

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 ja 18 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia muutettavaksi. Lain voimaantulon jälkeen hyväksytyllä korkotukilainalla perusparannettuja vuokra-asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitusajat ehdotetaan lyhennettäväksi 30 vuoteen.

Lisäksi ehdotetaan, että erityisryhmille tarkoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen perusparannusta varten myönnettyjen korkotukilainojen saajilla olisi oikeus hakemuksen perusteella vapautua rajoituksista, jos lainan

hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta. Muista kuin erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen korjaamiseen myönnettyihin korkotukilainoihin liittyvistä rajoituksista olisi oikeus vapautua jo 10 vuoden kuluttua. Myös nämä muutokset koskisivat lain voimaantulon jälkeen korkotukilainoiksi hyväksytyjä lainoja. Vapauttamisen edellytyksenä olisi aina, että valtio on vapautettu lainaan liittyneistä vastuista.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2007.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
YLEISPERUSTELUT	4
1 Johdanto	4
2 Nykytila.....	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö	4
Rajoituksien sisältö.....	4
Rajoituksien kesto	4
Valtion tuki ja laina-aika	4
Hakemusperusteinen rajoituksista vapauttaminen.....	5
2.2 Nykytilan arviointi.....	5
3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	5
3.1 Tavoitteet.....	5
3.2 Keskeiset ehdotukset	6
4 Esityksen vaikutukset.....	6
4.1 Taloudelliset vaikutukset	6
Valtiontalous	6
Vuokra-asuntojen omistajat.....	7
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan	7
4.3 Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan.....	7
Asukkaat.....	7
Ikääntyvä väestö	7
4.4 Vaikutukset asuntomarkkinoihin	7
5 Asian valmistelu	8
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	8
5.2 Lausunnot.....	8
6 Riippuvuus muista esityksistä	8
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	8
1 Lakiehdotusten perustelut	8
1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	8
2 Voimaantulo	9
3 Säättämjärjestys	9
LAKIEHDOTUS.....	10
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain	
17 ja 18 §:n muuttamisesta	10

LIITE	12
RINNAKKAISTEKSTIT	12
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain	
17 ja 18 §:n muuttamisesta	12

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Valtion tukemaan vuokratalojen ja -asuntojen korkotukilainoitukseen liittyy kohdekohtaisia, määräjän voimassaolevia asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia. Rajoitusten tarkoituksena on yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa säätelevien, niin sanottujen yleishyödyllisyysrajoitusten ohella varmistaa se, että valtion tuki päättyy tuen tarpeessa olevalle asukkaalle. Tavoitteena on taata vuokralaiselle asumisturva ja hyvät asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Nykyiset pitkät rajoitusajat eivät kuitenkaan ole oikeassa suhteessa valtion antamaan tukeen. Kohtuuttomiksi koetut rajoitusajat ovat osaltaan vähentäneet valtion tukemaa perusparannuslainoitusta samaan aikaan, kun vuokratalojen perusparannustarve on kasvanut voimakkaasti.

Lyhyemmät ja joustavammat rajoitusajat riittäisivät ohjaamaan tuen halutulla tavalla asukkaille. Samalla ne vähentäisivät lainoitukseen liittyvää valtion riskiä kannustamalla omistajia nykyistä nopeampaan lainan takaisinmaksuun. Ne myös parantaisivat vuokratalojen omistajien toimintaedellytyksiä ja lisääisivät vuokratalojen korjaustoimintaa.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Rajoitusten sisältö

Valtion maksamaan korkotukeen liittyvistä vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksesta säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta anne-

tussa laissa (604/2001), jäljempänä *korkotukilaki*.

Rajoitusaikana asuntoja saa käyttää sosiaalisiin ja taloudellisiin perusteisiin valittujen asukkaiden vuokra-asuntoina ja vain poikkeustapauksessa muussa käytössä. Asuntojen vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella ja siihen saa sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannuskustannusten lisäksi enintään kahdeksan prosentin vuotuisen koron omille varoille. Asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädetyille luovutuksensaajille ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaisesti voittoa.

Rajoitusten kesto

Vuokra-asuntojen korkotukilainoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät nyt voimassa olevan lainsäädännön perusteella 40 vuoden kuluttua perusparannuslainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Nykyinen rajoitusaika on samanpituisen kuin uudisrakentamista varten myönnettyihin korkotukilainoihin liittyvä rajoitusaika, vaikka perusparannuskorkotukilaina on erityyppinen ja määrältään pienempi kuin uudisrakentamiskorkotukilaina. Uudisrakentamislainojen korkotukiaika on perusparannuslainojen korkotukiaikaa pidempi, 23 vuotta, ja myös niiden laina-aika on merkittävästi pidempi, noin 40–45 vuotta.

Valtion tuki ja laina-aika

Korkotukea perusparantamista varten myönnettyille lainoille maksetaan nykyisen korkotukilain perusteella 16 vuoden ajan. Kaikki vuoden 2006 elokuuhun mennessä

myönnetty perusparannuskorkotukilainat ovat kiinteäehtoisia, jolloin niiden laina-aika on enintään 30 vuotta. Perusparannuskorkotukilainana on kuitenkin mahdollista myöntää myös vuosimaksulainana, jolloin laina-aika voi kestää muutamia vuosia yli 30 vuotta.

Perusparannuskorkotukilainoihin liittyy valtion myöntämä täytetäkaus. Velallisen maksukyvyttömyystilanteissa valtio vastaa lainanmyöntäjälle 45 vuoden ajan niistä korkotukilainan menetyksistä, joita lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan. Lainan ensisijaisena vakuutena on yleensä kiinteistön arvo.

Hakemusperusteinen rajoituksista vapauttaminen

Korkotukilain mukaan Valtion asuntorahasto voi eräissä tapauksissa myöntää hakemuksesta vapautuksen rajoituksista ennen lakiin perustuvan rajoitusajan päättymistä.

Vapauttamisedellytykset silloin, kun Valtion asuntorahastolla on ratkaisussa harkintavaltaa, liittyvät alueen asuntomarkkinatilanteeseen tai niin sanottujen jatkorajoitusten piirissä olevien asuntojen omistajan oikeuteen käyttää omaisuuttaan kohtuullisella tavalla. Asuntorahaston on puolestaan pakko myöntää vapautus silloin, kun lakisääteistä rajoitusaikaa on lyhennetty lakimuutoksella ja lyhennysten soveltaminen olemassa olevaan asuntokantaan on jätetty hakemusmenettelyn varaan.

Hakemusperusteista vapautusta myönnettäessä on edellytetty, että valtio on vapautettu lainaan liittyvistä vastuista.

2.2 Nykytilan arviointi

Perusparannuskorkotukilainoitettujen asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusaikoja on pidetty kohtuuttoman pitkänä suhteessa valtion tukeen. Rajoitusaika on huomattavasti pidempi kuin se aika, jonka kuluessa korkotukea maksetaan. Rajoitusten kesto ei vaikuta, vaikka lainan määrä olisi hyvinkin pieni.

Perusparannuskorkotukilainan houkuttelevuutta vähentää myös se, että vuokralat ovat usein vapautumassa rakentamislainasta johtuvasta pitkästä rajoitusajasta samaan ai-

kaan, kun talon peruskorjaus tulee ajankohdattaiseksi. Perusparannuskorkotukilainasta alkaa kulua uusi saman pituinen rajoitusaika, jolloin rajoitusten yhteenlaskettu kesto on pitimmillään yli 80 vuotta.

Perusparannuskorkotukilainan pitkä rajoitusaika voi muodostua riskiksi lainan vakuutena olevan rakennuksen arvon säilymiselle. Pitkät rajoitusajat voivat myös heikentää omistajien mahdollisuutta saada myöhemmin vapaarahoitteista lainaa, sillä rajoitustenalaisten vuokralatojen ja -asuntojen vakuusarvo on vaikea määrittellä.

Valtion tukeman perusparannuslainoituksen houkuttelevuuden heikentymiseen liittyvät ongelmat korostuvat nykytilanteessa, jossa asuntojen korjaustarve jatkuvasti lisääntyy asuntokannan ikääntyessä. Kaikkien arava-asuntojen yhteenlaskettu perusparannustarve on Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen mukaan yli 240 miljoonaa euroa vuosittain ajanjaksolla 2006–2015.

Rajoitusten ankaruus kohdistuu varsinkin niihin toimijoihin, joiden on vaikea saada pankkilainaa ilman valtion tukea. Paitsi asukkaiden, myös valtion edun mukaista on kuitenkin, että myös näiden toimijoiden omistamat, valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot pidetään hyvässä kunnossa.

Perusparannusaravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2005 jälkeen, minkä vuoksi perusparannuskorkotukilainojen merkitys on korostunut.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Kohdekohtaisten rajoitusten lyhentämisen tarkoituksena on vuokra-asuntojen perusparantamisen korkotukitukijärjestelmän toimivuuden ja kilpailukyvyn parantaminen. Rajoitusaikojen lyhentämisen tarkoituksena on saattaa rajoitusaika vastaamaan paremmin sitä etua, jota lainansaaja valtion tukemasta perusparannuslainoituksesta saa.

Asuntomarkkinatilanne suosii tällä hetkellä omistusasumista korkotason mataluuden ja pitkien laina-aikojen takia. Vuokra-asuntojen kunto ja ajanmukaisuus ovat nousseet tär-

keiksi niiden laadullista kilpailukykyä ylläpitäviksi tekijöiksi. Korjausrakentamisella on suuri merkitys myös lähiöiden asumisviihtyvyyden kannalta. Valtion tuella rakennetun asuntokannan kilpailukyvyyn turvaaminen ja käyttöasteen säilyttäminen korkealla tasolla tukevat myös valtion riskienhallinnan tavoitteita.

Lisäämällä valtion perusparantamisen tukijärjestelmän houkuttelevuutta edistetään sitä, että valtion tuella rakennetun asuntokannan kuntoa ylläpidetään ja parannetaan niin, että asumiskustannukset säilyvät samaan aikaan kohtuullisina. Korkotuettu laina on vapailta rahoitusmarkkinoilta hankittua lainaa vaakaampi tapa rahoittaa vuokratalon peruskorjaus, sillä korkojen noustessa vuokra-asuntojen asumiskustannukset pysyvät korkotuen avulla kohtuullisina. Rajoitusten alaisessa asuntokannassa on myös mahdollista tasata vuokria. Lisäksi korkotukilainoituksen myötä perusparannuskustannukset tulevat Valtion asuntorahaston laatu- ja kustannusohjauksen piiriin.

Tukijärjestelmän joustavoittaminen on tarpeen myös asuntomarkkinoilla tapahtuneiden muutosten ja kysynnän paikkakunta- ja sijaintikohtaisen eriytymisen vuoksi. Rajoitusaikojen lyhentäminen lisää järjestelmän toimivuutta erityisesti niiden toimijoiden näkökulmasta, joilla on vaikeuksia saada lainaa ilman valtion tukea.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Perusparannuskorkotukilainoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ehdotetaan lyhennettäväksi 30 vuotta kestäviksi lainan myöntämisestä lukien. Rajoitusajan säätäminen 30 vuodeksi on perusteltua siksi, että valtion tukemien perusparannuslainojen laina-aika on keskimäärin noin 30 vuotta ja korkotukilainoihin liittyy laina-ajan voimassa oleva valtioneuvoston päätös. Uusi rajoitusaika koskisi lain voimaantumisen jälkeen korkotukilainaksi hyväksyttävistä lainoista.

Järjestelmän toimivuuden parantamiseksi Valtion asuntorahaston olisi lisäksi myönnettävä hakemuksen perusteella vapautus perusparannuskorkotukilainoihin liittyvistä rajoituksista, kun perusparannuskorkotukilainan

hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut joko 20 tai 10 vuotta. Edellytyksenä olisi lisäksi, että valtio on vapautunut tai vapautettu lainaan liittyneistä vastuista. Hakemusperusteinen rajoituksista vapauttaminen lisää järjestelmän joustavuutta, joka on välttämätön edellytys tukijärjestelmien kilpailukyvyyn kannalta.

Rajoituksista voisivat vapautua hakemusperusteisesti 20 vuoden kuluttua ne vuokratilat ja -asunnot, joita varten on perusparannuskorkotukilainan lisäksi myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) tarkoitettua avustusta. Vapautumismahdollisuus 20 vuoden jälkeen koskisi lain voimaantumisen jälkeen perusparannuskorkotukilainoitettavia kohteita. Näiden kohteiden hakemusperusteisen vapautumisen sitominen 20 vuoteen on yhteensopiva niiden rajoitusten kanssa, jotka liittyvät mainitun lain perusteella myönnettyihin avustuksiin. Erityisryhmien investointiavustusta saaneita asuntoja on käytettävä erityisryhmien asuntoina pääsääntöisesti 20 vuoden ajan.

Oikeus vapautua rajoituksista 10 vuoden kuluttua koskisi lain voimaantumisen jälkeen perusparannuslainoitettuja vuokratiloja ja -asuntoja, joille ei ole myönnetty edellä mainittua erityisryhmien investointiavustusta. Ehdotuksen tarkoituksena on parantaa perusparannuslainoituksen kilpailukykyä.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontalous

Esitys vähentää peruskorjauslainoitukseen sisältyvää valtiontaloudellista riskiä ja korkotukimenoja nopeuttamalla lainojen takaisinmaksua. Toisaalta esityksestä seuraava mahdollinen perusparannuskorkotukilainojen kysynnän kasvu saattaa lisätä Valtion asuntorahaston menoja, jos korkotukea maksetaan aikaisempaa useammalle perusparannuslainalle. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta päätetään vuosittain valtion talousarviossa.

Esityksellä on vaikutuksia myös valtion asumistukimenoihin. Rajoitusten päättyessä

kysyntäalueilla sijaitsevien asuntojen vuokrat nousevat markkinavuokrien tasolle, joka esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on arava-vuokria keskimäärin 37 prosenttia korkeampi. Käyttö- ja luovutusrajoitusten piiriin kuuluvien vuokratalojen asukkaat valitaan sosiaalisessa etusijajärjestyksessä, minkä vuoksi monet heistä saavat asumistukea. Vuotuiset asumistukimenot kasvaisivat tällöin rajoitusten päättyessä asumistukeen oikeutettujen asukkaiden osalta määrällä, joka on 80 prosenttia näiden asukkaiden vuokrien nousun suuruudesta. Toisaalta perusparannuskorkotukilainojen houkuttelevuuden lisääminen hidastaa asumistukimenojen kasvua näiden asuntojen osalta, kun asunnot tulevat rajoitusten piiriin vähintään 10 vuoden ajaksi.

Osassa perusparannuskorkotukilainoja valtion täytetäkaus jatkuu kauemmin kuin ehdotettu rajoitusaika kestää. Tästä ei kuitenkaan käytännössä aiheudu taloudellista riskiä valtiolle, sillä rajoitusajan päättyessä suurin osa lainasta on jo maksettu takaisin. Tällöin lainan ensisijainen vakuus eli rakennuksen arvo riittää kattamaan lainanmyöntäjän mahdolliset menetykset eikä takausvastuu realisoidu.

Vuokra-asuntojen omistajat

Perusparantamisen tukijärjestelmän joustavoittaminen parantaa yleishyödyllisten yhteisöjen ja muiden arava- ja korkotukivuokra-asuntojen omistajien toimintaedellytyksiä.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Hakemusmenettelystä ei aiheudu henkilö- tai työvaikutuksia Valtion asuntorahastossa, joka hoitaa jo vastaavia tehtäviä. Ehdotettu tehtävä hoidetaan sisäisin järjestelyin.

4.3 Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan

Asukkaat

Lyhennetty rajoitusaika yhdessä yleishyödyllisyssäännojen kanssa ohjaa tuen halutulla tavalla edelleenkin asukkaille. Rajoitusajojen lyhentäminen ei edistä asunto-

jen siirtymistä pois tarpeellisesta vuokra-asuntokäytöstä, sillä lainoja myönnetään vain kunnille ja kuntien omistamille vuokrataloyhtiöille sekä yleishyödyllisille yhteisöille.

Rajoitusajan päättymisen jälkeen vuokrat nousevat joissain kohteissa, jotka sijaitsevat kysyntäalueilla, kuten pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Rajoitusajan lyhentäminen siten aikaistaisi vuokrien nousua näissä kohteissa. Muilla kuin kysyntäalueilla rajoitusten päättymisellä ei ole vaikutusta vuokratason.

Vaikka mahdollinen vuokriennousu nostaakin asukkaiden asumiskuluja, se samalla helpottaa varautumista vuokratalon tuleviin remonteihin. Kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt eivät voi tulouttaa vuokra-asuntojen tuottoa itselleen muuten kuin rajoitetusti, joten vuokrakorotuksista mahdollisesti kertyvät varat jäävät suurelta osin hyödyttämään asukkaita. Vuokrien nostaminen mahdollistaakin suunnitelmallisen säästämisen remontteja varten. Omien varojen kasvaessa lainoituksen tarve vähenee.

Valtion tukeman peruskorjauslainoituksen houkuttelevuuden parantaminen lisääisi vuokra-asuntojen peruskorjauksia asukkaiden nykytarpeita ja -odotuksia vastaaviksi niin, että vuokralaisten asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina mahdollisesta korkojen nousemisesta huolimatta rajoitusten kestoajan.

Ikääntyvä väestö

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman yksi painopistealue on ikääntyvän väestön kotona asumisen tukeminen, mikä edellyttää peruskorjaustoiminnan kehittämistä, asuntojen muutostöiden lisäämistä ja investointeja esteettömyyden parantamiseen. Lainoitusedellytysten parantaminen rajoitusaikaa lyhentämällä edistää asuntokannan sopeuttamista ikääntyvän väestön tarpeisiin.

4.4 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Rajoitusten päättymisellä nykyistä aikaisemmin ei olisi asuntomarkkinoihin mitään sellaisia vaikutuksia, jotka eivät seuraisi joka tapauksessa rajoitusten päättyessä. Ehdotus vaikuttaisi asuntomarkkinoihin vain aikais-

tamalla näitä vaikutuksia. Rajoitusten kesto ja päättyminen eivät vaikuta markkinoilla kaiken kaikkiaan olevien asuntojen määrään.

Vuokra-asuntojen kysyntäalueilla kuntaomistajilla ja yleishyödyllisillä yhteisöillä on yleensä intressi pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä rajoitusten päättymisen jälkeenkin.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin kanssa.

5.2 Lausunnot

Valmistelussa on kuultu Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:tä, Helsingin kaupunkia, Porin kaupunkia, SATO Oyj:tä, Suomen Kuntaliittoa, valtiovarainministeriötä, Vuokralaisten Keskusliitto ry:tä, VVO-yhtymä Oyj:tä ja YH-Yhteisöä.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Eduskunnalle on annettu myös hallituksen esitys laeiksi aravarajoituslain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta. Esitykset voidaan käsitellä toisistaan riippumatta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika Pykälän otsikko ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan paremmin sen sisältöä.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaan liittyvästä asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusaikasta, joka ehdotetaan lyhennettäväksi 30 vuoteen niissä lainoissa, jotka on hyväksytty 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen. Kesto lasketaan siitä päivästä, jona laina on hyväksytty korkotukilainaksi. Rajoitusajan lyheneminen ei vaikuta rajoitusten sisältöön.

Pykälän 2 momentissa säädetään vuokran määritystä koskevien rajoitusten lakkaami-

sesta. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokranmääritystä koskeva rajoitusaika lakkaisi, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Aravarajoituslain mukainen vuokranmääritystä koskeva rajoitusaika on 30 vuotta, eikä ole perusteita kohdella korkotukilainoitettuja kohteita tässä asiassa aravalainoitettuja kohteita ankarammin.

18 §. Rajoituksista vapauttaminen Pykälän 1 momentissa säädetään Valtion asuntorahaston oikeudesta myöntää harkintansa mukaan hakemuksesta vapautus osaksi tai kokonaan rajoituksista. Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi rajoituksista vapauttamisen yleiset edellytykset, jotka nykyisin ovat pykälän 3 momentissa. Edellytyksenä olisi edelleen, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta on maksettava

takaisin tai lainanmyöntäjän on vapautettava valtio 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Pykälän 2 momentissa säädetään Valtion asuntorahaston velvollisuudesta myöntää hakemuksesta vapautus rajoituksista. Yleiset edellytykset ovat tällöinkin samat kuin 1 momentissa eli rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta on maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän on vapautettava valtio niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Jotta kasvukeskusten kohtuuvuokrainen sosiaalinen asuntokanta ei supistuisi liian nopeasti asuntojen alkaessa poistua sosiaalisen asukasvalinnan ja säännellyn vuokranmuodostuksen piiristä, uusilla ehdotettavilla säännöksillä ei muuteta näiden vuokratalojen rakentamiseen, hankkimiseen tai perusparantamiseen ennen 1 päivänä tammikuuta 2007 hyväksytyistä korkotukilainoista seuranneita käyttö- ja luovutusrajoituksia. Uudet säännökset koskevat vain niitä rajoituksia, jotka liittyvät 1 päivänä tammikuuta 2007 alkaen hyväksyttäviin uusiin perusparannuskorkotukilainoihin.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi kolme kohtaa, joissa määritellään ne tilanteet, joissa vapautus tiettyyn korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista on aina myönnettävä.

Momentin 1 kohdassa säädettäisiin nykyisen 2 momentin mukaisesti vapauttamisesta vuokra-asuntojen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista tilanteessa, jossa korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta.

Momentin 2 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi, että vapautus vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainaan liittyvistä rajoituksista olisi myönnettävä, jos vuokra-asumisen perusparannuslainoitettuun kohteeseen on

myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta.

Momentin 3 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi niistä vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainoista, joihin ei liity edellä mainittua avustusta, ja jotka hyväksytään korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen. Näillä lainoilla perusparannetut vuokratalot ja -asunnot olisi vapautettava rajoituksista, kun lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

Pykälän nykyinen 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Momentissa säädetyt rajoituksista vapauttamisen yleiset edellytykset sisältyvät ehdotettuihin 1 ja 2 momenttiin.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2007.

3 Säättämisjärjestys

Käyttö- ja luovutusrajoitusajoista on säädetty tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä (PeVL 17/1997 vp ja PeVL 48/1998 vp). Tässä esityksessä ehdotetaan käyttö- ja luovutusrajoitusaikojen lyhentämistä. Ehdotus ei vaikuta vallitseviin sopimussuhteisiin eikä se loukkaa perustuslain 15 §:n mukaista omaisuuden suojaa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 ja 18 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 17 §:n otsikko, 1 ja 2 momentti sekä 18 §, sellaisina kuin niistä ovat 17 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 18 § laissa 736/2004, seuraavasti:

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vuokran määrittystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin valtioneuvoston asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennaikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotuki-

lainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 3 päivänä marraskuuta 2006

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam*

Laki**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 ja 18 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 17 §:n otsikko, 1 ja 2 momentti sekä 18 §, sellaisina kuin niistä ovat 17 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 18 § laissa 736/2004, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

17 §

Rajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon taikka korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi (*käyttö- ja luovutusrajoitusaika*).

Vuokran määrittystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 35 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Ehdotus

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen luovutusta sekä korkotukivuokra-asunnon käyttöä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 45 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos laina on hyväksytty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, *käyttö- ja luovutusrajoitukset* päättyvät kuitenkin, kun 40 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. *Jos vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen, käyttö- ja luovutusrajoitukset päättyvät kuitenkin, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.*

Vuokran määrittystä koskevat 13 §:n mukaiset rajoitukset lakkaavat korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin *valtioneuvoston* asetuksella säädettyjen lyhennysehtojen mukaisesti. Jos korkotukilaina maksetaan takaisin ennenaikaisesti, vuokran määrittystä koskevat rajoitukset lakkaavat, kun 30 vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä.

Jos tämän lain mukaisella vuokra-asunnon korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta, Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista rajoituksista.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Valtion asuntorahasto voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. *Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.*

Valtion asuntorahaston on hakemuksesta myönnettävä vapautus tämän lain mukaisista asianomaiseen korkotukilainaan liittyvistä rajoituksista, kun lainoitettun asunnon tai talon osuus korkotukilainasta maksetaan takaisin taikka lainanmyöntäjä vapauttaa valtion 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta, jos:

1) vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen sovelletaan 17 §:n mukaista 45 vuoden rajoitusaikaa ja lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 40 vuotta;

2) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilainalla rahoitettuun kohteeseen on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain mukainen avustus, laina on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 20 vuotta; taikka

3) vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina, johon ei liity 2 kohdassa tarkoitettua avustusta, on hyväksytty korkotukilainaksi 1 päivänä tammikuuta 2007 tai sen jälkeen ja hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut vähintään 10 vuotta.

Edellä 1 tai 2 momentin nojalla rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta on maksettava takaisin tai lainanmyöntäjän on vapautettava valtio 28 §:n mukaisesta niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____.*

*Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä
lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimen-
piteisiin.*
