

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokratolainojen lainaehdojen muuttamisesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että vuokratolainojen lainaehdojen muuttamisesta annetun lain mukaisten asuntolainojen vuosimaksun tapauskohtaisen alentamisen perusteita muutettaisiin. Vuosimaksun alentamisen määrälle asetettaisiin alaraja. Vuosimaksun myöhemmän alentamisen edellytykseksi säädettäisiin vuokratolajen fuusion ja vuokrien ta-

sauksen toteuttaminen tai muiden vastaavien vuokria kohtuullistuttavien toimenpiteiden suorittaminen. Lisäksi vuosimaksun alentamisen perusteena olevaa vuokratasoa muutettaisiin.

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

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Vuokratolainojen lainaehdojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) mukaan sellaisen valtion asuntolainan, joka on myönnetty asuntotuotantolain (247/1966) nojalla vuokratalon rakentamiseen 1.10.1971 tai myöhemmin, lainaehdot voidaan muuttaa vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi.

Lainaehdojen muutospäätöksessä Valtiokonttori määrää asuntolainasta perittävän ensimmäisen vuosimaksun suuruuden. Vuosimaksun määrä on asuntolainasta perittävän koron ja lyhennyksen määrä, joka ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloajankohtana saadaan sisällyttää vuokriin.

Vuokratolainojen lainaehdojen muuttamisesta annetun lain 5 §:n 1 momentin mukaan jos vuokratalon keskivuokra ylittää asumistukilain (408/1975) 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, Valtiokonttori alentaa viran puolesta ensimmäistä vuosimaksua niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso mahdollisuuksien mukaan saavutetaan. Muita edellytyksiä vuosimaksun alentamiselle ei ole asetettu. Myöskään alentamisen määrälle ei ole asetettu alarajaa.

Vuosimaksua voidaan 5 §:n 2 momentin mukaan lainansaaajan hakemuksesta alentaa

myöhemminkin laina-aikana, jos vuokra ylittää edellä mainitun asumismenojen tason, ja jos alentamiseen on erityisen painavat perusteet. Valtiokonttori tekee päätöksen myös vuosimaksun myöhemmästä alentamisesta.

Vuosimaksun alentamisen vertailuvuokratasona oleva asumistuen enimmäisvuokrataso vähennettynä 10 prosentilla vastasi valtioneuvoston aikaisempina vuosina vahvistamia tasoylesiohjeen mukaisia taulukkovuokria. Vuoden 1994 jälkeen tasoylesiohjeita kohtuullisista vuokrista (1593/1993) ei ole enää annettu. Siten 10 prosentilla alennettu asumistuen enimmäisasumismenojen taso ei enää käytännössä vastaa mitään todellista vuokratasoa, vaan se on täysin laskennallinen.

Vuonna 1996 asumistuen enimmäisvuokratasoa alennettiin keskimäärin kolmella markalla neliömetriltä kuukaudessa. Taso on niin matala, ettei sitä alempaan vuokraan ole perusteita pyrkiä.

Lainaehdojen muutos siten, että asumismenojen taso olisi asumistuen enimmäisvuokrataso, josta on vähennetty 10 prosenttia, voi johtaa yksittäisissä tapauksissa laina-ajan selvään pitenemiseen. Laina-aika voi pidentyä arava-asetuksessa säädettyyn 45 vuoden enimmäislaina-aikaan tai laskennallisesti pidemmäksi. Jos vuosimaksua alennettaisiin

vain siten, että asumismenoissa saavutettaisiin asumistuen enimmäisvuokratason, laina-aika ei pitenisi aivan yhtä paljon kuin nykyisin. Koska on kyse hyvin eri-ikäisistä vuokrataloista, joilla on erilaiset rahoitusrakenteet ja vuokrat, ei voida laskea muutoksen keskimääräistä vaikutusta laina-aikaan. Todellisten lainaehtojen muutostapausten perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että tämän vaikutus laina-aikaan on vähintään muutamia vuosia.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotetaan, että vertailutasona käytettäisiin asumistukilain 7 §:ssä tarkoitettuja enimmäisasumismenoja, joista ei enää vähennettäisi 10 prosenttia. Vuokrien ylittäessä mainitun asumismenojen tason olisi se vuosimaksun alentamisen edellytys sekä ensimmäisen vuosimaksun että myöhemmin laina-aikana tapahtuvan vuosimaksun alentamiselle.

Vuosimaksun alentamisesta on säädetty eri aikoina annetuissa säädöksissä, joita on useaan otteeseen muutettu. Tästä johtuen alentamisen edellytyksissä ja määrissä on perusteettomia eroja.

Lainaehtojen muutoksen yhteydessä sekä ensimmäistä vuosimaksua että myöhemmin vuosimaksua alennettaessa vuosimaksun alentamisen määrälle ei ole asetettu enimmäismäärää eikä alarajaa kuten arava-asetuksen (1587/1993) 34 §:ssä on. Vuosimaksua voidaan tarvittaessa alentaa jopa niin paljon, että hakija ei joudu lainaehtojen muutosvuonna maksamaan lainkaan vuosimaksua. Vuosimaksun kasvaminen on tällöin erittäin hidasta ja laina-aika tulee pitenemään. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että kun 45 vuoden enimmäislaina-aikaa ei voida ylittää, lainan viimeinen erä voi muodostua huomattavan suureksi.

Jos vuosimaksun alentamisen määrää rajoitettaisiin asettamalla alentamiselle enimmäismäärä, myös tämä vaikuttaisi laina-aikaan. Jos vuosimaksua alennettaisiin 50 prosentilla, voidaan sen yksittäistapausten perusteella arvioida lyhentävän laina-aikaa viidestä kymmeneen vuoteen verrattuna siihen, että vuosimaksu alennettaisiin nollaan markkaan.

Vuosimaksun alentamisen määrälle ehdotetaan asetettavaksi alaraja siten, että vuosimaksua ei voisi koskaan alentaa nollaan markkaan, vaan lainansaajan olisi aina maksettava osa vuosimaksusta. Alentamisen enimmäismäärälle ehdotetaan alaraja siten, että vuosimaksua voitaisiin alentaa enintään 50 prosentilla. Alentamisen enimmäismäärä

koskisi sekä ensimmäistä vuosimaksun alentamista että myöhempää laina-aikana tapahtuvaa alentamista.

Harkittaessa vuosimaksun alentamisen määrää tulee aina selvittää alentamisen vaikutus laina-aikaan. Laina-aika ei saa ylittää arava-asetuksen mukaista 45 vuotta. Vuosimaksujärjestelmässä ei ole kiinteää laina-aikaa, vaan siihen vaikuttaa kulloinkin inflaation suuruus. Mitä alempi inflaatio on, sitä pidemmäksi laina-aika muodostuu.

Tehtyjen esimerkkilaskelmien mukaan puoli prosenttiyksikköä kuluttajahintaindeksin muutoksessa vastaa noin 2-3 vuotta laina-ajassa. Laina-ajan laskentaperusteeksi vuosimaksua alennettaessa ehdotetaan 2 prosentin kuluttajahintaindeksin muutoksen käyttöä tarkistettaessa, että laina-aika ei ylitä 45 vuoden enimmäislaina-aikaa. Tehtyjen esimerkkilaskelmien mukaan ehdotetulla inflaatiolukemalla laskennalliset laina-ajat pysyisivät yleensä alle 45 vuoden. Jos laina-aika kuitenkin ylittäisi enimmäislaina-ajan mainitulla inflaatiolukemalla, pienennettäisiin vuosimaksun alentamisen määrää sen verran, että laina-aika ei ylittäisi enimmäislaina-aikaa. Vuosimaksun alentamisen määrää rajoittava enimmäislaina-ajan laskentaperustetta koskeva lisäys ehdotetaan otettavaksi pykälän 1 momenttiin.

Sen lisäksi, että vuokra ylittää vertailuvuokratason, vuosimaksun myöhemmälle alentamiselle on asetettu 5 §:n 2 momentissa toinenkin edellytys. Alentamiselle tulee olla erityisen painavat perusteet.

Vuosimaksun alentamisen perusteita tältä osin ehdotetaan täsmennettäväksi ja yhtenäistettäväksi arava-asetuksen 34 §:n 4 momentin kanssa. Siten lain 5 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisäystä niin, että vuosimaksun alentaminen edellyttäisi, että talon omistaja on sulauttanut omistamansa vuokratilat yhdeksi yhtiöksi tai perustellusta syystä tarkoituksenmukaisiksi yksiköiksi ja tasannut talojen vuokrat taikka on ryhtynyt muihin toimenpiteisiin, joiden avulla vuokratasoa voidaan kohtuullistuttaa. Lähtökohtana voidaan siten pitää sitä, että talon omistaja on ensin huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan vuokrien pitämiseksi kohtuullisina.

Siten vuokratilat olisi aina fuusioitava yhdeksi yhtiöksi ja vain perustellusta syystä useammaksi yksiköksi. Perusteltu syy olisi esimerkiksi yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien aravavuokratilojen fuusiointi

kahdeksi yhtiöksi sen mukaan, milloin sijoitettuja varoja luetaan omistajalle tuloutettavan tuoton laskentaperusteeseen. Perusteltu syy ei olisi esimerkiksi se, että aravavuokratatolot olisi fuusioitu alueellisesti useiksi yksiköiksi siten, että kallisvuokraiset talot olisivat omassa yksikössään ja vuokriltaan edullisemmat vanhat talot puolestaan omassa yksikössään. Tarkoituksena on, että omistusjärjestelyjen avulla mahdollistettaisiin vuokrien järkevä tasaus.

Jos olisi kyse yksittäisestä vuokratalosta, jota ei sen tähden voitaisi fuusioida, omistajan tulisi ryhtyä muihin vuokratasoa kohennuttaviin toimenpiteisiin. Tällöin tulisi selvittää kokonaisvaltaisesti vuokratalon tilanne ja selviytymismahdollisuudet tulevaisuudessa. Olisi selvitettävä erityisesti miten vuokratalon hoitoa voidaan tehostaa ja parantaa. Lisäksi tulisi selvittää talon tulevaa käyttöä. Jos tarvetta vuokra-asutukseen ei olisi, olisi harkittava muita omistusjärjestelyjä esimerkiksi asunto-osakeyhtiöksi muuttamista. Kuitenkin vuokralaisten asema tulee turvata kaikissa tilanteissa mm. osoittamalla toinen vuokra-asunto. Mainitut perusteet koskisivat myöhemmän laina-aikaisen vuosimaksun alentamista.

Ympäristöministeriössä on vireillä vastavat muutokset arava-asetukseen.

2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Vuonna 1997 vain kahdeksan aravavuokratalon rakentamiseen myönnetyn asuntolainan lainaehdot on muutettu vuosimaksujärjestelmän mukaisiksi. Vuonna 1998 on muutettu 29 lainan lainaehdot. Niistä kolmen vuosimaksu on alennettu nolnaan markkaan ja neljän lainan vuosimaksua ei ole alennettu lainkaan. Vuonna 1999 on muutettu 16 lainan lainaehdot. Niistä yhden vuosimaksu on alennettu nolnaan markkaan ja yhden lainan vuosimaksua ei ole alennettu lainkaan.

Vuonna 1999 lainaehdojen muutoksen yhteydessä hyväksytty ensimmäisen vuosimaksun alentamisesta johtuva Valtion asuntorahaston tulon menetys oli 1,1 miljoonaa markkaa.

Vuonna 1999 on alennettu lainaehdoiltaan muutettujen lainojen vuosimaksuja myöhemmin laina-aikana 60 lainan osalta. Niistä 26:n vuosimaksu oli alennettu nolnaan markkaan. Myöhemmin laina-aikana hyväksytystä vuosimaksun alentamisesta johtuva Valtion asuntorahaston tulon menetys oli 9,8 miljoonaa markkaa.

Vuosimaksua alennettaessa samalla myös laina-aika pitenee. Jos vuosimaksun alentaminen ei vaikuta koron määrään, laina-ajan piteneminen merkitsee sitä, että vuosimaksun alentamisesta johtuva tulon menetys ei ole lopullista, vaan tapahtuu menojen siirtymistä myöhempään aikaan. Jos vuosimaksun alentaminen pienentää koron määrää tai vuosimaksu alennetaan nolnaan markkaan, on tulon menetys lopullista. Vertailuvuokratason korottaminen ehdotetulla tavalla lisäksi pienentäisi edellä esitettyjä tulon menetyksiä. Siten Valtion asuntorahaston lopullisen tulon menetyksen voidaan arvioida jäävän muutamaa miljoonaa markkaa vuositasolla ehdotetuilla muutoksilla.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Valtiokonttoria. Esitys ei ole suppeutensa vuoksi ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Sitä sovellettaisiin kuitenkin jo 1 päivästä tammikuuta 2000 lukien. Aravavuokratalojen omistajille on tiedotettu siitä, että vuosimaksun alentamisen edellytyksiä on esitetty muutettavaksi ja että vuoden 2000 hakemukset tullaan käsittelemään muutettujen edellytysten mukaisesti.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 5 §, sellaisena kuin se on laissa 1192/1993, seuraavasti:

5 §

Vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitettut enimmäisasumismenot, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan viran puolesta enintään niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso saavutetaan. Vuosimaksua voidaan tällöin alentaa enintään 50 prosentilla. Laina-aika ei saa kuitenkaan ylittää aravalain (1189/1993) 42 §:n perusteella säädettyä enimmäislaina-aikaa. Vuosimaksua alennettaessa laina-ajan laskentaperusteena käytetään kuluttajahintaindeksin muutosta 2 prosentin suuruisena.

Vuosimaksua voidaan 1 momentissa säädettyin perustein lainansaajan hakemuksesta alentaa myöhemminkin laina-aikana enintään 1 momentissa mainitulla määrällä. Vuosimaksun alentaminen edellyttää, että talon omistaja on sulauttanut omistamansa vuokratalot yhdeksi yhtiöksi tai perustellusta syystä tarkoituksenmukaisiksi yksiköiksi ja tasannut talojen vuokrat taikka on ryhtynyt muihin toimenpiteisiin, joiden avulla vuokratasoa voidaan kohtuullistuttaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2000 ja sitä sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2000 lukien.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 12 päivänä toukokuuta 2000

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Suvi-Anne Siimes*

Laki

vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalolainojen lainaehtojen muuttamisesta 21 päivänä joulukuuta 1990 annetun lain (1186/1990) 5 §, sellaisena kuin se on laissa 1192/1993, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot vähennettynä 10 prosentilla, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan viran puolesta niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso mahdollisuuksien mukaan saavutetaan.

Vuosimaksua voidaan 1 momentin mukaisella perusteella hakemuksesta alentaa myöhemminkin, jos alentamiseen on erityisen painavat perusteet.

Ehdotus

5 §

Vuosimaksun alentaminen

Jos vuokratalon keskivuokra 4 §:n mukaisin perustein määrätyn ensimmäisen vuosimaksun perusteella ylittäisi asumistukilain 7 §:ssä tarkoitetut enimmäisasumismenot, ensimmäistä vuosimaksua alennetaan viran puolesta enintään niin paljon, että edellä mainittu asumismenojen taso saavutetaan. Vuosimaksua voidaan tällöin alentaa enintään 50 prosentilla. Laina-aika ei saa kuitenkaan ylittää aravalain (1189/1993) 42 §:n perusteella säädettyä enimmäislaina-aikaa. Vuosimaksua alennettaessa laina-ajan laskentaperusteena käytetään kuluttajahintaindeksin muutosta 2 prosentin suuruisena.

Vuosimaksua voidaan 1 momentissa säädettyin perustein lainansaajan hakemuksesta alentaa myöhemminkin laina-aikana enintään 1 momentissa mainitulla määrällä. Vuosimaksun alentaminen edellyttää, että talon omistaja on sulauttanut omistamansa vuokratalot yhdeksi yhtiöksi tai perustellusta syyistä tarkoituksenmukaisiksi yksiköiksi ja tasannut talojen vuokrat taikka on ryhtynyt muihin toimenpiteisiin, joiden avulla vuokratasoa voidaan kohtuullistuttaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 2000 ja sitä sovelletaan 1 päivästä tammikuuta 2000 lukien.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

