

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokratolainojen lainahtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on kohdistaa vuokrataloille jo myönnettyjen valtion asuntolainojen lainahtojen muutokset vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi vain niihin kohteisiin, joille myönnetään aravalain nojalla pitkäaikaista perusparannuslainaa tai joiden

kokonaispääomamenot muutoin nousevat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytilanne

Laki vuokratolainojen lainahtojen muuttamisesta (1186/1990) on tullut voimaan 1.1.1991. Lakia on muutettu 1.1.1994 voimaan tulleella lailla (1192/1993). Lain tarkoituksena on mahdollistaa aravavuokratalon lainahtojen muuttaminen vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi, jos talolle on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) nojalla valtion asuntolaina talon rakentamiseen 1.10.1971 tai myöhemmin. Lainahtoja ei kuitenkaan voida muuttaa, jos asuntolaina on myönnetty 45 vuodeksi tai jos laina on myönnetty vuosimaksuina maksettavana ns. yhtenäislainana asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/1989) tai aravalain (1189/1993) nojalla.

Lainahtojen muutoksen jälkeen asuntolainalla ei ole kiinteää lyhennysohjelmaa eikä kiinteää laina-aikaa. Asuntolainalle vahvistetaan vuosimaksu, josta maksetaan ensin lainan korkoa, ja jos vuosimaksu riittää, myös lyhennystä. Koron pääomittamisesta luovuttiin 15.12.1995 lukien valtioneuvoston päätöksellä (1351/1995) siten, että asuntolainasta perittävä korko saa olla enintään lainan vuosimaksun suuruinen.

Lainahtojen muutoksen jälkeen Val-

tiokonttori määrää ensimmäisen vuosimaksun suuruuden lainansaajan hakemuksesta. Ensimmäinen vuosimaksu ja uudet lainahtod tulevat voimaan maaliskuun 1 päivästä lukien. Vuosimaksun suuruus on nykyisten lainahtojen mukaan asuntolainasta perittävän koron ja lyhennyksen määrä ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana.

Jos vuokratalon keskivuokra ylittää kohtuullisen vuokratason, Valtiokonttori alentaa viran puolesta ensimmäistä vuosimaksua niin paljon, että kohtuullinen vuokrataso mahdollisuuksien mukaan saavutetaan. Kohtuullisena vuokratasona pidetään asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitettuja enimmäis-asumismenoja vähennettynä 10 prosentilla.

Vuosimaksua voidaan hakemuksesta alentaa myöhemminkin, jos vuokra ylittää edellä mainitun asumismenojen tason, ja jos alentamiseen on erityisen painavat perusteet. Valtiokonttori tekee päätöksen myös vuosimaksun alentamisesta.

Sen jälkeen, kun alkuperäiset lainahtod on muutettu vuosimaksujärjestelmään, perittävä vuotuinen korko määrätään valtioneuvoston päätöksellä. Valtioneuvosto on 30.5.1991 tekemällään päätöksellä (862/1991) määrännyt perusteet, joiden mu-

kaan korko määräytyy.

Päätöksen mukaisesti koron suuruuteen vaikuttavat vuokratalon ikä ja kuluttajaindeksin muutos. Kuluttajaindeksin muutoksesta joko vähennetään tai siihen lisätään talon iän mukaan määräytyvä prosenttiyksikkömäärä, joka vaihtelee nuorimpien talojen - 2,0 prosenttiyksiköstä vanhimpien talojen + 5,0 prosenttiyksikköön. Jos perittävä korko määräytyisi negatiiviseksi, katsotaan koron suuruudeksi 0 prosenttia.

Vuosimaksua tarkistetaan vuosittain maaliskuun 1 päivästä markkamääräisesti Valtiokonttorin vahvistamalla määrällä. Tarkistuksen suuruus vastaa aravalain mukaisten uudisrakentamiskohteiden vuosimaksun tarkistuksen keskimääräistä tasoa. Tarkistuksen suuruus voidaan määrätä erilliseksi maan eri osissa. Vuosimaksun tarkistuksen määrä 1.3.1997 on pääkaupunkiseudulla olevien vuokratalojen lainojen osalta 0,35 mk/m²/kk ja muualla maassa olevien talojen lainojen osalta 0,30 mk/m²/kk. Vuokratalokohtaisesti vuosimaksun tarkistuksen määrä voi erota edellä mainituista, koska Valtiokonttorin tarkistaessa vuosittain vuosimaksua otetaan huomioon tiedossa olevat ensisijaislainakustannukset ja niiden muutokset.

2. Nykyjärjestelmän ongelmat ja ehdotetut muutokset

2.1 Ongelmat

Lainaehtojen muutosta hakevat nykyisin usein myös sellaiset vuokratalot, joiden pääomamenojen alentamiseen ei ole tarvetta vuokrien alentamisen vuoksi. Siten lainaehtojen yleiselle muutokselle ei ole enää perusteita.

Vuotta 1996 koskevia asumistukilain 7 §:n mukaisia enimmäisasumismenoja alennettiin noin kolmella markalla neliömetriltä kuukaudessa verrattuna vuoteen 1995. Kun edellä mainituista asumismenoista vähennetään 10 prosenttia, johon vuokratason vuokria voidaan alentaa alentamalla vuosimaksuja, tämä on johtanut käytännössä entistä pienempiin vuosimaksuihin ja sitä kautta suurempiin vuokran alentamisiin.

Kun korkojen pääomittamisesta luovuttiin, asuntolainasta saadaan periä enintään vuosimaksun suuruisia korkoa. Jos korko on vuosimaksua korkeampi, sitä ei enää lisätä lainan pääomaan, vaan se annetaan anteeksi.

Vuonna 1996 muutosta hakeneista vuokrataloista noin 40 prosenttia hyötyi pääomittamisen poistamisesta.

Vuosimaksun tarkistusten määrässä on otettu kohdekohtaisesti huomioon ensisijaislainakustannusten muutokset. Silloin on erityisen tärkeää, että muutokset ovat tarkoin Valtiokonttorin tiedossa. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että Valtiokonttori ei läheskään aina saa oikeita ensisijaislainatietoja.

Lainaehtojen muuttamisen yhteydessä asuntolainaan yhdistetään perusparantamista varten myönnetyn vuosimaksuina perittävän lainan jäljellä oleva pääoma. Käytännössä lainojen yhdistäminen on yleensä hyvin vaikea tehdä oikein ja se on hallinnollisesti erittäin työlästä.

2.2 Ehdotetut muutokset

Lainaehtojen muuttamista ehdotetaan rajoitettavaksi koskemaan perusparannustilanteita, koska perusparantaminen nostaa yleensä vuokria huomattavasti. Lainaehtoja voitaisiin muuttaa myös sellaisissa kohteissa, joissa vuokratalojen kokonaispääomamenot nousevat muutoin huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi.

Alkuperäisen asuntolainan ja perusparannuslainan yhdistämisestä ehdotetaan käytännössä ilmenneiden yhdistämisongelmien vuoksi luovuttavaksi lainaehtojen muutoksen yhteydessä.

Vuosimaksun tarkistamista ehdotetaan muutettavaksi siten, että ensisijaislainakustannusten muutos ei enää vaikuttaisi tarkistuksen määrään eikä tästä johtuen lainan saajan tarvitsisi enää ilmoittaa ensisijaislainakustannuksia ja niiden muutoksia Valtiokonttorille.

3. Valmisteluvaiheet

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelu on tehty yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa, joka huolehtii lainaehtojen muuttamiseen liittyvistä tehtävistä ja lainojen perinnästä. Asian valmistelussa on kuultu myös Valtion asuntorahastoa ja valtiovarainministeriötä. Esitys ei ole ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

4. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole organisatorisia vaikutuksia.

Vuonna 1996 yhteensä 266 aravavuokratalon rakentamiseen myönnetyn asuntolainan lainaehdot on muutettu vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi. Vuosimaksun alennuksen sai noin 96 prosenttia hakijoista. Sellaisia lainoja, joista ei peritty vuosimaksua ollenkaan, oli 105 kappaletta.

Tähän mennessä on muutettu kaikkiaan 1 498 lainoituskohteen asuntolainojen lainaehdot. Lainaehtoiltaan muutettujen asuntolainojen jäljellä oleva pääoma on noin 4,5 miljardia markkaa.

Lainahtojen muutosta hakeneiden lainan

saajien asuntolainojen vuosimaksut vuonna 1996 ilman alennusta olisivat olleet yhteensä noin 52 miljoonaa markkaa. Vuosimaksuja alennettiin noin 35 miljoonalla markalla. Pääomituksen poistamisesta johtuva korkotappio oli ensimmäiseltä vuosimaksukaudesta noin 7 miljoonaa markkaa.

Arvion mukaan lainahtojen muuttamisen rajoittaminen vain perusparannuskohteisiin ja niihin, joissa kokonaispääomamenot nousisivat huomattavasti asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi, merkitsi hakemuskokouksen vähenemistä huomattavasti. Valtion asuntorahaston vuotuinen tulo-kertymä kasvaisi arviolta 33 miljoonalla markalla verrattuna siihen, ettei lainahtojen muutosta rajoitettaisi.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Soveltamisala.* Aravavuokratalojen ongelmat johtuvat lähes yksinomaan asuntojen jäämisestä tyhjiksi. Joillakin paikkakunnilla käypä vuokrataso on alhaisempi kuin mihin aravavuokra-asuntojen omakustannusperiaatteen mukainen vuokra johtaa. Tällaisten talojen ongelmiin ei lainahtojen muutoksilla pystytä vaikuttamaan, kun vuosimaksua ja sitä kautta vuokraa ei voida alentaa tarpeeksi. Valtiokonttorin tähänastisten kokemusten perusteella ei siten voida pitää lainahtojen yleistä muuttamista ratkaisuna taloudellisissa vaikeuksissa olevien talojen ongelmiin. Selvissä vaikeuksissa olevat aravavuokratalot pystytään paremmin hoitamaan avustus- ja velkasaneerausmenettelyn avulla. Nämä tukimuodot kohdentavat avun tarkasti ja myös talojen omistajat joutuvat miettimään tarkoin selviämistrategian ja sitoutumaan omiin tervehdyttämistoimenpiteisiinsä.

Sen vuoksi ehdotetaan, että lainahtojen muuttamista rajoitettaisiin. Se voitaisiin ensinnä kohdistaa perusparannustilanteisiin. Perusparantaminen nostaa yleensä vuokria huomattavasti. Kun vanhojen asuntolainojen kustannuksiin ei voida vaikuttaa uuden perusparannuslainan myöntämisen yhteydessä, asuntolainan lainahtojen muuttaminen olisi hyvä ratkaisu alentaa pääomamenoja perusparannustilanteessa. Jos asuntolainan lainahtoja ei voitaisi muuttaa perusparannusti-

lanteessa ja samalla alentaa vuokria, voisi tämä johtaa talon taloudellisiin vaikeuksiin tai jopa uuden perusparannuslainan myötä velkasaneeraukseen.

Pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vanhan asuntolainan lainahtojen muuttaminen olisi mahdollista silloin, kun lainan saajalle myönnettäisiin aravalain 13 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisista pitkäaikaista vuokra-asumisen perusparannuslainaa.

Valtion asuntolainojen lyhennysohjelmat ovat hyvin takapainoisia. Esimerkiksi 1970-luvulla ja ennen 1.3.1982 myönnettyjen asuntolainojen lyhennykset nousevat 18. lainavuotena 4 prosentista 9 tai 10 prosenttiin riippuen lainan myöntämivuodesta. Lyhennysten nousu 5-6 prosenttiyksiköllä merkitsee noin 4,50-5,00 markan/m²/kk nousua pääomamenoissa. Sen vuoksi ehdotetaan pykälän 1 momentin muuttamista myös siten, että lainan saajat voisivat hakea lainahtojen muutosta myös silloin, kun vuokratalon kokonaispääomamenot nousevat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi. Tarkasteltaessa kokonaispääomamenojen nousua otetaan asuntolainan lyhennysten nousun lisäksi huomioon myös kaikkien muiden pääomamenoihin vaikuttavien tekijöiden muutokset. Huomattavana kokonaispääomamenojen nousuna voitaisiin tällöin pitää noin 2 markan/m²/kk tai sitä suurempaa nousua.

Lisäksi momentteihin 1, 2 ja 3 ehdotetaan

tehtäväksi teknisluontoiset säädösnumeron merkintää koskevat korjaukset.

2 §. *Vuosimaksu.* Kun korkojen pääomittamisesta on tosiasiallisesti luovuttu aikaisemmin mainitulla valtioneuvoston päätöksellä (1351/1995), 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että maininta koron liisäämisestä asuntolainan pääomaan eli pääomittamisesta poistettaisiin.

3 §. *Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen ja lainojen yhdistäminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi lisäys siitä, että lainaehdojen muutoshakemus tulee tehdä ennen perusparannuslainan ensimmäisen vuosimaksun määräytymisajankohtaa. Käytännössä hakemuksen tekemiselle on aikaa noin puolesta vuodesta puoleentoista vuoteen perusparannuslainapäätöksen tekemisestä. Silloin kun lainaehdojen muutosta haetaan kokonaispääomamenoihin sisältyvän asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi, hakemuseräajankohdan määrääsi Valtiokonttori.

Alkuperäisen asuntolainan ja perusparannuslainan yhdistämisestä ehdotetaan luovuttavaksi lainaehdojen muutoksen yhteydessä, koska perusparannus kohdistuu useissa tapauksissa osittain eri kohteisiin kuin mihin vanha asuntolaina on myönnetty. Lisäksi fuusioiden seurauksena vuokratalon omistajalla on nykyisin useita kohteita ja lainan saaja ei aina itsekään osaa ilmoittaa, mitkä perusparannus- ja asuntolainat kuuluvat samaan lainoituskohteeseen. Lainojen yhdistämisestä luopumisen vuoksi pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.

Samalla pykälän otsikosta ehdotetaan jätettäväksi pois maininta lainojen yhdistämisestä.

6 §. *Vuosimaksun tarkistaminen.* Vuosimaksun tarkistuksen määrässä on otettu lainoituskohtaisesti huomioon ensisijaislainakustannusten muutokset. Lainan saajat eivät aina ilmoita lainaehdojen muutoksista

Valtiokonttorille. Siltä osin kuin virheelliset tiedot nostavat vuosimaksuja liian paljon, talo joutuu aiheetta likviditeettikriisiin. Vuosimaksua ei voida muuttaa kesken vuoden, vaikka todettaisiinkin sen virheellisyys. Vuosimaksun tarkistamista ehdotetaan muutettavaksi siten, että ensisijaislainakustannusten muutokset eivät enää vaikuttaisi tarkistuksen määrään. Tämän vuoksi ehdotetaan kumottavaksi pykälän 2 momentti.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi teknisluontoinen korjaus siten, että momentissa mainitun, jo kumotun omaksilunastamisesta annetun lain sijasta viitataan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettuun lakiin.

8 §. *Ilmoitusvelvollisuus.* Koska ensisijaislainakustannusten muutoksia ei enää otettaisi huomioon vuosimaksun tarkistuksen määrässä, ei lainan saajan tarvitsisi enää ilmoittaa ensisijaislainakustannuksia eikä niiden muutoksia Valtiokonttorille. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälä kumottaisiin.

2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Sitä sovellettaisiin kuitenkin jo 1 päivästä tammikuuta 1997 lukien. Tarkoituksena on, että vuonna 1997 lainan saaja ei enää voisi hakea lainaehdojen muuttamista muutoin kuin perusparannustapauksissa ja silloin, kun kokonaispääomamenot nousisivat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi. Lisäksi lakia, 1 §:n 1 momenttia lukuun ottamatta, ehdotetaan sovellettavaksi myös ennen 1 päivää tammikuuta 1997 tehtyihin lainaehdojen muutospäätöksiin.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 3 §:n 3 momentti, 6 §:n 2 momentti ja 8 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 1192/1993 sekä

muutetaan 1 §, 2 §:n 2 momentti, 3 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 6 §:n 3 momentti, sellaisina kuin ne ovat 1 § osaksi, 2 §:n 2 momentti, 3 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 6 §:n 3 momentti mainitussa laissa 1192/1993, seuraavasti:

1 §

Soveltoamisala

Tätä lakia voidaan lainan saajan hakemuksesta soveltaa asuntotuotantolain (247/1966) nojalla lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin silloin, kun lainan saajalle myönnetään samaan lainoituskohteeseen aravalain (1189/1993) 13 §:n 1 momentin 5 kohdan mukainen pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina tai silloin, kun vuokratalon kokonaispääomamenot nousisivat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi.

Tätä lakia ei kuitenkaan sovelleta niihin asuntolainoihin, joiden laina-aika on 45 vuotta tai jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/1989) 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 aravalakia ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia (1190/1993) sekä näiden lakien nojalla annettuja säännöksiä.

2 §

Vuosimaksu

— — — — —
Vuosimaksusta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa.
— — — — —

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää Valtiokonttori kullekin asuntolainakohteelle erikseen. Hakemus on tehtävä ennen perusparannuslainan ensimmäisen vuosimaksun määräytymisaikakohtaa ja muu 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu hakemus Valtiokonttorin määräämänä ajankohtana.
— — — — —

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

— — — — —
Jos vuokratalosta lunastetaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienenee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.
— — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 ja sitä sovelletaan 1 päivästä

tammikuuta 1997 lukien.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tammi-
kuun 1 päivää 1997 tehtyihin lainahtojen
muutospäätöksiin kuitenkin niin, että näihin
päätöksiin sovelletaan edelleen 1 §:n 1 mo-

menttia sellaisena kuin se on tämän lain tul-
lessa voimaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin
toimenpiteisiin.

Helsingissä 7 päivänä helmikuuta 1997

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

Laki

vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 3 §:n 3 momentti, 6 §:n 2 momentti ja 8 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 1192/1993 sekä

muutetaan 1 §, 2 §:n 2 momentti, 3 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 6 §:n 3 momentti, sellaisina kuin ne ovat 1 § osaksi, 2 §:n 2 momentti, 3 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 6 §:n 3 momentti mainitussa laissa 1192/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

1 §

Soveltamisala

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 myöntämisajankohtaa.

Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen aravalakia (1189/93) ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia (1190/93) sekä näiden lakien nojalla annettuja säännöksiä.

Ehdotus

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia voidaan lainan saajan hakemuksesta soveltaa asuntotuotantolain (247/1966) nojalla lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin vuokratalon rakentamista varten myönnettyihin asuntolainoihin *silloin, kun lainan saajalle myönnetään samaan lainoituskohteeseen aravalain (1189/1993) 13 §:n 1 momentin 5 kohdan mukainen pitkäaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina tai silloin, kun vuokratalon kokonaispääomamenot nousisivat huomattavasti valtion asuntolainan loppuvuosien lyhennysten suuren nousun vuoksi.*

Tätä lakia ei kuitenkaan sovelleta niihin asuntolainoihin, joiden laina-aika on 45 vuotta tai jotka on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain (1140/1989) mukaisin perustein. Jos saman rakennuksen tai rakennusryhmän lainoittamiseksi on myönnetty asuntolaina ja myöhemmin erikseen lisälaina, pidetään tätä lakia sovellettaessa ratkaisevana asuntolainan myöntämisajankohtaa.

Jos tässä laissa ei toisin säädetä, sovelletaan asuntolainan perimiseen aravalakia ja vuokratalon käyttöön ja luovutukseen sekä vuokrien määräytymiseen aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annettua lakia (1190/1993) sekä näiden lakien nojalla annettuja säännöksiä.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Vuosimaksu

Vuosimaksusta 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.*

Vuosimaksusta on, siltä osin kuin siitä voidaan suorittaa sekä asuntolainan korkoa että lyhennyksiä, suoritettava ensin korkoa.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen ja lainojen yhdistäminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää Valtiokonttori kullekin asuntolainakohteelle erikseen.

3 §

Ensimmäisen vuosimaksun määrääminen

Ensimmäisen vuosimaksun määrää Valtiokonttori kullekin asuntolainakohteelle erikseen. *Hakemus on tehtävä ennen perusparannuslainan ensimmäisen vuosimaksun määräytymisajankohtaa ja muu 1 §:n 1 momentissa tarkoitettu hakemus Valtiokonttorin määräämänä ajankohtana.*

Asuntolainaan yhdistetään lainaehtojen muuttamisen yhteydessä vuokratalon perusparantamista varten asuntotuotantolain tai aravalain nojalla myönnetyn vuosimaksuina perittävän lainan jäljellä oleva pääoma.

(3 mom. kumotaan)

6 §

Vuosimaksun tarkistaminen

Tarkistettavaa vuosimaksua alennetaan tai korotetaan hyväksyttyyn rahoitukseen kuuluvan asuntolainaa paremmalla oikeudella olevan lainan sellaisten kustannusten muutosten mukaisesti, jotka ovat valtiokonttorin tiedossa.

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

(2 mom. kumotaan)

Jos vuokratalosta lunastetaan *aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta* annetun lain nojalla huoneisto omistusasunnoksi, pienenee vuosimaksu vastaavassa suhteessa.

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

Lainansaajan on ilmoitettava valtiokonttorille valtion asuntolainaa paremmalla etuoudella olevien lainojen lainaehdot. Lai-

8 §

Ilmoitusvelvollisuus

(Kumotaan)

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

nansaajan on ilmoitettava myös näiden lainojen lainaehtojen olennaisista muutoksista lukuun ottamatta yleisiä lainaehtojen muutoksia.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1997 ja sitä sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 1997 lukien.

Tätä lakia sovelletaan myös ennen tammi-kuun 1 päivää 1997 tehtyihin lainaehtojen muutospäätöksiin kuitenkin niin, että näihin päätöksiin sovelletaan edelleen 1 §:n 1 momenttia sellaisena kuin se on tämän lain tullessa voimaan.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
