoman maksamisen osalta, joka vastaa 11 a §:n 2 momentin nojalla lainan alkuperäiseen pääomaan lisättäviä korkoja. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta on hankittava kiinnitys yhteensä asuntolainan kaksinkertaisen pääoman maksamisen vakuudeksi. Jos lainan saajana on kunta tai kuntainliitto, ei vakuutta ole vaadittava.

Luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten myönnettävän asuntolainan yhteydessä omarahoitusosuutena tarvittavan rahalaitoslainan takaisin maksamisen vakuudeksi voidaan

Voimassa oleva laki

tai kiinnitystä, voidaan laina myöntää muuta lainanantajan riittäväksi katsomaa vakuutta vastaan.

9 §

Asuntohallitus myöntää asuntolainan vuokratalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten, 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua osakkeiden hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Asuntohallitus myöntää myös rakennusaikaisen lainan.

Kunnan viranomainen myöntää asuntolainan luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten varoista, jotka kunta saa lainan myöntämisestä varten vastaavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille ole laadittava velkakirjaa.

Asuntohallitus osoittaa tarvittavat varat kunnille lainojen 2 momentissa tarkoitettua myöntämistä varten.

Ehdotus

antaa pantiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vahvistaa kiinnitys asuntolainaa paremmalle etuoikeudelle. Jos asuntolainan tai 14 §:ssä tarkoitetun lainan takaisin maksamisen vakuudeksi ei voida saada panttioikeutta osakkeisiin tai kiinnitystä, voidaan laina myöntää muuta lainan antajan riittäväksi katsomaa vakuutta vastaan.

9 §

Asuntohallitus myöntää asuntolainan vuokratalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten, 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua osakkeiden hankkimista varten, 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Asuntohallitus myöntää myös rakennusaikaisen lainan. *Jos lainoitettava kohde on kuitenkin sellainen, että asuntojen perusparantamisesta annetun lain 12 §:n 2 tai 4 momentin nojalla lainan myöntäisi kunnan viranomainen, myöntää kunnan viranomainen asuntolainan vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten.*

Kunnan viranomainen myöntää asuntolainan luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten. *Kunnan viranomainen myöntää 1 momentissa ja tässä momentissa tarkoitetut lainat varoista, jotka kunta saa lainan myöntämisestä varten vastaavasti lainana valtiolta. Kunnan näin saamista varoista ei valtion ja kunnan välille ole laadittava velkakirjaa. Milloin lainan hakijana on kunta, on lainan myöntämiseen saatava asuntohallituksen hyväksyminen. Asuntohallitus osoittaa tarvittavat varat kunnille lainojen myöntämistä varten.*

Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun asuntolainojen yhdistämisen suorittaa se viranomainen, joka myöntää uuden asuntolainan vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta tai asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten. Jos tällöin yhdistetään valtion myöntämää lainaa ja kunnan valtion varoista myöntämää lainaa, katsotaan yhdistetty laina kokonaisuudessaan kunnan valtion varoista myöntämäksi lainaksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

Rakennusaikaisen lainan laina-aika on enintään kolme vuotta, jollei asuntohallitus erityisestä syystä myönnä lainalle tai sen osalle enintään yhden vuoden pituista laina-ajan pidennystä.

11 §

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja rakennusaikaisen lainan kulloinkin voimassa olevista koroista ja lyhennyksistä säädetään asetuksella. Asuntolainan korot ja lyhennykset on säädettävä suoritettavaksi siten, että niiden yhteismäärä nousee, huomioon ottaen asumismenojen kehitys suhteessa tulotason kehitykseen, tarkoituksenmukaisella tavalla laina-ajan kuluessa.

Asetuksella voidaan säätää, että lainan myöntänyt viranomainen voi lainan saajan tulojen ja varallisuuden perusteella hakemukselta alentaa luonnolliselle henkilölle omaa asuntoa varten myönnetyn asuntolainan korkoa. Asetuksella on tällöin säädettävä myös alennettun koron määrästä.

Lainan myöntänyt viranomainen voi erityisistä syistä lykätä 1 momentissa tarkoitettua asuntolainan korot tai lyhennykset taikka molemmat myöhemmin maksettaviksi valtion tulo- ja menoarviossa vuosittain vahvistettavan enimmäismäärän rajoissa siten, kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Lykätyle korolle ei ole maksettava korkoa.

11 a §

Edellä 6 §:n 1 momentin 1—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korot ja lyhennykset suoritetaan vuosimaksusta siten kuin jäljempänä tässä pykälässä ja 11 b — 11 e §:ssä säädetään. Korot ja lyhennykset peritään valtiolle erikseen määrättävinä lainamaksuina.

Vuosimaksusta on suoritettava ensin asuntolainan korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa vuosimaksusta, lisätään vuosittain asuntolainan pääomaan.

Rakennusaikaisen lainan laina-aika on enintään kaksi vuotta, jollei asuntohallitus erityisestä syystä myönnä lainalle tai sen osalle enintään yhden vuoden pituista laina-ajan pidennystä.

11 §

Rakennusaikaisen lainan kulloinkin voimassa olevista koroista ja lyhennyksistä säädetään asetuksella.

11 a §

Asuntolainan korot ja lyhennykset suoritetaan vuosimaksusta siten kuin jäljempänä tässä pykälässä ja 11 b—11 g §:ssä sekä 15 c §:n 3 momentissa säädetään. Korot ja lyhennykset peritään valtiolle erikseen määrättävinä lainamaksuina.

Vuosimaksusta on suoritettava ensin asuntolainan korkoa. Se osa korosta, jota ei voida suorittaa vuosimaksusta, lisätään vuosittain asuntolainan pääomaan. Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitettua yhdistetyn asuntolainan vuosimaksu on kuitenkin määrättävä siten, että siitä voidaan suorittaa valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan

Voimassa oleva laki

Vuosimaksun määrää valtioneuvosto tai yksittäistapauksessa asuntohallitus siten kuin jäljempänä säädetään. Vuosimaksun määräämisestä ja tarkistamisesta sekä lainamaksujen perimisestä voidaan säätää tarkemmin asetuksella.

11 b §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus on valtioneuvoston päätöksellä määrättävän prosenttiluvun suuruinen osuus 6 §:n 1 momentin 1, 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan määrästä. Jos asuntolainan määrä muuttuu, vuosimaksun suuruutta korjataan vastaavasti.

Asuntohallitus voi yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä, että ensimmäinen vuosimaksu on edellä säädettyä suurempi tai pienempi. Ensimmäinen vuosimaksu voidaan kuitenkin määrätä pienemmäksi vain valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa.

Ensimmäinen vuosimaksu määrätään 6 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuokratalon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien ja 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta asuntolainan ensimmäisen erän nostamista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

11 c §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien siten, että prosenttimääräinen tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisätynä yhdellä prosenttiyksiköllä.

Ehdotus

hyväksyttävät korot ja lyhennykset, minkä jälkeen vuosimaksun jäljelle jäävästä osuudesta suoritetaan asuntolainan korkoa ja lyhennyksiä.

Vuosimaksun määräämiseen, tarkistamiseen ja nostamiseen sekä lainamaksujen perimiseen liittyvästä menettelystä voidaan säätää tarkemmin asetuksella.

11 b §

Ensimmäisen vuosimaksun suuruus on valtioneuvoston päätöksellä määrättävän prosenttiluvun suuruinen osuus 6 §:n 1 momentin 1, 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan määrästä. *Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitettuna yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään kuitenkin siten, että uudesta asuntolainasta määrättävään markkamääräiseen ensimmäiseen vuosimaksuun lisätään yhdistettävien asuntolainojen ja näitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen pääomamenojen arvioitu yhteismäärä sinä ajankohtana, josta lukien yhdistetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään.* Jos asuntolainan määrä muuttuu, vuosimaksun suuruutta korjataan vastaavasti.

Lainan myöntävä viranomainen voi yksittäistapauksessa erityisestä syystä määrätä, että ensimmäinen vuosimaksu on edellä säädettyä suurempi tai pienempi. Ensimmäinen vuosimaksu voidaan kuitenkin määrätä pienemmäksi vain valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruudesta säädetään asetuksella siten, että vuosimaksu voidaan määrätä kolmelle eri tasolle.

11 c §

Ensimmäinen vuosimaksu määrätään 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan

Voimassa oleva laki

Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä taloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on 1 momentissa säädettyä pienempi tai suurempi.

Jos vuokratalosta lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetun lain (82/82) nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.

11 d §

Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyllä asuntolainalla lainoitettun vuokratalon vuosimaksu määrätään kuten talon vuosimaksu olisi määrätty, jollei talon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyä alkuperäistä lainaa olisi maksettu takaisin aikaisemmin kuin lainaehdot olisivat edellyttäneet.

Ehdotus

osalta vuokratalon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien ja 6 §:n 1 momentin 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta asuntolainan ensimmäisen erän nostamista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan ja saman momentin 6 kohdassa mainitun omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään talon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien. Jos kuitenkin lainan myöntämistä koskeva päätös tehdään vasta talon valmistumisen jälkeen, määrätään ensimmäinen vuosimaksu päätöstä seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien.

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 6 kohdassa mainitun omakotitalon laajentamista tai peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu määrätään sen maaliskuun 1 päivästä lukien, joka seuraa kuuden kuukauden kuluttua lainan myöntämistä koskevasta päätöksestä. Lainan myöntävä viranomainen voi erityisesti syystä lainan saajan hakemuksesta määrätä ensimmäisen vuosimaksun vuotta myöhemmästä ajankohdasta lukien.

11 d §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokrataloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan vuo-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

simaksua tarkistetaan markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä. Asuntohallituksen määräämän tarkistuksen tulee tasoltaan vastata 1 momentissa säädetyn menettelyn mukaisesti saatavien markkamääräisten tarkistusten tasoa siten, että vanhemmissa taloissa tarkistukset voivat olla suurempia. Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitettun yhdistetyn asuntolainan vuosimaksua on tarkistettava siten, että siitä voidaan suorittaa valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan hyväksyttävät korot ja lyhennykset.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksun tarkistuksen suuruudesta säädetään asetuksella. Tarkistuksen suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

Jos vuokratalosta lunastetaan vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annettun lain nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienenee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.

11 e §

Edellä 6 §:n 1 momentin 1—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korko on 3,5 prosenttia vuodessa laina-ajan alusta lukien siihen maaliskuun 1 päivään saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta. Tämän jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka vuosimaksun 11 c §:n 1 tai 2 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä.

11 e §

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksu nousee viidennen tai kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty 11 b §:n 3 momentissa tarkoitettulle ylimmälle tasolle. Lainan saajan hakemuksesta kunnan viranomaisen voi kuitenkin 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan päättää, että vuosimaksu ei nouse tai että vuosimaksu nousee vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä asuntolainan vuosimaksu nousee kuitenkin aina vähintään tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Asuntolainan vuosimaksu nousee viidennentoista vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä aina tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty ylimmälle tasolle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun asuntolainan osalta kunnan viranomaisen voi lainan saajasta itsestään riippumattomista syistä aiheutuneiden taloudellisten vaikeuksien lieventämiseksi päättää, että lainan saajalta perittäviä lainamaksuja pienennetään enintään puo-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

leen normaalista. Tällöin vuosimaksusta suoritettamatta jäävä koron osuus lisätään lainan pääomaan. Päätös voidaan tehdä yhden vuosimaksun aikana perittävien lainamaksujen osalta kerrallaan ja päätökset voivat koskea yhteensä enintään kuutta lainamaksua.

11 f §

Edellä 6 §:n 1 momentin 2 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnettyllä asuntolainalla lainoitettun vuokratalon vuosimaksu määrätään kuten talon vuosimaksu olisi määrätty, jollei talon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten myönnettyä alkuperäistä lainaa olisi maksettu takaisin aikaisemmin kuin lainaehdot olisivat edellyttäneet.

11 g §

Asuntolainasta peritään kiinteää vuotuista korkoa laina-ajan alusta lukien siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korko on 3,5 prosenttia. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta.

Edellä 1 momentissa mainitun ajan jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä siten, että koron suuruus voidaan määrätä kuluttajaindeksin muutoksen perusteella.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa

Voimassa oleva laki

Ehdotus

mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korosta säädetään asetuksella. Koron suuruus voidaan säätää kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

11 h §

Edellä 6 §:n 4 momentissa tarkoitetun yhdistetyn asuntolainan lainan saajan on lainamaksujen suuruuden määrittämiseksi ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoikeudella olevien lainojen lainaehdot. Lainan saajan on viipymättä ilmoitettava valtiokonttorille myös sellaisista lainaehtojen muutoksista, joilla on olennainen vaikutus talon vuokratasoon.

Lainaehdot ja lainaehtojen muutokset ilmoitetaan asuntohallituksen vahvistaman lomakkeen mukaisesti siten kuin asuntohallitus erikseen määrää.

12 §

Jos laina on yhdistetty 6 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla valtion myöntämästä lainasta ja kunnan valtion varoista myöntämästä lainasta, valtio palaa asuntohallituksen päätöksellä velkojaksi valtion ja kunnan välisessä selvittelyssä, jolloin valtion vastattavaksi jää se osa lainasta, joka vastaa valtion myöntämän lainan osuutta lainapääomasta lainoja yhdistettäessä. Jos pakkotäytäntöönpanossa ei saada täyttä suoritusta, vajeus jää edellä mainitussa suhteessa valtion ja kunnan vastattavaksi.

15 c §

Milloin luovutuksen saaja on muu kuin kunta, voi lainan myöntävä viranomainen siirtää 1 momentissa tarkoitetut lainat siltä osin, kuin 5 §:ssä säädetty edellytykset ovat olemassa, luovutuksen saajan vastattavaksi. Siltä osin, kuin asuntolainaa ei siirretä se on irtisanottava heti maksettavaksi.

Milloin luovutuksen saaja on muu kuin kunta, voi asuntohallituksen myöntämän lainan osalta valtiokonttori ja muussa tapauksessa kunnan viranomainen siirtää 1 momentissa tarkoitetut lainat siltä osin, kuin 5 §:ssä säädetty edellytykset ovat olemassa, luovutuksen saajan vastattavaksi. Siltä osin, kuin asuntolainaa ei siirretä, se on irtisanottava heti maksettavaksi.

Edellä 6 §:n 1 momentin 5 ja 6 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan markkamääräistä vuosimaksua tarkistetaan 2 momentissa tarkoitetun lainan siirron yhteydessä, jos asuntolainaa ei voida luovutuk-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sen saajan varallisuuden perusteella siirtää kokonaan. Vuosimaksu nousee siirtoa seuraavan maaliskuun 1 päivästä lukien sille tasolle, jolla se olisi, jos ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty ylimmälle tasolle, ellei luovutuksen saaja ole 5 §:ssä tarkoitettujen perusteiden mukaan oikeutettu siihen, että asuntolainan vuosimaksu ei nouse tai että vuosimaksu nousee vain tasolle, jolla se olisi, jos asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu olisi määrätty keskimmaiselle tasolle. Jos asuntolainan vuosimaksu ei nouse edellä säädetyllä tavalla ylimmälle tasolle, nousee vuosimaksu 11 e §:ssä säädetyllä tavalla laskettuna alkuperäisen lainan myöntämisestä.

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolainaa on myönnetty *peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka muuhun tarkoitukseen* 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitetun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen *peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten taikka* 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitetun määräajan päättymistä, milloin asuntolainaa on kokonaisuudessaan maksettu takaisiin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla muuhun kuin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta voi kuitenkin lakata ennen määräajan päättymistä aikaisintaan viidennen lainavuoden jälkeen.

15 f §

Mitä 6 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa ja 15—15 e §:ssä on säädetty, on sovellettava, jollei tässä momentissa, 2 tai 3 momentissa taikka vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta annetussa laissa säädetystä muuta johdu, mainituissa säännöksissä tarkoitettuihin rakennuksiin ja osakkeisiin, milloin asuntolainaa on myönnetty 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla, sen ajan, joksi laina on myönnetty, ja muussa tapauksessa 45 vuotta 4 momentissa tarkoitetun merkinnän tekemisestä lukien ja siinäkin tapauksessa, että laina on maksettu kokonaan takaisin. Mainittujen säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla myönnetyn lainan johdosta lakkaa ennen edellä tarkoitetun määräajan päättymistä, milloin asuntolainaa on kokonaisuudessaan maksettu takaisin ja valtiolle on lisäksi maksettu kultakin, enintään kuitenkin seitsemältä lainavuodelta viisi prosenttia lainan alkuperäisestä pääomasta. Säännösten soveltaminen 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan nojalla muuhun kuin peruskorjausta tai siihen liittyvää laajentamista varten myönnetyn lainan johdosta voi kuitenkin lakata ennen määräajan päättymistä aikaisintaan viidennen lainavuoden jälkeen.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Lain 6 §:n 3 ja 4 momenttia, 7 §:n 1 momenttia, 8 §:n 1 momenttia, 9 ja 11 a §:ää, 11 b §:n 1 ja 2 momenttia, 11 c §:n 3 momenttia, 11 d §:n 2 ja 4 momenttia, 11 g §:n 1 ja 2 momenttia, 11 h §:ää ja 15 f §:n 1 momenttia sovelletaan niihin lain 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainittua vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettäviin asuntolainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty asuntohallitukselle tai kunnan viranomaiselle tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin.

Lain 7 §:n 2 ja 3 momenttia, 8 §:n 1 ja 3 momenttia, 10 §:n 3 momenttia, 11 a §:ää, 11 b §:n 3 momenttia, 11 c §:n 2 ja 3 momenttia, 11 d §:n 3 momenttia, 11 e §:ää, 11 g §:n 3 momenttia ja 15 c §:n 3 momenttia sovelletaan niihin lain 6 §:n 1 momentin 5 tai 6 kohdan mukaisiin asuntolainoihin, joita koskeva hakemus on jätetty tammikuun 1 päivänä 1991 tai myöhemmin.

Jos asuntolainaa koskeva hakemus on jätetty aikaisemmin kuin 2 tai 3 momentissa on säädetty, sovelletaan lainaan tällä lailla kumottuja tai muutettuja säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 11 f §:ää sovelletaan vain jos talon rakentamista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty alkuperäinen laina asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/89) tai tämän lain mukaisin perustein tai jos alkuperäisen lainan lainaehdot on muutettu siten kuin vuokratalolainojen lainaehdojen muuttamisesta annetussa laissa (/) on säädetty.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

3.

Laki**asumistukilain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 4 päivänä kesäkuuta 1975 annetun asumistukilain (408/75) 6 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on 13 päivänä helmikuuta 1987 annetussa laissa (154/87), näin kuuluvaksi:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan asunto-osakeyhtiölle tai vastaavalle yhteisölle maksettava vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimista ja perusparantamista varten otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuiset korot, jos lainan on myöntänyt julkisen valvonnan alainen luottotoimintaa harjoittava laitos taikka valtio, kunta tai seurakunta. Lainojen vuotuisista koroista, jotka lasketaan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan valtioneuvoston määräämänä ajankohtana jäljellä olleesta lainapääomasta, otetaan asumismenoina huomioon osuus, jonka valtioneuvosto määrää ottaen huomioon korkojen verovähennysoikeuden.

Omistusasunnossa asuvan ruokakunnan asumismenoiksi luetaan asunto-osakeyhtiölle tai vastaavalle yhteisölle maksettava vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut taikka kiinteistön hoitomenot. Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimista ja perusparantamista varten otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuiset korot, jos lainan on myöntänyt julkisen valvonnan alainen luottotoimintaa harjoittava laitos taikka valtio, kunta tai seurakunta *sekä asuntotuotantolain (247/66) nojalla myönnettyjen lainojen vuosimaksut ja ennen vuosimaksua määrätyn kiinteän koron osuus valtioneuvoston päätöksellä määrättävissä rajoissa*. Lainojen vuotuisista koroista, jotka lasketaan enintään pitkäaikaisista lainoista yleisesti perittävän koron määrän mukaan valtioneuvoston määräämänä ajankohtana jäljellä olleesta lainapääomasta, otetaan asumismenoina huomioon osuus, jonka valtioneuvosto määrää ottaen huomioon korkojen verovähennysoikeuden.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*

