

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä avustuksista

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä avustuksista. Esityksen mukaan tervehdyttämistä avustuksia voitaisiin myöntää aravavuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lisäksi huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville kirkotukivuokratilayhteisöille. Kirkotukivuokratilayhteisöille ei ole nykyisin valtion tukitoimenpiteitä taloudellisiin vaikeuksiin. Avustusta voitaisiin myöntää jo toteutuneiden alijäämien

lisäksi valtiolle syntyvien luottotappioriskien tai takausvastuun toteutumisen välttämiseksi.

Uudella lailla kumottaisiin nykyinen vuokratilalojen ja asumisoikeustaloiden tervehdyttämistä avustuksista annettu laki.

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2009.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Valtioneuvosto on hyväksynyt 14 päivänä helmikuuta 2008 pääministeri Matti Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelmaan perustuvan asuntopoliittisen toimenpideohjelman. Toimenpideohjelman mukaan taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratilayhtiöiden avustus tehdään mahdolliseksi myös kirkotukitaloille.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratiloille ja asumisoikeustaloille voidaan myöntää avustuksia vuokratilalojen ja asumisoikeustaloiden tervehdyttämistä avustuksista annetun lain (657/2000) ja sen nojalla annetun vuokra- ja asumisoikeustaloiden talouden ter-

vehdyttämistä koskevan valtioneuvoston asetuksen (58/2003) perusteella.

Avustusta voidaan myöntää aravavuokratiloille, joille on myönnetty valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen, perusparantamiseen tai peruskorjaukseen. Jos vuokratiloja koskee aravarajoituslain (1190/1993) 3 §:ssä tarkoitettu kymmenen vuoden jatkorajoitusaika, avustuksen myöntäminen ei ole mahdollista. Avustusta voidaan myöntää myös asumisoikeustalolle, jonka rakentamiseen on myönnetty aravalainaa tai kirkotukilainaa.

Vuokra- ja asumisoikeustalon voidaan katsoa olevan huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa, jos se ei ole kahtena edellisenä vuotena pystynyt kattamaan vuokrilla tai käyttövastikkeilla pääoma- ja hoitomenoja. Tervehdyttämistä avustus voidaan myöntää talolle, jonka arvioidaan avustuksen ja omistajan oman panostuksen avulla selviytyvän ta-

loudellisista vaikeuksista ja saavan taloutensa tasapainoon.

Avustuksen myöntämisen yleisenä ehtona on, että talon omistaja on huolehtinut täysimääräisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan talon talouden tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla. Avustuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että talolle on tehty hyväksyttävä suunnitelma talouden tervehdyttämiseksi kohtuullisen ajan kuluessa. Talon omistaja ei myöskään saa periä vuokrissa omille varoille korkoa viitenä vuotena tai tätä pidempänä talouden tervehdyttämiseen kuluvana aikana.

Tervehdyttämisasiavustuksia on myönnetty 2000-luvulla vuosittain 16—60:lle vuokratalolle. Asumisoikeustalot eivät ole muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta hakeneet avustusta.

Nykyjärjestelmässä avustuksesta osa on maksettu lainansaajille ja loppuosalla on kuittattu aravalainojen maksamatta jääneitä korkoja ja lyhennyksiä. Näin on voitu vähentää valtiolle muuten syntyviä luottotappioita.

Avustuksilla on voitu turvata valtion saattavia tervehdyttämällä taloudellisiin vaikeuksiin ajautuneita vuokra- tai asumisoikeustaloja. Ongelmatilanteissa valtio on lähes aina suurin velkoja. Jos lainansaaja joutuu esimerkiksi konkurssiin, valtion riski menettää ainakin pääosin saatavansa kasvaa olennaisesti. Avustuksella on voitu vähentää tällaisia riskejä huomattavasti.

Jos talon talouden tervehdyttäminen ei onnistu pelkällä avustuksella, aravalainan lainaehdot on voitu järjestellä esimerkiksi aravalainaehtojen määräaikaisella muuttamisella tai vapaaehtoisella velkasaneerauksella. Tällöin pääomamenoja on voitu pienentää tiettyksi ajaksi ja avustuksilla kattaa jo syntyneitä alijäämiä. Toimenpiteiden yhteisvaikutuksella on näin saavutettu parempi talouden tasapaino ongelmatilanteissa.

2.2 Nykytilan arviointi

Nykyisin tervehdyttämisasiavustuksia ei voida myöntää taloudellisissa vaikeuksissa oleville korkotukivuokrataloille.

Valtio on antanut osalle vuokratalojen rakentamiseen tarkoitetuista korkotukilainoista täytetäkäuksen, mikä merkitsee takausriskiä

valtiolle. Valtio on vastuussa lainanmyöntäjälle lainan pääoman ja koron lopullisten menetysten osalta, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Tällaisia lainoja, joilla on valtion täytetäkaus, on hyväksytty korkotukilainoiksi 1.1.1993 lukien.

Korkotukilainakanta, jolla on valtion täytetäkaus, oli vuoden 2008 maaliskuun lopussa 3,7 miljardia euroa. Yli 80 prosenttia lainoista on kohdentunut pääkaupunkiseudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Korkotukilainoissa valtion täytetäkaus on toistaiseksi realisoitunut vain kerran.

Vuodesta 2008 alkaen valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa on voitu toteuttaa vain korkotukilainoituksella. Aravalainoja ei enää myönnetä. Vuosina 2005—2007 korkotukilainoista suurin osa on kohdistunut erityisryhmien investointiavustusta saaneisiin kohteisiin. Tällaisia kohteita ovat esimerkiksi vanhuksille, asunnottomille ja vammaisille tarkoitetut asunnot. Uusia asuntoja on rakennettu erityisryhmille 4 200 ja peruskorjattu 2 900 asuntoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA selvittää kohteiden hankekäsittelyn yhteydessä tulevan kohteen ja sen omistajan taloudellista tilannetta sekä kohteen kannattavuutta pidemmällä tähtäimellä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pyrkii hankkeiden huolellisella valmistelulla ja käsittelyllä varmistamaan jo riittävän aikaisessa vaiheessa kohteiden toteutuskelpoisuuden ja kannattavuuden. Tarkoituksena on näin estää mahdollisten riskikohteiden käynnistyminen ja siten vaikuttaa tulevien valtion riskien minimointiin.

Nykyjärjestelmässä korkotukivuokrataloille ei ole valtion taholta tukikeinoja, joilla voitaisiin puuttua taloudellisiin vaikeuksiin ja tervehdyttää talon taloutta. Koska valtio ei ole itse velkojana velkasuhteessa, ei lainaehdotihin voida kohdistaa vaatimuksia eikä velkasaneeraustakaan voida vaatia. Jos korkotukivuokratalolla esiintyy maksuvaikeuksia, lainanmyöntäjä voi käynnistää varsin nopeasti korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden muuttamisen rahaksi.

Varsinkin erityisryhmille tarkoitetuissa korkotukikohteissa on olemassa riski taloudellisten ongelmien syntyymiseen. Tervehdyttämisyavustuksen käyttöä tulisikin laajentaa koskemaan myös korkotukivuokratuloja.

Valtion takausvastuun määrä on kasvanut huomattavasti eri tukijärjestelmissä. Valtion vastuiden realisoitumisen rajoittamiseksi olisi välttämätöntä laajentaa avustuksen myöntämisedellytyksiä siten, että avustusta voitaisiin myöntää kaikkiin sellaisiin tapauksiin, joihin liittyy valtion vastuu myönnetyn lainan tai takauksen johdosta lukuun ottamatta hallituksen esityksessä laiksi vuokratulojen rakentamislainojen valtion takauksesta (HE xx/2008 vp) tarkoitettuja valtion takauksia.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan, että aravavuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen lisäksi korkotukivuokratulojen lisäksi voitaisiin myöntää tervehdystämisyavustusta. Avustusta myönnettäisiin sellaisille korkotukivuokratulojen yhteisöille, joille on myönnetty valtion täydetakaus. Tällaisia ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla 1.1.1993 lukien korkotukilainaksi hyväksytyt lainat. Korkotuetuille asumisoikeustaloille on voitu myöntää avustusta jo nykyisen lain perusteella.

Lisäksi valtion riskien minimoimiseksi tervehdystämisyavustusta voitaisiin myöntää aravavuokratulojen yhteisöille, jotka tulisivat saamaan valtion takauksen lainalle, jolla maksettaisiin aravalaina pois. Hankkeesta on valmisteltu hallituksen esitys laiksi valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi, joka annetaan Eduskunnalle samanaikaisesti tämän hallituksen esityksen kanssa.

Nykyisten säännösten mukaan tervehdystämisyavustusta voidaan myöntää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalle talolle jo toteutuneiden alijäämien perusteella. Avustuksen tarvetta selvitettäisiin koko vuokratulojen yhteisön tilinpäätöksen perusteella. Avustusta ehdotetaan myönnettäväksi myös silloin, jos yhteisön taloudelliset vaikeudet voivat johtaa siihen, että valtiolle voi-

si syntyä luottotappioriski tai valtion takausvastuu voisi toteutua. Näin voitaisiin vähentää valtiolle syntyviä luottotappioita ja takausvastuita.

Jos korkotukivuokratulojen yhteisö joutuu maksuvaikeuksiin ja syntyy maksuviiveitä, lainan myöntänyt rahalaitos käynnistää yleensä hyvän pankkitavan mukaisesti varsin nopeasti kiinteistön realisoinnin. Olisi kuitenkin tärkeää, että avustumahdollisuus voitaisiin selvittää ennen omaisuuden realisointia. Rahalaitos on velvollinen ilmoittamaan Valtiokonttorille lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorin antamien määräysten mukaisesti vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 31 §:n perusteella. Tässä yhteydessä Valtiokonttori voisi käydä neuvotteluja rahalaitoksen kanssa avustumahdollisuuden selvittämiseksi ennen realisoinnin aloittamista. Uusia korkotukiluottoja hyväksyttäessä luottosopimuksiin tulisi ottaa maininta asiasta.

Lainsäädännön selkeyttämiseksi kaikki säännökset ehdotetaan koottavaksi uuteen vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdystämisyavustuksista annettavaan lakiin eikä valtioneuvoston asetusta enää annettaisi.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Tervehdystämisyavustukset maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Avustusvaltuuden suuruus on määrätty valtion talousarvion momentilla 35.20.60 *Siirto valtion asuntorahastoon*. Vuokra- ja asumisoikeustaloille tarkoitettu avustusvaltuus on hallituksen esityksessä vuoden 2009 valtion talousarvioksi 2,6 miljoonaa euroa.

Avustusten laajentamisen koskemaan myös korkotukivuokratulojen yhteisöjä ei arvioida olennaisesti lisäävän avustushakemusten määrää lähivuosina.

Vaikutukset lainansaajien asemaan

Avustuksella olisi mahdollista tervehdyttää vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisön talou-

dellistä tilannetta. Avustuksella voitaisiin myös estää kiinteistön joutuminen pakko-realisointiin, jolloin myös valtion luottotappioriski vähentyisi.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Avustukset myöntäisi Valtiokonttori. Esi-
tetty lainsäädäntö ei asettaisi Valtiokonttoril-
le uusia tehtäviä, vaikka tehtävät lisääntyisi-
vät jossain määrin. Tehtävien lisääntyminen
ei aiheuttaisi tarvetta lisätä henkilöstöresurs-
seja.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriö-
ssä yhteistyössä Valtiokonttorin ja Asumisen
rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa.

Esityksen valmistelun yhteydessä on la-
kiehdotuksesta pyydetty lausunnot valtiova-
rainministeriöltä, Finanssialan Keskusliitto

ry:ltä, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto
RAKLI ry:ltä ja Suomen Kuntaliitto ry:ltä.
Lausunnoissa on pidetty hallituksen esitystä
perusteltuna ja kannatettavana.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousar-
vioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi
sen yhteydessä.

Eduskunnalle on samanaikaisesti tämän
esityksen kanssa annettu hallituksen esitys
laeiksi valtioneuvoston esittämästä aravalainojen ta-
kaisinmaksamisesta sekä aravarajoituslain ja
asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50
b §:n muuttamisesta (HE xx/2008 vp). Esi-
tyksessä ehdotetaan säädettäväksi valtion
myöntämästä täytetakauksesta lainalle, jolla
maksettaisiin aravalaina takaisin valtiolle.
Koska nyt ehdotetun lain mukaan myös taka-
uksen saaneelle vuokrataloyhteisölle voitai-
siin myöntää avustus, tulisi tämä toinen esi-
tys käsitellä Eduskunnassa ensin.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Soveltamisala.* Lakia sovellettaisiin
valtion asuntorahaston varoista myönnettä-
viin avustuksiin valtion talousarviossa vah-
vistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa.
Avustuksia myönnettäisiin huomattavissa ta-
loudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrata-
loyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille.

Avustusten myöntämisessä sovellettaisiin
myös valtionavustuslakia (688/2001), johon
pykäläehdotuksessa on viittaus. Siten muun
muassa avustuksen käytön valvontaan, sank-
tioihin ja avustuspäätöksen tiedoksiintoon
sovellettaisiin valtionavustuslakia.

2 §. *Tavoite.* Lailla pyrittäisiin parantamaan
huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa
olevien vuokrataloyhteisöjen ja asumiso-
ikeustaloyhteisöjen taloudellista tilannetta.
Tarkoitus olisi avustuksella tasapainottaa yh-
teisön taloutta silloin, kun arvioidaan sen
selviytyvän taloudellisista vaikeuksistaan.

Tavoitteena olisi myös vähentää luottotappi-
oiden syntymisen riskiä valtiolle sekä riskiä
valtion takausvastuun toteutumisesta.

3 §. *Avustuksen saajat.* Lähtökohtana olisi,
että avustusta voitaisiin myöntää silloin, kun
valtiolla olisi riskiä joko myönnetyn lainan
tai takauksen johdosta. Jos aravavuokratalo-
yhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille on
myönnetty valtion asuntolainaa tai aravalai-
naa asuntotuotantolakien (488/1953 ja
247/1966), aravalain (1189/1993) tai perus-
parannuslainaa asuntojen perusparantamisesta
annetun lain (34/1979) nojalla ja lainaa on
vielä jäljellä, kuuluisivat ne lain soveltamisen
piiriin. Nykyisestä laista poiketen sellaisille
aravavuokrataloyhteisöille, joilla on meneil-
lään aravarajoituslain 3 §:ssä tarkoitettu
kymmenen vuoden jatkorajoitusaika ja arava-
lainaa on vielä jäljellä, voitaisiin myöntää
avustusta. Jos aravalaina on maksettu ennen-
aikaisesti takaisin, avustusta ei voitaisi

myöntää toisin kuin nykyisen lain perusteella.

Avustusta voitaisiin myöntää myös korkotukivuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotka on rahoitettu vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla ja joiden jäljellä olevaan lainaan kohdistuu vielä valtion täytetakausta. Vuoden 1980 korkotukilain mukaiset täytetakaukset koskivat 1.1.1993 lukien hyväksytyjä korkotukilainoja, jotka oli tarkoitettu rakentamiseen. Samoin täytetakausta koski aluksi vain asumisoikeustaloyhteisöjen rakentamislainoja. Sen sijaan vuoden 2001 korkotukilain mukaiset täytetakaukset koskevat rakentamislainojen lisäksi hankinta- ja perusparannuslainoja. Korkotuetuille asumisoikeustaloyhteisöille on voitu jo nykyisen lain perusteella myöntää avustuksia. Arava- ja korkotukivuokratiloyhteisöillä tarkoitetaan myös kuntien suoraan omistamia vuokratiloyhteisöitä.

Lisäksi avustusta voitaisiin myöntää sellaisille aravavuokratiloyhteisöille, joille myönnettäisiin valtion takaus rahalaitoksen myöntämälle lainalle, jolla maksettaisiin aravalaina takaisin valtiolle. Kyseisistä takauksista on valmisteltu hallituksen esitys laeiksi valtiotakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi sekä aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 45 ja 50 b §:n muuttamisesta (HE xx/2008 vp).

4 §. Avustuksen myöntämisen edellytykset. Avustusta voitaisiin myöntää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevalle vuokratiloyhteisölle, joka ei olisi voinut kahtena edellisenä vuotena kattaa vuokrilla tai käyttövastikkeilla hyväksyttävien vuotuisia pääoma- ja hoitomenojen kuten nykyisinkin. Kahden viimeisimmän vuoden tilinpäätöksistä selvitetäisiin alijäämien määrät, jotka määritetään samalla tavalla kuin aravarajoituslain 7 §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 §:n mukaisessa vuokranmäärityksessä sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 16 ja 16 a §:n mukaisessa käyttövastikkeen määrityksessä.

Lisäksi ehdotetaan, että avustusta voitaisiin myöntää myös sellaiselle vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisölle, joka olisi muutoin ajautunut taloudellisiin vaikeuksiin siten, että valtiolle voisi syntyä luottotappioriski tai valtion takausvastuu voisi toteutua. Avustuksen myöntämisessä olisi perusteltua ottaa tällöin huomioon valtion taloudellisen edun näkökulma. Jos taloudelliset vaikeudet johtavat kiinteistön realisointiin, valtion riski menettää saataviaan on suuri, koska useissa tapauksissa vakuuden arvo ei kata valtion saatavia eli jäljellä olevaa lainaa tai valtion myöntämän takauksen määrää. Myöntämällä avustus tilanne voitaisiin välttää.

Avustusta voitaisiin myöntää valtiolle syntyvän riskin perusteella vain, jos arvioidaan, että avustuksella voitaisiin rajoittaa valtiolle syntyviä kustannuksia, jotka aiheutuisivat luottotappiosta tai takausvastuun realisoitumisesta. Tällöin verrattaisiin edellä mainittuja kustannuksia niihin kustannuksiin, joita valtiolle syntyisi, jos avustusta ei myönnettäisi. Pelkästään valtion taloudellisen edun näkökulma olisi perusteltua ottaa huomioon, jos näin on mahdollista välttää vielä suuremmat luottotappiot.

Luottotappioriskiä tai takausvastuuta arvioidessa otettaisiin huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

5 §. Omistajalle asetettavat edellytykset. Pykälä vastaisi nykyisiä säännöksiä. Jotta avustus voitaisiin myöntää, olisi omistajan täytettävä pykälässä säädetyt edellytykset. Omistajan tulisi huolehtia pitkäjänteisesti omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan yhteisön talouden tervehdyttämiseksi.

Omistajan tulisi lisäksi laatia yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa yhteisölle tervehdyttämissuunnitelma siitä, miten sen talous saataisiin jälleen tasapainoon. Tervehdyttämissuunnitelmassa edellytetään aina myös omistajan vastaantuloa. Omistajan panos on useimmiten pääomallina, avustus tai osakepääoman korotus.

Omistajan olisi myös luovuttava perimästä vuokrissa tai käyttövastikkeissa korkoa omille varoilleen viitenä vuotena tai pidempänä aikana, minkä suunnitelman mukainen yhteisön tervehdyttäminen kestää.

6 §. Avustuksen määrä. Pykälän 1 momentti vastaisi nykyisiä säännöksiä. Avustusta voitaisiin myöntää määrä, mikä yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvittaisiin, jotta yhteisön talous saataisiin tasapainoon kohtuullisen ajan kuluessa. Avustuksen enimmäismääränä on käytännössä tilinpäätökseen perustuva kumulatiivinen alijäämä. Alijäämä saadaan oikaisemalla rahoituslaskelman lukuja siten, että velkakirjaehtojen mukaiset lainanlyhennykset otetaan huomioon, mutta ei saatuja avustusluontoisia lainoja. Yleensä avustus on samansuuruinen kuin tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvä omistajan taloudellinen panos.

Pykälän 2 momentin mukaisen luottotappioriskin tai takausvastuun toteutumisen riskin välttämiseksi tarkoitetun avustuksen määrän määrittämiseksi olisi tarpeen selvittää, miten yhteisön talous kehittyy pidemmällä ajanjaksolla esimerkiksi kymmenessä vuodessa. Selvitetäisiin kyetäänkö vuokrilla tai käyttövastikkeilla kattamaan yhteisön kustannukset. Selvityksessä otettaisiin huomioon alueen väestörakenteen ja asuntomarkkinoiden muutokset ja miten ne vaikuttaisivat yhteisön vuokrien tai käyttövastikkeiden todennäköisiin muutoksiin. Selvitetäisiin myös pääomamenojen kehitys, miten korkotukilainan, aravalainan ja konvertoidun aravalainan ehdot muuttuvat tarkasteluajanjaksolla.

E erityisesti takauriskin välttämisen yhteydessä alijäämän kattaminen yksistään ei vielä riitä katkaisemaan tappiokierrettä, koska korkotukilainan tai konvertoidun aravalainan ehtoja ei kyetä muuttamaan siten kuin aravalainan osalta yleensä on mahdollista menetellä. Tällöin olisi perusteltua esimerkiksi pienentää avustuksella jonkin lainan kustannuksia, jotta yhteisön taloutta saataisiin tervehdytettyä aravajärjestelmän lisätukitoimenpiteitä vastaavalla tavalla. Ottamalla valtion taloudellinen intressi huomioon jo tässä vaiheessa, voitaisiin välttää myöhemmin tulevat takausvastuun toteutumisesta valtiolle mahdollisesti syntyvät suuremmat tappiot.

7 §. Avustuksen myöntäjä. Valtiokonttori myöntäisi talon omistajan hakemuksesta avustuksen kuten nykyisinkin. Valtiokonttori antaisi edelleen ohjeet hakumenettelystä, esimerkiksi hakuajasta ja hakemukseen liitettävistä selvityksistä. Tarkoituksena olisi turvata riittävän yhdenmukainen hakumenettely.

8 §. Muutoksenhaku. Valtiokonttorin tekemään päätökseen saisi hakea oikaisua. Oikaisua haettaisiin päätöksen tehneeltä viranomaiselta. Tämän lisäksi oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saisi pääsääntöisesti hakea valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Avustuksen myöntämisestä koskevaan päätökseen ei kuitenkaan saisi valittamalla hakea muutosta. Avustuksia voidaan myöntää vain siinä määrin kuin valtion talousarviossa on tarkoitukseen osoitettu valtuuksia. Hakijalla ei myöskään ole subjektiivista oikeutta avustukseen, vaan Valtiokonttorilla on harkintavalta siitä, että avustuksen myöntämisen edellytykset tulevat täytetyiksi. Siten on perusteltua säilyttää avustuksen myöntämisen osalta valitusta koskeva muutoksenhakukielto kuten nykyisessäkin laissa on.

9 §. Tarkemmat säännökset. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta.

2 Voimaantulo

Esitys liittyy valtion vuoden 2009 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 2009.

Lailla kumottaisiin vuokratalojen ja asuomisoikeustalojen tervehdyttämisavustuksista 30 päivänä kesäkuuta 2000 annettu laki (657/2000) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Lakiehdotus

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille siten kuin tässä laissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

2 §

Tavoite

Avustuksen myöntämisen tavoitteena on tervehdyttää huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa olevan vuokrataloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön taloutta taikka vähentää valtiolle syntyvää luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta.

3 §

Avustuksen saajat

Avustus voidaan myöntää vuokrataloyhteisölle ja asumisoikeustaloyhteisölle, jolla on

jonkin seuraavista laeista nojalla myönnettyä valtion asuntolainaa tai aravalainaa vielä jäljellä:

1) vuoden 1953 asuntotuotantolaki (488/1953);

2) vuoden 1966 asuntotuotantolaki (247/1966);

3) aravalaki (1189/1993); tai

4) asuntojen perusparantamisesta annettu laki (34/1979).

Avustus voidaan myöntää myös vuokrataloyhteisölle ja asumisoikeustaloyhteisölle, jonka jonkin seuraavista laeista nojalla hyväksytyyn korkotukilainaan kohdistuu vielä valtion täytetäkaus:

1) vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki (867/1980);

2) asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (1205/1993); tai

3) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001).

Avustus voidaan myöntää 1 momentissa tarkoitettulle lainansaajalle myös, jos jäljellä ollut valtion asuntolaina tai aravalaina on maksettu takaisin lainalla, johon liittyy valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (/2008) tarkoitettu valtion takaus.

4 §

Avustuksen myöntämisen edellytykset

Avustusta voidaan myöntää, jos vuokratuloyhteisö tai asumisoikeustaloyhteisö:

1) ei ole voinut kahtena edellisenä vuotena vuokrilla tai käyttövastikkeilla kattaa hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja; tai

2) on muutoin ajautunut sellaisiin taloudellisiin vaikeuksiin, että valtiolle voi syntyä luottotappioriski tai riski valtion takausvastuun toteutumisesta.

Avustusta voidaan myöntää 1 momentin 2 kohdan mukaan vain, jos sen arvioidaan rajoittavan valtion luottotappiosta tai takausvastuun toteutumisesta aiheutuvia kustannuksia verrattuna kustannuksiin, jotka valtiolle aiheutuisivat, ellei avustusta myönnetä.

Arvioitaessa luottotappioriskiä tai riskiä valtion takausvastuun toteutumisesta otetaan huomioon lainansaajan varallisuusasema, lainan vakuuden arvo suhteessa valtion asuntolainan, aravalainan, korkotukilainan tai 3 §:n 3 momentissa tarkoitetun lainan jäljellä olevaan pääomaan ja vakuuden realisointimahdollisuudet.

5 §

Omistajalle asetettavat edellytykset

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että vuokratuloyhteisön tai asumisoikeustaloyhteisön omistaja:

1) huolehtii omasta taloudellisesta ja muusta vastuustaan talouden tervehdyttämiseksi pitkäjänteisellä tavalla;

2) on tehnyt yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa yhteisölle suunnitelman, jonka tavoitteena on sen talouden tervehdyttäminen kohtuullisessa ajassa ja johon sisältyy myös omistajan toimenpiteitä; sekä

3) ei saa vuokrissa eikä käyttövastikkeissa periä omille varoille korkoa avustuksen myöntämisvuonna eikä sitä seuraavana neljänä vuotena tai tätä pidempänä 2 kohdassa tarkoitetun tervehdyttämissuunnitelman mukaisena aikana.

6 §

Avustuksen määrä

Avustusta myönnetään enintään määrä, joka yhdessä muiden tervehdyttämissuunnitelmaan sisältyvien toimenpiteiden kanssa tarvitaan yhteisön talouden saattamiseksi kohtuullisessa ajassa tasapainoon.

Avustusta 4 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella myönnetään enintään määrä, joka tarvitaan luottotappioriskin tai valtion takausvastuun toteutumisesta aiheutuvan riskin välttämiseksi.

7 §

Avustuksen myöntäjä

Valtiokonttori myöntää avustuksen hakemuksesta.

8 §

Muutoksenhaku

Hakija, joka on tyytymätön Valtiokonttorin päätökseen tässä laissa tarkoitetussa asiassa, saa hakea siihen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä Valtiokonttorille. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen, joka koskee avustuksen myöntämistä, ei saa hakea valittamalla muutosta. Muuhun oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan valittamalla muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

9 §

Tarkemmat säännökset

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

10 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .

Tällä lailla kumotaan vuokratalojen ja
asumisoikeustalojen tervehdyttämisavustuk-

sista 30 päivänä kesäkuuta 2000 annettu laki
(657/2000) siihen myöhemmin tehtyine muu-
toksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin
toimenpiteisiin.

Helsingissä 15 päivänä syyskuuta 2008

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Asuntonministeri *Jan Vapaavuori*