

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettavaksi siten, että avattaisiin mahdollisuus tuottaa vuokra-asuntojen korkotuella asunto-osakeyhtiötaloja, joissa vuokralaisella on oikeus lunastaa asunto omakseen. Järjestelmä on ollut käytössä aravavuokra-asunnoissa ja nyt se ehdotetaan otettavaksi käyttöön myös aravalainajärjestelmää vastaavassa korkotukijärjestelmässä. Omaksilunastamisoikeus ei koskisi olemassa olevaa korkotukivuokra-asuntokantaa.

Esityksen tarkoituksena on luoda edellytykset erityisesti omaksilunastettavien asun-

to-osakeyhtiömuotoisten vuokrapientalojen tuotannolle. Käynnistäessään vuokralokohdetta omistaja voisi valita, käynnistetäänkö kohde omaksilunastettavana vai tavallisena vuokra-asuntotuotantona ilman omaksilunastamisoikeutta. Omaksilunastaminen olisi mahdollista kahden vuoden päästä vuokra-asuntojen käyttöönotosta. Lunastushinta määräytyisi talon rakennuskustannusindeksillä tarkistettujen rakentamiskustannusten perusteella lisättynä tuottajan kahden prosentin palkkiolla.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Valtion lainoittamissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokraloissa vuokralaisilla on ollut jo 1980-luvun alkupuolelta lähtien oikeus lunastaa asuinhuoneistonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen. Vuokralaisen omaksilunastamisoikeus koskee asunto-osakeyhtiömuotoisia aravavuokra-asuntoja niiden varsinaisena rajoitusaikana. Omistajan suostumusta edellytetään vain kunnan välittömästi tai välillisesti omistamien ja hankintalainalla lainoitettujen asuntojen osalta. Omaksilunastamista varten vuokralalo on muutettava asunto-osakeyhtiömuotoiseksi, jos se ei sellainen vielä ole.

Omaksilunastamiseen myönnettiin henkilökohtaista aravalainaa, mikä lopetettiin vuonna 2005. Omaksilunastamislainojen kysyntä oli erittäin vähäistä. Omaksilunastamista on toteutunut vain noin kymmenkunta vuosittain. Harvalla asukkaalla on halua ryh-

tyä vähemmistöosakkaaksi vuokraloyhtiön hallinnoimaan kiinteistöön. Myös vuokralojen omistajat kokevat sekatalojen hallinnoinnin hankalaksi.

Lunastushinta on aravarajoituslain (1190/1993) 11 §:ssä määritelty enimmäishinta, joka on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo tarkistettuna rakennuskustannusindeksillä ja lisättynä perusparannusten arvolla. Hinnasta vähennetään korjauskustannukset ja omaksilunastajalle siirretyt lainat. Kunta voi hakemuksesta alentaa lunastushintaa, jos se ylittää paikkakunnan käyvän hintatason. Alarajana on aravalainaosuuden ja luovutuskorvauksen yhteissumma.

Omistaja saa lunastuksessa vain aravarajoituslain 10 §:ssä määritellyn, kaikkia luovutuksia koskevan luovutuskorvauksen. Rajauksella varmistetaan, että omistaja ei saa tuottoa vuokra-asuntojen myynnistä. Luovu-

tuskorvauksen määrää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA). Luovutuskorvaukseen sisältyy sijoitettu oma pääoma lisäyksineen ja indeksitarkistus omalle pääomalle.

Jotkut rakennuttajat ovat nykyisessä suhdannetilanteessa ottaneet vapaarahoitteisissa kohteissaan käyttöön vuokra-asumisen ja asunnon myöhemmän omaksilunastamisen mahdollistavan mallin. Mallilla pyritään pääsemään eroon myymättä jääneistä uusista asunnoista, mutta se tarjoaa myös asukkaalle aikaa rahoituksen järjestämiseen ja mahdollisuuden harkita asuntokauppaa vuokra-asumisen aikana.

1.2 Ulkomaiden lainsäädäntö

Vuokra-asuntojen omaksilunastamisen mahdollistavia järjestelmiä on ollut käytössä useissa Euroopan maissa. Ongelmana omaksilunastamisessa on pidetty muun muassa sosiaalisen vuokra-asuntokannan pienenemistä ja segregaaion lisääntymistä vuokra-asuntokannan keskittyessä huonokuntoisiin ja syrjässä sijaitseviin asuntoihin hyvien käydessä kaupaksi niille asukkaille, jotka kykenevät saamaan asuntolainaa. Myös kohtuullisen hinnan määrittäminen on vaikeaa.

Ruotsissa huomattava osa kerrostaloasunnoista on asumisoikeusmuotoisia. Varsinaista omistusasumista ei Ruotsin kerrostaloissa ole ollut. Vuokratilat ovat kunnan omistuksessa ja vuodesta 1990 lähtien 69 000 vuokra-asuntoa on muutettu asumisoikeusasunnoiksi. Vuokra-asuntoihin ei ole sosiaalisin perustein tapahtuvaa asukasvalintaa. Ruotsalainen asumisoikeusyhteisö on osuuskuntamuotoinen oikeushenkilö, joka muistuttaa suomalaista asumisoikeusyhdystystä.

Ruotsissa omaksilunastamiseen tarvitaan vuokralaisten kahden kolmasosan määränemmistöllä tehtävä päätös asumisoikeusyhteisön perustamiseksi ja talon ostamiseksi. Ruotsalaisessa mallissa asumisoikeusyhteisö ostaa koko talon ja yhteisöstä tulee vuokranantaja jäljelle jääville vuokralaisille. Mallissa ei ole vuokralaisen omaksilunastamisoikeutta, vaan omaksilunastamiseen tarvitaan myös omistajan tahto. Kunnat päättävät itse myynnistä. Vuokratilojen muuttaminen asumisoikeusasunnoiksi omaksilunastamisen

kautta on ollut taloudellisesti kannattavaa sekä myyjille että ostajille varsinkin Tukholmassa ja muissa suurimmissa kaupungeissa. Ruotsissa ongelmia aiheuttaa se, että asumisoikeusyhteisöllä on taloudellinen intressi saada jäljelle jäävät vuokralaiset muuttamaan, jotta asumisoikeudet voitaisiin myydä.

Iso-Britanniassa on valtion tukemissa asunnoissa asuvilla vuokralaisilla ollut omaksilunastamisoikeus (Right to Buy scheme) jo 1980-luvulta lähtien. Britannian sosiaalinen asuntosektori onkin huomattavasti pienentynyt ohjelman vuoksi ja viime aikoina oikeutta on rajoitettu siten, että pakollista vuokra-asumisaikaa ennen ostoa on pidennetty kahdesta viiteen vuoteen. Lisäksi tukea on maksettava takaisin jos asunto myydään voitolla viiden vuoden kuluessa omaksilunastuksesta ja asuntoa on myytäessä tarjottava takaisin sosiaaliselle vuokranantajalle. Myös Alankomaissa on käytössä paikallinen malli, jossa edullisesti omaksilunastettu asunto on pois muutettaessa myytävä takaisin yhteisölle. Tanskassa on vuodesta 2004 ollut kokeilu, jossa hakemuksesta kunta tai asuntoyhdistys voi saada luvan myydä asuntoja vuokralaisille.

Huomattava on, että eurooppalaiset asuntojen omistusmuodot ja asumisen tukijärjestelmät ovat hyvin erityyppisiä. Suomalaista asunto-osakeyhtiömuotoa vastaavaa omistusasumisen muotoa ei ole käytössä Euroopassa. Näistä syistä järjestelmien toimivuuden tai ongelmien vertailu on vaikeaa. Voidaan kuitenkin todeta, että ehdotettu suomalainen malli on melko liberaali, koska se ei sisällä esimerkiksi asumisaikarajoituksia, mutta toisaalta riskejä on rajoitettu kohdistamalla malli vain uusiin käynnistettäviin kohteisiin.

2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1 Valtioneuvoston periaatepäätökset

Valtioneuvosto teki 14 päivänä helmikuuta 2008 periaatepäätöksen valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi. Ohjelman mukaan vuokrapientalo tuotannon edistämiseksi tehdään mahdolliseksi tuottaa vuokra-asuntojen korkotuella asunto-

osakeyhtiöaloja, joissa vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa asunto omakseen.

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman yhteydessä valtioneuvosto hyväksyi periaatepäätöksenä Helsingin seudun kuntien ja valtion aiesopimuksen asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Sopimuksen mukaan avataan mahdollisuus tuottaa korkotuella asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokrapientaloja, joissa vuokralaisella on aravalainsäädäntöä vastaava oikeus lunastaa asunto omakseen.

2.2 Päätavoitteena kysyntää vastaavan asuntotuotannon lisääminen

Etenkin Helsingin seudulla asuntotarjonta on jo pitkään ollut kysyntään nähden liian vähäistä, mikä on johtanut hintojen ja vuokrien nousuun ja varsinkin palvelualojen työvoiman saatavuuden heikkenemiseen. Koska uusien asuntojen tarve kasvukeskuksissa on suuri, valtion olisi toimillaan edistettävä kasvukeskusten asuntorakentamista ja pyrittävä poistamaan tuotannon käynnistymisen esteitä.

Rahoituskriisi tulee vähentämään uustuotantoa merkittävästi vuonna 2009. Uutta asuntotuotantoa olisi saatava käyntiin työllisyyden, kansantalouden kehityksen ja rakennusalan osaamisen jatkuvuuden turvaamiseksi. Asuinalueiden erilaistumiskehityksen lieventämiseksi valtion tukeman asuntotuotannon tulisi olla monimuotoista ja suunnattu erilaisille väestöryhmille. Sekatalot edistävät asuinalueiden sosiaalista tasapainoisuutta.

Matalasuhdanne on nostanut kynnystä omistusasunnon hankintaan. Korkotukiasuntoihin ehdotettava omaksilunastamismahdollisuus tarjoaisi uuden, joustavan tavan päästä kohtuuhintaiseen omistusasuntoon. Malli parantaa pieni- ja keskituloisten mahdollisuuksia edetä asumisurallaan vuokralta omistusasumiseen, mikä tutkimusten mukaan on kotitalouksien valtaosalla toiveena. ARA:n laatu- ja kustannusvalvonnan läpikäyneitä pientalo-kohteita saataisiin sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan perusteella valittavien asukkaiden ulottuville. Järjestelmä on joustava myös esimerkiksi työn perässä muuttaville, koska omaa sijoitusta ei tarvita muuttovaiheessa. Jos asukas viihtyy, hän voi myöhemmin lunastaa asunnon omakseen.

Omaksilunastamismallin tavoitteet ovat pitkälti samat kuin korkotuetussa osaomistusasuntotuotannossa, mutta malli eroaa siten, että alkusijoitusta ei tarvita. Asukkaan sijoituksen korvaa omistajan oman pääoman sijoitus, mikä voi pankin näkökulmasta huomattavastikin edesauttaa rahoituksen myöntämistä. Rahoituksen saatavuus on ollut ongelma aloittavissa kohteissa. Vuokralolle myönnettävän korkotukilainan tukiaste on korkeampi kuin osaomistustalon, mutta toisaalta vähemmistöosuuteen kohdistuvia omistusasumisen tukia ei ole. Mallissa ei ole myöskään asetettu vähimmäis- tai enimmäisasumisaikaa koskevia vaatimuksia, joten se on joustavampi kuin osaomistusasuntojärjestelmä.

Malli parantaa mahdollisuuksia vastata asuntotuotannon rakenteella kotitalouksien tutkimuksilla todettuihin asumisarvoihin. Järjestelmä luo nopeimmin kasvavien seutujen ydinkaupunkeja reunustaville kehyskunnille, joihin suuntautuva asuntokysyntä painottuu tutkimusten mukaan nimenomaan pientalomuotoiseen asumiseen, aiempaa realistisemmat edellytykset kantaa osavastuunsa seudun vuokra-asuntokysyntään vastaamisessa. Omaksilunastaminen myös parantaa rakenteellisesti vuokra-asuntotuotannon rahoitusedellytyksiä, koska se vähentää omistajan velkataakkaa ja vapauttaa pääomia uudelleen käyttöön.

2.3 Korkotukivuokra-asuntojen omaksilunastamismallin periaatteet

Valtioneuvoston periaatepäätöksiensä mukaisesti ehdotetaan mahdollisuutta tuottaa omaksilunastettavia korkotukivuokra-asuntoja. Periaatepäätöstä tehtäessä on pidetty silmällä erityisesti pientaloja, joissa siirtymävaiheen sekatalohallinnointi on helpompaa kuin isommissa asunto-osakeyhtiöissä. Ehdotettua lainmuutosta ei ole kuitenkaan rajattu pelkästään pientaloihin.

Korkotukivuokra-asuntojen omaksilunastamisjärjestelmässä on lähdetty liikkeelle olemassa olevasta aravavuokra-asuntojen vastaavasta järjestelmästä. Tavoitteet ovat kuitenkin ehdotetussa järjestelmässä erilaiset, läheisemmin tuotannon käynnistämiseen ja lisäämiseen liittyvät kuin aravajärjestelmäs-

sä. Aravajärjestelmässä omistaja on saanut omaksilunastamisen yhteydessä aravarajoituslain mukaisen luovutuskorvauksen ja valtio on saanut luovutushinnan luovutuskorvauksen ylittävän osuuden.

Ehdotetussa korkotukimallissa lunastushinta olisi asukkaalle sama kuin aravajärjestelmässä eli hinta laskettaisiin hyväksytyjen rakentamiskustannusten perusteella. Arava ja korkotukijärjestelmät eroaisivat siten, että valtion sijasta omistaja saisi korkotukilainaosuuden ylittävän osan lunastushinnasta. Omistajalle maksettava hinta olisi korkeampi, jotta järjestelmä sisältäisi kannustimen tuottaa näitä asuntoja. Lisäksi omistaja saisi rakentamiskustannuksista laskettavan kahden prosentin palkkion, joka olisi korvausta sekatalojen hallinnointikuluista.

Aravajärjestelmässä vuokralaisen omaksilunastamisoikeus on sidottu asunto-osakeyhtiömuotoon. Jos omaksilunastaminen säädettäisiin asukkaan oikeudeksi kaikissa uusissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa korkotukivuokratuloissa, johtaisi tämä vain siihen, että uustuotanto tehtäisiin eri yhtiömuodossa omaksilunastamisen poissulkemiseksi. Vastaavasti omaksilunastettavaa tuotantoa ei haluta sitoa myöskään pientalomuotoon. Ehdotetun omaksilunastamismahdollisuuden tarkoituksena on lisätä vuokra-asuntotuotantoa eikä haitata sitä. Korkotukivuokra-asuntojen omaksilunastamismallissa onkin lähdetty suoraan siitä, että tuottajalla on mahdollisuus valita käynnistääkö kohteen omaksilunastettavana vai tavallisena vuokratulo-kohteena.

Omaksilunastamismalli on rajattu ainoastaan käynnistyvään tuotantoon. Vanhoissa taloissa, joissa korkotukilainaa on jo lyhennetty, ehdotettu omaksilunastamismalli ja lunastushinta saattaisivat houkuttaa järjestelmän väärinkäyttöön avaamalla tien ennenaikaiseen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumiseen. Mallilla tähdätään uuden tuotannon käynnistämiseen. Ehdotetussa järjestelmässä kohteet käynnistettäisiin alunperin omaksilunastettavina, erillisinä kohteina, minkä toivotaan herättävän enemmän kiinnostusta omaksilunastamiseen ja luovan pohjan toimivalle järjestelmälle sekä asukkaan että tuottajan näkökulmasta.

Eduskunnassa käsitellyssä olevassa asunto-osakeyhtiölain uudistamisesta koskevassa halli-

tuksen esityksessä (HE 24/2009 vp) ehdotetaan uusia jakautumista koskevia säännöksiä asunto-osakeyhtiölakiin. Yhtiön jakautuminen voisi helpottaa myös sekataloyhtiöiden hallinnointia pientaloissa, jos omaksilunastettavat asunnot voidaan jakautumisen kautta erottaa yhtiön ulkopuolelle omaksi yhtiökseen tai erilliseksi kiinteistöksi.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole välittömiä valtiontaloudellisia vaikutuksia. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksista päätetään vuosittain valtion talousarviossa. Omaksilunastaminen vähentää valtion korkotukimenoja omaksilunastettujen asuntojen osalta.

Rakentamiskustannuksiin perustuva hinnoittelumalli merkitsee asunnon hinnan irtautumista markkinahinnasta. Vuokra-asunnon omaksilunastaminen voi olla asuntojen hintatason noustessa hyvinkin edullista omaksilunastajalle.

3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esitys lisää lunastushinnan määrittävän ARA:n työmäärää. Uudet tehtävät hoidettaisiin nykyisillä voimavaroilla.

3.3 Ympäristövaikutukset

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman mukaisesti käynnistyvät hankkeet suunnataan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla. Edelleen käyttösuunnitelman mukaisesti korkotukipäätöksiä tehtäessä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että asunnot ovat energiaa säästäviä. Esitys on näin ollen linjassa ilmaston muutoksen hillitsemiseen tähtäävien hallituksen toimenpiteiden kanssa. Tuottajamuotoinen pientalorakentaminen mahdollistaa kaupunkimaisen, tiiviimmän pientalotuotannon. Pientaloihin asumismuotona kohdistuvaan kysyntään vastataan omaksilunastettavassa tuotannossa kestävästä kehitystä edistävällä tavalla.

3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vuokra-asuntoja vapautuu käyttö- ja luovutusrajoituksista omaksilunastamisten kautta. Kerrallaan rajoituksista vapautuu ainoastaan omaksilunastettava asunto. Kohteen muita vuokra-asuntoja koskevat rajoitukset säilyvät muuttumattomina. Ehdotetun järjestelmän tarkoituksena on lisätä sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa, joten se ei välttämättä johda rajoitusten alaisen vuokra-asuntokannan pienenemiseen. Omaksilunastettavan tuotannon tavoitteena on tarjota monipuolisempia asumisvaihtoehtoja ja alentaa kynnystä omistasusunnon hankintaan.

4 Asian valmistelu

4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin

kanssa. Lakiehdotus on tarkastettu oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustöissä.

4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esitystä valmisteltaessa on pyydetty lausunnot valtiovarainministeriöltä, Asunto- ja toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, AVARA Suomi Oy:ltä, Finanssialan Keskusliitto ry:ltä, Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:ltä, Kunta-asunnot Oy:ltä, Kuntarahoitus Oyj:ltä, SATO Oyj:ltä, Suomen Kuntaliitolta, Tarveasunnot Oy:ltä, VVO-yhtymä Oyj:ltä ja Raha-automaattiyhdistykseltä. Lausuntoja saatiin yhdeksän.

Esitystä pidettiin lausunnoissa kannatettavana. Esityksen yksityiskohtiin ehdotettiin muutoksia. Lausunnot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon esityksessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

16 §. Rajoitusmerkintä. Rajoitusmerkinnästä tulisi näkyä, että kohteen asunnot ovat omaksilunastettavia. Osakkeisiin tulisi merkitä panttauskielto vuokralaisen omaksilunastamisoikeuden varmistamiseksi.

18 a §. Omaksilunastettava vuokra-asunto. Omaksilunastamismahdollisuus koskisi vain uusia, omaksilunastettavina käynnistettäviä rakennuskohteita. Omaksilunastettava kohde olisi käynnistettävä asunto-osakeyhtiömuotoisena. Olemassa olevaan vuokra-asuntokantaan kuuluvat kohteet on rajattu esityksen ulkopuolelle. Esityksen tavoitteena on tuotannon lisääminen eikä omaksilunastamisoikeuden ulottaminen olemassa olevaan kantaan edistä tätä tavoitetta. Omaksilunastamisoikeus koko kannassa sisältäisi potentiaalisen riskin käyttö- ja luovutusrajoitusten kiertämiseen. Samasta syystä myös perusparannus- ja hankintalainoitus-

kohteet on rajattu ehdotetun säännöksen ulkopuolelle.

Erityisten väestöryhmien vuokra-asuntoina käytettävien asuinhuoneistojen osakkeita ei voisi lunastaa. Asunnot on tarkoitettu jääviksi vuokra-asuntokäyttöön ja niihin liittyy merkittävä valtion tai Raha-automaattiyhdistyksen investointituki. Asunnot ovat erityisvarusteltuja ja niihin liittyy erityispalveluja tai ne on tarkoitettu tiettyyn elämänvaiheeseen, minkä vuoksi asunnot on perusteltua pysyttää vuokra-asuntokäytössä.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttajille myönnetään asuntopoliittisen toimenpideohjelman ja aiesopimuksen mukaisesti käynnistysavustusta vuosina 2009–2011. Koska käynnistysavustus omaksilunastettavissa kohteissa ehtisi alentaa asumiskustannuksia vain pienimmillään kahden vuoden vuokra-asuntokäyttöajan ja siirtyisi omaksilunastettaessa rakennuttajan hyväksi, avustuksen poissulkeminen omaksilunastettavan tuotannon osalta on perusteltua.

18 b §. Omaksilunastaminen. Korkotuki-vuokra-asunnon luovuttaminen vuokralaiselle olisi mahdollista ehdotetun säännöksen no-

jalla korkotukivuokra-asuntoja koskevista luovutusrajoituksista poiketen. Asuntoja voitaisiin alkaa lunastaa, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta. Kahden vuoden määräaika vastaa aravalainsäädännössä käytettyä määräaika. Määräaika takaisi, että vuokratalo olisi ainakin jonkin aikaa vuokra-asuntokäytössä ennen omaksilunastamisoi-keuden alkamista. Myös talon rahoitusrakene on tällöin ehditty vahvistaa lopullisesti, joten omaksilunastushinta olisi määritettävissä. Vuokralainen voisi lunastaa vuokra-asuntonsa omaksi milloin tahansa edellä mainitun kahden vuoden määräajan jälkeen vuokratalon käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoaikana. Velvollisuutta omaksilunastamiseen ei ole. Omaksilunastamisen jälkeen asunnolla ei olisi käyttö- tai luovutusrajoituksia.

18 c §. Omaksilunastushinta. Pykälässä säädettäisiin omaksilunastettavan asunnon lunastushinnasta. Lunastushinnan laskeminen vastaisi pääpiirteissään aravajärjestelmän säännöksiä. Erona aravajärjestelmään olisi omaksilunastettavien asuntojen rakentamiseen kannustava omistajan palkkio. Kannustin on tarpeen, koska omistajalle aiheutuu sekatalojen hallinnoinnista ja lunastusprosessista ylimääräisiä kustannuksia.

Rakennus- ja tonttikustannuksista muodostuvaa perushintaa tarkistettaisiin rakennuskustannusindeksillä ja siihen lisättäisiin perushinnasta laskettava omistajan palkkio (2 %) ja mahdollisten perusparannusten arvo. Hinnasta vähennettäisiin kuntoonsaattamiskustannukset. Näillä tarkoitetaan luonnollisen kulumisen ylittävistä tarpeellisista korjauksista aiheutuvia menoeriä. Luonnollista kulumista ei hinnassa kompensoitaisi. Myös yhtiölainat, jotka jäävät rasittamaan lunastettavia osakkeita, vähennettäisiin lunastushinnasta.

Lunastushintaa voitaisiin omistajan hakemuksesta alentaa. Lunastushinnan tulisi olla aina, myös alentamisen jälkeen, vähintään osakkeita vastaavan korkotukilainaosuuden suuruinen.

18 d §. Korkotukilainan lyhentäminen omaksilunastamisen yhteydessä. Pykälä sisäl-

täisi tarpeelliset säännökset korkotukilainan lainaehtoihin omaksilunastamisen vuoksi tehtävistä muutoksista.

Korkotukilainaa olisi omaksilunastamisen yhteydessä lyhennettävä omaksilunastettaviin osakkeisiin kohdistuvalla lainamäärällä. Omaksilunastaminen ei siten lisäisi jäljelle jäävien vuokralaisten vuokrissaan maksamia lainanhoitokuluja. Vastaavasta syystä korkotukilainan lainanmyöntäjän tulisi tarkistaa jäljelle jäävän korkotukilainan lyhennys-suunnitelmaa ylimääräisen lyhennyksen määräisesti. Lainanmyöntäjä voisi periä lainansaajalta ennenaikaisista lyhennyksistä johtuen vain kohtuulliset, toteutuneista kustannuksista aiheutuvat kulut.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tulisi myös sallia huoneistokohtaiset lyhennykset, jotta se soveltuisi omaksilunastamisjärjestelmään. Omaksilunastajalta ei luonnollisesti voitaisi periä korkotukilainan lyhennyksiä tai kuluja omaksilunastamisen jälkeen. Lakiin ehdotetaan otettavaksi tästäkin selventävä säännös.

18 e §. Tarkemmat säännökset omaksilunastamisesta. Omaksilunastamiseen liittyvistä menettelytavoista voitaisiin ehdotettavan valtuutuksen nojalla säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälään on tarpeen lisätä luovuttaminen omaksilunastajalle sellaiseksi tapaukseksi, joka ei johda korkotuen lakkauttamiseen.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotetun lain 18 e §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin omaksilunastamisen menettelystä.

3 Voimaantulo

Lain ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 16 § ja 37 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 37 §:n 1 momentti laissa 84/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 18 a–18 e § seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei

voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai rahanautomaattivastuksista annetun lain (1056/2001) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

18 b §

Omaksilunastaminen

Sen estämättä, mitä 14, 14 a, 15 ja 15 a §:ssä säädetään, 18 a §:ssä tarkoitettua omaksilunastettavaa vuokra-asuntoa vuokrasopimuksen perusteella hallitseva vuokralainen voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet valitsemanaan ajankohtana sinä aikana, kun asunto on tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen. Omaksilunastettu asunto vapautuu tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulu-
nut kaksi vuotta.

18 c §

Omaksilunastushinta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus määrää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilaina-osuuden määrää pienemmäksi.

18 d §

Korkotukilainan lyhentäminen omaksilunastamisen yhteydessä

Asunto-osakeyhtiön 18 a §:ssä tarkoitettua korkotukilainaa on lyhennettävä, kun osakkeita lunastetaan omiksi, omaksilunastettavia osakkeita vastaavan lainaosuuden verran. Lainanmyöntäjän on laadittava lainalle uusi lyhennyssuunnitelma, jossa ylimääräinen lyhennys on otettu huomioon siten, että alkupe räinen laina-aika ei lyhene.

Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta 18 a §:ssä tarkoitettua korkotukilainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet omikseen. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on

otettava määräys siitä, että omaksilunastettavien osakkeiden osuus yhtiön korkotukilainasta voidaan maksaa yhtiölle.

18 e §

Tarkemmat säännökset omaksilunastamisesta

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin omaksilunastamisen menettelystä.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiesaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitettua käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle, tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 5 päivänä kesäkuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Asuntonministeri Jan Vapaavuori

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 16 § ja 37 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 37 §:n 1 momentti laissa 84/2003, sekä
lisätään lakiin uusi 18 a–18 e § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokralalon tai korkotukivuokraloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokralalon tai korkotukivuokraloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. *Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.*

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai raha-automaattiavustuksista annetun lain (1056/2001) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

18 b §

Omaksilunastaminen

Sen estämättä, mitä 14, 14 a, 15 ja 15 a §:ssä säädetään, 18 a §:ssä tarkoitettua omaksilunastettavaa vuokra-asuntoa vuokrasopimuksen perusteella hallitseva vuokralainen voi lunastaa asunnon hallintaan oikeutuvat asunto-osakeyhtiön osakkeet valitsemaan ajankohtana sinä aikana, kun asunto on tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen. Omaksilunastettu asunto vapautuu tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta.

18 c §

Omaksilunastushinta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus määrää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilaina-osuuden määrää pienemmäksi.

18 d §

Korkotukilainan lyhentäminen omaksilunastamisen yhteydessä

Asunto-osakeyhtiön 18 a §:ssä tarkoitettua korkotukilainaa on lyhennettävä, kun osakkeita lunastetaan omiksi, omaksilunastettavia osakkeita vastaavan lainaosuuden verran. Lainanmyöntäjän on laadittava lainalle uusi lyhennysuunnitelma, jossa ylimääräinen lyhennys on otettu huomioon siten, että alkupe räinen laina-aika ei lyhene.

Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta 18 a §:ssä tarkoitetun korkotukilainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet omikseen. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava määräys siitä, että omaksilunastettavien osakkeiden osuus yhtiön korkotukilainasta voidaan maksaa yhtiölle.

18 e §

Tarkemmat säännökset omaksilunastamisesta

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin omaksilunastamismenettelystä.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakieksaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitettun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle, tai vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi valtiokonttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suo-

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakieksaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitettun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle, tai vuokratalo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtiokonttori vel-

rittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Valtion asuntorahasto voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

voittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.
