

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi eräiden vuokratolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki eräiden vuokratolainojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta.

Ehdotetulla lailla ehkäistäisiin ennakolta vuokratolainojen korkeista pääomamenoista johtuvia taloudellisia vaikeuksia ja vähennettäisiin niistä valtiolle aiheutuvia luottoriskejä jatkamalla vanhojen takapainotteisten valtion asuntolainojen laina-aikaa. Ehdotettu laki koskisi vanhoja kiinteäehtoisia valtion asuntolainoja, joiden laina-aika on 27 vuotta ja joissa lyhennysten kasautuminen liian lyhyelle ajalle uhkaa aiheuttaa vuokriin kohtuuton korotuspainetta.

Laina-ajan pidentämisen yhteydessä alennettaisiin myös lainan korkoa niissä kohteissa, joissa lainapääomat ovat korkeista raken-

nus- ja tonttikustannuksista johtuen suuret. Rakennus- ja tonttikustannusten mittarina käytettäisiin kohteen hankinta-arvoa. Hankinta-arvorajojen määrittelyssä otettaisiin huomioon rakennus- ja tonttikustannusten ja vuokra-asuntomarkkinatilanteen alueelliset erot.

Laina-ajan pidentämisen suorittaisi Valtiokonttori lainansaajan ilmoituksen perusteella laissa valmiiksi määritellyn lyhennystaulukon mukaisesti. Koron alentamisen edellytyksistä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Valtioneuvosto teki 29 päivänä tammikuuta 2004 periaatepäätöksen asuntopoliittisesta ohjelmasta vuosille 2004—2006. Ohjelman mukaan vuonna 2005 otetaan käyttöön uusi ennen vuotta 1990 myönnettyille aravalainoille kohdennettu ilmoitus- tai hakemusperusteinen lainaehtojen muuttaminen, jossa korkojen alentamisen lisäksi voidaan uudistaa lainojen lyhennysaikataulu vuosittaisten lyhennysten pienentämiseksi.

2. Nykytila

Suomen liittyttyä Euroopan rahaliittoon vuonna 1999 asuntoluottojen korot ovat

oleellisesti laskeneet ja laina-ajat pidentyneet. Nämä seikat yhdessä ja valtion osatakausjärjestelmä ovat avanneet suurelle osalle kotitalouksia mahdollisuuden siirtyä vuokralta omaan asuntoon, joka kotitalouksien suuren enemmistölle ja etenkin perheille on tutkimusten mukaan mieluisin asumismuoto. Myös kasvukeskuspaikkakunnilla on siksi varsinkin isoja vuokra-asuntoja tyhjiään. Eräillä paikkakunnilla myös väestön väheneminen on supistanut vuokra-asuntojen tarvetta.

Suhteellisen suotuisasta yleistilanteesta huolimatta aravavuokratoloyhteisöt toimivat kysyntäsuhteiden muututtua varsinkin haasteellisessa tilanteessa, ja myös taloudellisia vaikeuksia esiintyy. Varsinkin väestöltään vä-

henevillä alueilla vuokria ei pystytä korottamaan paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta ja yleisestä vuokratasosta johtuen, vaikka käyttöasteen aleneminen aiheuttaisi vuokran korotuspaineita. Siksi viime vuosina on lisätty keinoja vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien hoitamiseen.

Nykytilanteessa ei ole kuitenkaan riittävää ennakoivaa keinoa vuokratalojen taloudellisten vaikeuksien ehkäisemiseen ja valtion luottotappioriskien vähentämiseen. Taloudellisissa vaikeuksissa jo olevien vuokratalojen tukimuotoja ovat tervehdyttämisyavustus, määräaikainen lainaehdojen muuttaminen, vapaaehtoinen velkasaneeraus, purkuakordi ja viivästyskorosta vapauttaminen. Tukien myöntäminen kuuluu Valtiokonttorille.

2.1. Tukikeinot taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille

Taloudellisten vaikeuksien ilmetessä kaikkien aravalainojen ehtoja voidaan muuttaa aravalainaehdojen määräaikaisesta muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) nojalla. Laki täydentää taloudellisissa vaikeuksissa oleville aravavuokrataloille ja asumisoikeustaloille tarkoitettuja valtion tukimuotoja, ja sillä voidaan parantaa nopeasti ja tehokkaasti huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen taloudellista tilannetta. Ellei taloyhteisö pysty hoitokatteella selviytymään nykyisistä lainaehdoista, Valtiokonttorilla on oikeus pidentää laina-aikaa ja alentaa korkoa määräajaksi.

Määräaikaisella lainaehdojen muuttamisella on samat edellytykset kuin tervehdyttämisyavustuksen myöntämisellä, joten niitä voidaan käyttää myös samanaikaisesti. Tervehdyttämisyavustuksella voidaan tällöin katata jo syntyneitä alijäämiä ja lainaehdojen muuttamisella varmistetaan, että hoitokate riittää jatkossa kattamaan lainojen korko- ja lyhennyskustannukset.

Valtiokonttori voi olla yhtenä osapuolena hyväksymässä vapaaehtoista velkasaneerausta taloudellisiin vaikeuksiin joutuneen vuokra- tai asumisoikeustalon auttamiseksi. Velkasaneerauksen edellytyksenä on, että taloutta ei saada tervehdytettyä muilla keinoilla kuten esimerkiksi tervehdyttämisyavustuksella.

Enintään 50 prosenttia jäljellä olevasta aravalainasta voidaan antaa anteeksi, jos vuokra-asunto tai vuokratalo joudutaan purkamaan väestöltään vähenevällä alueella asuntojen tyhjillään olon vuoksi aravarajoituslain (1190/1993) 17 ja 17 a §:n nojalla. Akordin myöntämisen edellytyksenä on, että asunnon tai talon tyhjillään olosta on aiheutunut lainansaajalle huomattavia taloudellisia vaikeuksia ja akordi on tarpeen lainansaajan talouden tervehdyttämiseksi.

2.2. Lainaehtojen ja vuokratalojen pääomakustannukset

Asuntotuotantolain (247/1966) nojalla 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamista, hankkimista ja peruskorjausta varten myönnettyjen kiinteäehtoisten valtion asuntolainojen laina-aika on 27 vuotta. Lainojen ongelmana on voimakkaan takapainoinen lyhennysrakenne. Lyhennykset nousevat kolmesta yhdeksään prosenttiin 21. lainavuodesta lähtien ja jatkavat nousuaan 15 prosenttiin alkuperäisestä lainapääomasta. Ensimmäisten 20 lainavuoden aikana lainan pääomaa lyhennetään vain 18 prosenttia. Lainan lyhennykset on säädetty korkean inflaation aikana olettaen, että inflaatio olisi pienentänyt lainojen pääomia ennen lyhennysprosentin nousua.

Lainojen pääomia oli marraskuussa 2004 jäljellä 989 miljoonaa euroa. Lainoja oli jäljellä 2 711 kappaletta. Viime vuosina niitä on osin korvattu rahoituslaitosten myöntämällä lainoilla, mikä on velkaantuneen valtiontalouden oloissa vähentänyt valtion velkaa.

Ennen vuosimaksujärjestelmää myönnetyssä kiinteäehtoisessa lainoituksessa valtion asuntolainan suuruus oli enintään 60 prosenttia hyväksytystä hankinta-arvosta. Käytännössä valtion asuntolaina kattoi vain noin 50—55 prosenttia rakennushankkeen kokonaiskustannuksista. Rahalaitosten myöntämän ensisijaislainoituksen osuus oli noin 30—35 prosenttia rahoituksesta. Ensisijaislainojen laina-aika on 20 tai 24 vuotta.

Pääomakustannukset muodostuvat lyhennysten lisäksi koroista. Kiinteäehtoisten lainojen korko on 4,25 prosenttia 1 päivästä lokakuuta 2004 lukien eräiden valtion asunto-

lainojen enimmäiskorosta annetun valtioneuvoston asetuksen (496/2004) mukaisesti.

Tällä hetkellä valtion asuntolainojen pääomakustannukset ovat korkeimmat vuosina 1982—1984 myönnettyissä lainoissa, joissa lyhennykset ovat jo nousseet 9 tai 10 prosenttiin lainan alkuperäisestä pääomasta. Vuonna 1984 myönnettyjen rakentamislainojen keskimääräiset kustannukset ovat yli 3,5 euroa neliömetriltä kuukaudessa, mikä johtaa yli 8 euron neliövuokraan.

Lyhennysprosentin kasvaessa lainanhoitokustannukset nousisivat tulevaisuudessa huomattavan korkeiksi. Vuosina 1986—1993 myönnettyissä lainoissa myös alkuperäiset lainapääomat ovat olleet suuria johtuen rakennuskustannusten noususta lamaa edeltävänä nousukautena. Rakentamislainojen reaaliset lainanhoitomenot tulisivat olemaan 2010-luvulla keskimäärin noin 5—7 euroa neliömetriltä kuukaudessa reaalisena neliövuokran noustessa noin 10—12 euroon.

2.3. Nykytilan arviointi

Aravavuokra-asunnoissa vuokrat määräytyvät ns. omakustannusperiaatteen mukaisesti. Vuokratuloilla on katettava pääomamenoista ja hoitomenoista aiheutuvat kulut.

Arava-asuntojen vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla kilpailukykyisiä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kanssa. Keskimääräinen kuukausivuokra oli vuonna 2004 pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 11,05 euroa neliömetriltä ja aravavuokra-asunnoissa 8,31 euroa neliömetriltä. Muualla maassa vastaavat luvut olivat vapaarahoitteisissa 7,68 ja arava-asunnoissa 7,01 euroa neliömetriltä. Arava-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien erotus arava-asuntojen hyväksi on ajanjaksolla 1975—2004 ollut suurimmillaan 2000-luvulla. Viime vuosina arava-asuntojen vuokrat ovat kuitenkin nousseet vapaarahoitteisia vuokria nopeammin, koska vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat mukautuneet asuntomarkkinatilanteeseen.

Vuonna 2004 oli taloudellisissa vaikeuksissa lähes 200 kuntien omistamaa vuokrataloyhtiötä, joissa on yhteensä 13 500 asuntoa. Maksuviiveitä oli eniten suhteessa lainakan-

taan Lapin ja Oulun läänissä. Sen sijaan suurten yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen, joiden omistamat vuokratalot painottuvat kasvukeskuksiin, taloudelliset tulokset ovat viime vuosina kasvaneet.

Asuntojen paikkakunta-kohtainen vajaa-käyttö on merkittävin syy vuokratalojen vaikeuksiin. Marraskuussa 2004 tyhjillään vähintään kaksi kuukautta oli kuntien ilmoitusten mukaan noin 4 400 aravavuokra-asuntoa eli yli 500 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Tyhjien asuntojen osuus on 1,3 prosenttia aravavuokra-asuntokannasta. Tyhjien asuntojen kasautuminen muutenkin taloudellisissa vaikeuksissa oleviin kuntiin on ongelmallista.

Tyhjien asuntojen määrän vähenemiseen on vaikuttanut tehostunut käyttörajoituksista vapauttamiskäytäntö. Vapautettuja asuntoja on siirtynyt mm. omistusasunnoiksi ja vanhusten palveluasunnoiksi. Rajoituksista vapauttamisia on ympäristöministeriön Valtion asuntorahastolle asettaman tavoitteen mukaan tarkoitus toteuttaa aiempaa laajemmin paikkakunta-kohtaisen asuntomarkkinatilanteen ennakoitu kehitys ja kiinteistöjen käyttötarve huomioon ottaen.

Valtiokonttorin luottoriskien arviointiin kehitetyn mallin mukaan lainojen jäljellä olevista pääomista runsas kahdeksan prosenttia kuuluu vähintään kohtalaisen riskin piiriin. Kun lisäksi otetaan huomioon tyhjät asunnot ja alueellinen kehitys, vähintään kohtalainen riski koskee runsasta 13 prosenttia lainakannasta.

Erääntyneitä saatavia oli vuoden 2004 lopussa kiinteäehtoisessa, 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen ennen vuosimaksujärjestelmää myönnettyssä rakentamis- ja hankintalainakannassa yhteensä 2,2 miljoonaa euroa 989 miljoonan euron lainakannasta. Maksuviiveet kuitenkin kasvoivat 24 prosenttia vuonna 2004. Maksuviiveistä 1,5 miljoonaa euroa on korkorästejä, jotka lisääntyivät edelliseen vuoteen verrattuna 15 prosenttia. Lyhennysviiveet lisääntyivät 51 prosenttia vuonna 2004. Maksuviiveiden lisääntyminen johtuu paljolti takapainotteisten lainojen loppuvuosien lyhennyksistä.

Nykyisillä lainaehdoilla 1980-luvulla ja 1990-luvun alussa lainoitettujen vuokratalojen vuokrat uhkaavat nousta voimakkaan ta-

kapainoisen lyhennysrakenteen vuoksi kohtuuttoman korkeiksi. Tämä voisi johtaa vuokrataloja taloudellisiin vaikeuksiin myös muualla kuin väestöltään vähenevillä alueilla, kun vielä otetaan huomioon yleisen vuokratason maltillinen kehitys. Takapainotteisten lainojen loppuvuosien pääomamenoja tulisi voida alentaa vuokrien nostopaineiden vähentämiseksi ja vuokratalojen taloudellisten vaikeuksien ennalta ehkäisemiseksi pidentämällä laina-aikaa ja alentamalla korkoa tapauskohtaisesti.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Nyt ehdotettavan lain tavoitteena on parantaa vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja toteuttaa ennakoivaa valtion riskinhallintaa ehkäisemällä yhteisöjen taloudellisia vaikeuksia ja valtion luottotappioita.

Nykyisten, jo taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen tukimuotojen lisäksi tarvitaan keino puuttua ongelmien syntymiseen ennakolta. Tervehdyttävistä väestönsuojelun saaminen ja lainaehdojen määräaikaisten muuttaminen edellyttävät, että lainansaajayhteisöllä on huomattavia taloudellisia vaikeuksia eikä yhteisö kykene hoitokatteella selviytymään lainaehdoista. Velkasaneeraus ja vuokratalon purkamiseen liittyvä akordi ovat viimesijaisia avustuskeinoja.

Ehdotetun järjestelmän avulla kohtuullistettaisiin vanhojen asuntolainojen ehtoja ja alennettaisiin korkeita pääomamenoja. Lainajan pidentäminen merkitsisi lainojen lyhennysohjelman rakenteellista korjausta, ja lisäksi lainakustannuksia alentaisi kohdennettu koron alentaminen.

Järjestelmän tarkoituksena olisi sekä väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien vuokratalojen talouden kohentaminen että kasvukeskusalueiden korkeavuokraisten vuokratalojen kilpailukykyyn parantaminen. Tuen painopiste olisi kuitenkin kasvukeskusalueiden ulkopuolella, missä vajaakäyttö ja omakustannusvuokran korkeus suhteessa yleiseen vuokratason aiheuttaa eniten ongelmia ja valtion luottotappioriskit ovat suurimmat.

Ehdotetun lain soveltamisalaan kuuluisivat asuntotuotantolain nojalla 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen vuokratalon tai

vuokra-asunnon rakentamista, peruskorjausta ja hankkimista varten myönnettyt kiinteistöehtoiset lainat. Viimeiset näiden ehtojen mukaiset lainat myönnettiin vuonna 1993. Ehdotettu laki ei koskisi aikaisemmin myönnettyjä valtion asuntolainoja, koska ne tulevat pääosin maksetuksi takaisin lähivuosina.

Lain soveltamisalaan kuuluvien lainojen lyhennyksiä muutettaisiin lainansaajan ilmoituksen perusteella automaattisesti. Korjojen alentaminen perustuisi lainoitettavan kohteen hankinta-arvoon asuinneliometriä kohden. Hankinta-arvo on vahvistettu lainan myöntämispäätöksen yhteydessä kohteen hyväksytyjen rakennus- ja tonttikustannusten perusteella. Hankinta-arvorajauksen avulla koron alentaminen suunnattaisiin lainoihin, joilla rakennetuissa kohteissa hyväksytyt rakennus- ja tonttikustannukset ovat olleet korkeat ja tästä syystä lainakustannukset ovat muita kohteita suuremmat.

Laina-ajan pidentämisen ollessa sidottu lainoitusvuoteen ja koron alentamisen tapahtuessa korkean hankinta-arvon perusteella, ilmoitusten käsittely olisi selkeää, nopeaa ja summaarista eikä se edellyttäisi perittävän vuokran tai vuokratalon taloudellisen tilanteen tutkimista, mikä vähentäisi ilmoitusten käsittelyyn liittyvää työmäärää. Lainaehtojen muuttamiseksi lainansaaja tekisi lainakohtaisen ilmoituksen Valtiokonttorille. Omistajalta ei ilmoituksen lisäksi edellytettäisi muita toimenpiteitä.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Laina-ajan pidentäminen myöhentäisi lainojen takaisinmaksua ja supistaisi siten Valtion asuntorahastoon lähivuosina kertyvää kassavirtaa. Lainaehtojen muuttaminen kuitenkin vähentäisi valtion luottotappioriskiä ehkäisemällä lainansaajien taloudellisia vaikeuksia.

Esitys vähentäisi valtion asuntolainoista saamia korkotuottoja koron alentamisen osalta. Toisaalta koron alentamisen yhteydessä pidennettäisiin aina laina-aikaa, mikä lisäisi osaltaan korkotuottoja. Koron alentamisen

perusteena olevista hankinta-arvoista ja koron suuruudesta alentamisen jälkeen säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Vaikutus lainansaajien ja asukkaiden asemaan

Lainaehtojen muuttamismahdollisuudella estettäisiin jo ennakolta lainansaajien taloudellisten vaikeuksien syntymistä. Lainaehtojen muuttaminen toisi helpotusta vuokratuotuspaineisiin.

Laina-ajan pidentämisen myötä vuosina 1982—1985 myönnettyjen rakentamislainojen viimeisten lainavuosien laskennallinen reaali vuokra tasoittuisi keskimääräisestä 8—9 eurosta 6—7 euroon neliöltä. Vuosina 1986—1993 rakennuskustannukset olivat korkeimmillaan, joten useat tuolloin lainoit-

tut kohteet tulisivat laina-ajan pidentämisen lisäksi myös ilmoitusperusteisen koron alentamisen piiriin. Jo pelkästään laina-ajan pidentämisen vaikutuksesta näiden lainojen lainanhoitomenot laskisivat keskimäärin 2—3 euroa neliöltä kuukaudessa.

4.2. Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esitys lisäisi jonkin verran Valtiokonttorin työmäärää, koska lainehtojen muuttamista koskevat ilmoitukset käsiteltäisiin Valtiokonttorissa.

5. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä virkatyönä yhteistyössä Valtiokonttorin ja Valtion asuntorahaston kanssa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. Lain tarkoitus. Vanhojen takapainotteisten valtion myöntämien asuntolainojen lainahtojen muuttamisen tavoitteena on lainanhoitomenojen tasaaminen, jotta vuokrataaso pysyisi kohtuullisena. Lainahtojen huojennuksella kevennetään yhteisöjen pääomakustannuksia ja turvataan valtion lainasaatavia.

2 §. Soveltamisala. Lakia sovellettaisiin 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen asuntotuotantolain nojalla vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamista, laajentamista ja peruskorjausta varten myönnettyihin kiinteäehtoisiin asuntolainoihin, joita ei ole muutettu ehdoiltaan vuosimaksulainoiksi vuokratalolainojen lainahtojen muuttamisesta annetun lain nojalla. Lain soveltamisalaan kuuluisivat myös kiinteäehtoiset, asuntotuotantolain nojalla vuokra-asunnon hankkimista varten 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen myönnettyt lainat, joita ei ole muutettu ehdoiltaan vuosimaksulainoiksi.

Lainan myöntämisellä tarkoitetaan ehdotetussa laissa varsinaisen lainapäätöksen tekemisen ajankohtaa. Lain soveltamisalaan kuuluvia lainoja myönnettiin ennen vuosimaksujärjestelmän käyttöönottoa, joka tapahtui

vuonna 1990. Laina myönnettiin kuitenkin kiinteäehtoisena vielä vuosina 1990—1993, jos lainahakemus oli jätetty ennen vuoden 1989 kesäkuun alkua. Myös vuosina 1990—1993 myönnettyt kiinteäehtoiset lainat kuuluvat lain soveltamisalaan.

Lakia ei sovellettaisi ennen maaliskuun 1 päivää 1982 myönnettyihin lainoihin, koska niiden jäljellä olevat pääomat ovat pienet ja siten asuntolainan kustannukset matalat. Vuosina 1949—1956 ja 1973—1975 myönnettyt lainat on lainahtojen mukaan maksettu jo takaisin. Lakia ei myöskään sovellettaisi asuntotuotantolain nojalla myönnettyihin valtion ensisijaisiin lainoihin.

3 §. Laina-ajan pidentäminen. Lainojen lyhennyksiä pienennettäisiin lainansaajan ilmoituksen perusteella puolittamalla lyhennysprosentti 21. lainavuodesta lähtien, koska lyhennysprosentti nousee tällöin kolminkertaiseksi ja lyhennyserät ovat tuntuvia lyhennysten takapainoisuudesta johtuen. Lyhennysprosenttien puolittaminen 21. lainavuodesta lähtien merkitsee seitsemän vuoden pidennystä laina-aikaan, koska lainat ovat 27 vuoden pituisia.

Pykälä sisältäisi 21. lainavuodesta lähtien sovellettavan uuden lyhennystaulukon. Laina-ajan pidentäminen olisi lyhennystaulukon

avulla kaavamaista ja selkeää. Tavoitteena on toteuttaa järjestelmä mahdollisimman yksinkertaisena.

Jos laina-aikaa pidennettäessä lainasta olisi jo kulumassa 21.—27. lainavuosi, laina-aikaa pidennettäisiin vastaavasti puolittamalla jäljellä olevien lainavuosien ja mahdollisen puolivuotiskauden nykyiset lyhennysprosentit. Puolitettua lyhennysprosenttia sovellettaisiin tällöin ilmoituksen hyväksymistä seuraavasta eräpäivästä lähtien.

4 §. Koron alentaminen. Ehdotetun lain soveltamisalaan kuuluvien lainojen korko on tällä hetkellä 4,25 prosenttia. Lainan pidentämisen lisäksi korkoa on tarpeen alentaa sellaisten lainojen osalta, joissa lainakustannukset ovat lainan suuresta alkuperäisestä pääomasta johtuen korkeat. Lainan määrä perustuu lainoitettavan kohteen hankinta-arvoon eli hyväksytyihin rakennus- ja tonttikustannuksiin, jotka asuntohallitus tai myöhemmin Valtion asuntorahasto on vahvistanut lainan myöntämispäätöksen yhteydessä.

Nyt kysessä olevien vuokratilakohteiden hankinta-arvo määriteltiin asuntotuotantolain 7 b §:ssä. Hankinta-arvolla tarkoitetaan asuntohallituksen tai Valtion asuntorahaston lainan myöntämispäätöksen yhteydessä vahvistamaa lainoitettavan kohteen hankinta-arvoa, joka koostuu hyväksytyistä rakennuskustannuksista sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista sekä osittain tai kokonaan vastikkeetta saadun tontin kohtuullisesta käyvästä arvosta. Peruskorjausta varten lainaa myönnettäessä hankinta-arvoksi on vahvistettu rakennuksen ja maan kohtuullinen käypä arvo lisättyinä peruskorjauksen hyväksytyillä kustannuksilla.

Koron alentamisen perusteena käytettävistä hankinta-arvorajoista säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Lainan korkoa alennettaisiin lainanajan pidentämisen hyväksymisen yhteydessä, jos lainoitettavan kohteen hankinta-arvo asuinneliometriä kohden ylittäisi asetuksella säädetyn rajan. Koron alentamista koskevassa ilmoituksessa esitetty hankinta-arvo ja asuinneliöiden määrä tarkistettaisiin ilmoituksen käsittelyn yhteydessä aravakiinteistörekisteristä, johon on lainan myöntämisestä päätettäessä kirjattu kohteiden hankinta-arvot ja asuinneliömäärät.

Eritasoisten rakennuskustannusten ja käyvän vuokratason vaihtelun vuoksi hankinta-arvorajoja olisi asetuksessa kolmet: pääkaupunkiseutu, muut kasvukeskusalueet ja pääkaupunkiseudun kehyskunnat sekä muu maa. Koron alentamiseen liittyvää tukea kohdennettaisiin hankinta-arvorajoja määriteltäessä eniten kasvukeskusalueiden ulkopuolelle, koska yleiseen vuokratasoon ja käyttöasteen alenemiseen liittyvät ongelmat ovat siellä vaikeampia kuin kasvukeskuksissa.

Asetuksella säädettäisiin myös korkotaso alentamisen jälkeen. Korko sidottaisiin valtion kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden liukuvan keskkoron perusteella määräytyvään viitekorkoon. Viitekorko on sama, mihin myös 4,25 prosentin enimmäiskorko ja uusien aravalainojen korot on sidottu.

Asetuksella säädettäisiin lisäksi alennettun koron soveltamisesta. Järjestelmän ennaltaehkäisevän luonteen ja ensisijaislainten lyhennysten aiheuttaman tarpeen vuoksi korkoa alennettaisiin heti ilmoituksen hyväksymistä seuraavasta eräpäivästä lähtien riippumatta siitä milloin 21. lainavuosi täyttyy ja uusi lyhennystaulukko tulee käyttöön.

5 §. Ilmoitusten käsittely. Valtiokonttori päättäisi lyhennysten muuttamisesta ja koron alentamisesta vuokratalon omistajan ilmoituksen perusteella.

Valtiokonttori voisi antaa tarkemmat ohjeet ilmoitusmenettelystä ja ilmoitukseen liitettävistä selvityksistä. Ohjeiden tarkoituksena olisi riittävän yhdenmukaisen päätöksenteon turvaaminen. Ohjeita voitaisiin antaa esimerkiksi siitä, mihin ajankohtaan mennessä ilmoitus olisi toimitettava Valtiokonttoriin, jotta se ehditään käsitellä ennen seuraavaa eräpäivää. Lainaehdojen muuttamista koskevan ilmoituksen voisi tehdä milloin tahansa lain voimaantulon jälkeen Valtiokonttorin ohjeiden mukaisesti.

6 §. Muutoksenhaku. Valtiokonttorilta saisi hakea oikaisua sen tekemään päätökseen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotetun lain 4 §:n 2 momentin mukaan koron alentamisen edellytyksistä, suuruudesta ja soveltamisesta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin 7 §:n mukaan antaa tarkempia säännöksiä myös lain täytäntöönpanosta.

3. Voimaantulo

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaan lainaehtojen muuttamismenettely otetaan käyttöön vuonna 2005. Lain ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

eräiden vuokratotalojen lainaehtojen ilmoitusperusteisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain tarkoitus

Tämän lain tarkoituksena on ennaltaehkäistä vuokratotaloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia pidentämällä valtion asuntolainan laina-aikaa ja alentamalla korkoa.

2 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan 1 päivänä maaliskuuta 1982 ja sen jälkeen asuntotuotantolain (247/1966) nojalla vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamista, peruskorjausta ja hankkimista varten myönnettyihin kiinteistöihin asuntolainoihin, joita ei ole muutettu ehdoiltaan vuosimaksulainoiksi vuokratotalojen lainaehtojen muuttamisesta annetun lain (1186/1990) nojalla.

Kiinteäehtoisella asuntolainalla tarkoitetaan lainaa, jonka lyhennyssuunnitelma perustuu kiinteään laina-aikaan ja korkoon.

3 §

Laina-ajan pidentäminen

Laina-aikaa pidennetään lainansaajan il-

moituksesta siten, että lyhennysten suuruus määräytyy 21. lainavuoden alusta lukien seuraavan taulukon mukaisesti:

Lainavuosi	Lyhennysprosentti (alkuperäisestä pääomasta)
21	4,5
22	4,5
23	5,0
24	5,0
25	5,0
26	5,0
27	5,5
28	5,5
29	6,5
30	6,5
31	7,0
32	7,0
33	7,5
34	7,5

Jos laina-aikaa pidennettäessä lainasta on jo kulumassa 21.—27. lainavuosi, laina-aikaa pidennetään vastaavasti puolittamalla jäljellä olevan laina-ajan voimassa olevat lyhennysprosentit ilmoituksen hyväksymistä seuraavasta eräpäivästä lukien.

4 §

Koron alentaminen

Lainan korkoa alennetaan laina-ajan pidentämisen hyväksymisen yhteydessä, jos vuokratalon kokonaispääomamenot ovat lainan suuresta alkuperäisestä pääomasta johtuen huomattavan korkeat. Kokonaispääomamenojen tasoa arvioidaan lainoitettun kohteen hankinta-arvon perusteella ottaen huomioon rakennus- ja tonttikustannusten sekä vuokra-asuntomarkkinatilanteen alueelliset erot.

Koron alentamisen edellytyksistä, suuruudesta ja soveltamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

5 §

Ilmoitusten käsittely

Valtiokonttori päättää lainansaajan ilmoituksen perusteella laina-ajan pidentämisestä ja koron alentamisesta.

6 §

Muutoksenhaku

Ilmoituksen tekijä, joka on tyytymätön

Valtiokonttorin tekemään päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtiokonttorille. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusohje. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

7 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

8 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20. Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 21 päivänä huhtikuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*