

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntorahoituksen kehittämistä koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on uudistaa asuntorahoitusta siten, että myös vapaarahoitteisten omistusasuntojen rahoitus muodostuisi lainansaajalle edulliseksi ja vakaaksi. Tarkoituksena on myös eri toimenpitein lisätä asuntojen kysyntää ja asuntokauppaa. Esitys liittyy hallituksen kannanottoon asuntorahoituksen kehittämisestä 24 päivältä tammikuuta 1996.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston lakiehdotuksen mukaan yksityishenkilön asunnon rakentamista tai hankkimista varten ottamalle asuntolainalle voitaisiin myöntää rajoitettu valtioneuvoston kausi, joka olisi voimassa suoraan lain nojalla. Näin pyritään vähentämään henkilötakausten tarvetta ja alentamaan korkotasoa.

Valtionvastuu koskisi luottolaitosten ja eräiden muiden yhteisöjen myöntämiä asuntolainoja, jotka täyttäisivät määrätyt ehdot. Valtionvastuu voisi näin ollen koskea vapaarahoitteisten asuntojen lainoituksen lisäksi omistusasuntojen korkotukilainoja ja nuorten ensiasunnonhankkijoiden ASP-lainoja. Tässä yhteydessä esitetään myös ASP-järjestelmässä edellytettyä ennakkosäästöosuutta alennet-

tavaksi nykyisestä 20 prosentista 15 prosenttiin asunnon hinnasta.

Lisäksi esitetään kohtuuhintaisten asunto-osakeasuntojen tuottamiseksi ja asuntokaupan vilkastuttamiseksi sekä rakennus- ja korjaustoiminnan lisäämiseksi säädettäväksi laki asunto-osakeyhtiöalolainojen korkotuesta. Esityksen mukaan korkotukea voitaisiin myöntää asunto-osakeyhtiöalorakentamiseen tai perusparantamiseen. Korkotukilainan määrä olisi enintään 40 prosenttia kustannuksista.

Tukijärjestelmien selkeyttämiseksi hallituksen tarkoituksena on korvata omistusasuntojen aravalainoitus nykyisellä omistusasuntojen korkotuella vuoden 1997 alusta lukien. Valtion asuntorahasto vastaisi korkotukien suorittamisesta kaikkiin vanhoihin ja uusiin korkotukilainoihin ja asuntolainojen valtioneuvoston takauksista aiheutuvista menoista jo vuodesta 1996 lukien.

Esitys liittyy valtion vuoden 1996 ensimmäiseen lisätalousarvioon ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Esitykseen sisältyvät lait on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
YLEISPERUSTELUT	4
1. Nykytila	4
1.1. Asuntomarkkinat	4
1.2. Asuntorahoitus	4
1.3. Aravalainojen ja korkotuen rahoitus	5
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	6
2.1. Omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätös	7
2.2. Asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuki	7
2.3. ASP-järjestelmä	8
2.4. Valtion asuntorahasto	8
3. Esityksen vaikutukset	8
3.1. Taloudelliset vaikutukset	8
3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen	8
3.1.2. Vaikutukset kotitalouksiin	9
3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	13
4. Asian valmistelu	13
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	14
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	14
1. Lakiehdotusten perustelut	14
1.1. Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä	14
1.2. Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta	18
1.3. Asuntosäästöpalkkiolaki	21
1.4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta	21
1.5. Laki valtion asuntorahastosta	21
2. Voimaantulo	22
3. Säättämisjärjestys	22
LAKIEHDOTUKSET	24
1. Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä	24
2. Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta	27
3. Laki asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta	30
4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta	30
5. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta	31

LIITTEET	33
Rinnakkaistekstit	33
3. Laki asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta	
4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta	34
5. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta	35
Luonnos asetukseksi asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta	38

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Asuntomarkkinat

Omistusasuntomarkkinoilla on kysyntälaama. Työttömyys on pysynyt erittäin korkeana. Kotitaloudet eivät ole halukkaita ottamaan lisää velkaa. Tämä näkyy erityisesti omistusasuntojen laimeana kysyntänä. Vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen kysyntä on sen sijaan kasvanut voimakkaasti. Erityisesti nuoret perheet ja myös asunnonhankintansa vuoksi ylivelkaantuneet ovat yhä kiinnostuneempia vuokra- ja asumisoikeusasumisesta.

Vanhon asuntojen hinnat ovat laskeneet edelleen vuonna 1995. Vanhoin asuinten hintojen ero on kasvanut ja tämä on vähentänyt edelleen asuntorakentamista. Omistusasuntojen kysynnän olisi lisännytävä selvästi, jotta asuntotuotanto kasvaisi.

Vaikka korkotaso on viime vuosina alentunut selvästi, vapaarahoitteinen asuntotuotanto on omakotirakentamista lukuunottamatta ollut lähes pysähdyksissä. Lähes koko asuntotuotanto on ollut valtion tukemaa. Esimerkiksi vuonna 1995 aloitettiin kaikkiaan alle 20 000 asunnon rakentaminen. Niistä 14 500 oli valtion tukemia arava- tai korkotukilainoitettuja vuokra-, asumisoikeus- tai omistusasuntoja.

Vuonna 1995 aloitettiin ennakkotietojen mukaan vain noin 1 000 vapaarahoitteisen kerros- ja rivitaloasunnon rakentaminen.

Hallitus on ohjelmansa mukaisesti panostanut erityisesti sosiaalisen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä perusparantamisen lisäämiseen. Vuokra-asuntojen rakentamista varten myönnettävien pitkäaikaisten korkotukilainojen korkotukea on nostettu, asumisoikeustalolainoille myönnettävän täytetäkauksen kestoaikaa on pidennetty ja vuokra-aravalainojen ehtoja on parannettu.

Hallitus on tehnyt periaatepäätöksen Suomen työllisyysohjelman edellyttämistä toimenpiteistä lokakuun 19 päivänä 1995. Valtion tukemaa asuntotuotantoa lisätään, jos lainojen kysyntä ylittää käytettävissä olevan myöntämisvaltuuden.

Toisin kuin asuntorakentaminen, teollisuus- ja korjausrakentaminen on elpynyt voimakkaasti. Korjausrakentaminen kääntyi nousuun vuonna 1993. Tänä vuonna talojen

korjaustoiminnassa arvioidaan saavutettavan vuoden 1990 huipputaso, 21 miljardia markkaa. Rakennuskannan vanhenemisesta johtuva korjaustarve kasvaa jatkossakin voimakkaasti.

Korjausrakentamisen kasvu on painottunut asunto-osakeyhtiöalojen korjaukseen. Valtion laajamittaisesti myöntämät korjausavustukset ovat erityisesti lisänneet kasvua. Edellä mainitun hallituksen periaatepäätöksen mukaan korjausavustuksiin varataan määrärahoja siten, että kaikille avustuskelpoisille hankkeille voidaan avustus myös myöntää.

Kansalaisten luottamus myönteiseen taloudelliseen kehitykseen ja työpaikkojen pysyvyyteen vaikuttaa keskeisesti asuntomarkkinoiden elpymiseen. Hallitus tehostaa jo tehtyjen talouspoliittisten ratkaisujen lisäksi toimenpiteitä positiivisen talouskehityksen turvaamiseksi ja työllisyystilanteen parantamiseksi.

1.2. Asuntorahoitus

Rahoitusmarkkinat olivat maassamme pitkään tiukasti säännellyt. Sääntely koski muun muassa rahalaitosten luotonannon määrää ja korkojen muodostusta. Sääntelyn purkautuessa 1980-luvun puolivälin jälkeen asuntolainojen korot ovat määrättyneet vapaasti rahoitusmarkkinoilla, luotonuksen määrää ei ole säännelty eikä ennakkosäästöjä ole edellytetty. Tämä on merkinnyt muun muassa sitä, että asunnonhankkijat ovat saaneet asuntolainoja helpommin kuin aikaisemmin.

Pankkien kotitalouksille myöntämiä asuntolainoja oli vuoden 1995 lopussa 95 miljardia markkaa. Koko asuntoluottokannasta pankkien myöntämiä luottoja oli 62 prosenttia, valtion ja kuntien myöntämiä oli 30 prosenttia sekä vakuutusyhtiöiden ja muiden rahalaitosten myöntämiä oli 8 prosenttia. Pankeilla on siten hallitseva asema yksityishenkilöiden asuntorahoituksessa, kun taas valtio on lainoittanut pääasiassa sosiaalisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista ja perusparantamista. Kotitalouksien asuntoluotoista 86 prosenttia oli vuonna 1995 pankkien myöntämiä.

Suomessa ei ole ollut kiinnitysluottolaitoksia tai muita asuntorahoitukseen erikoistuneita rahoituslaitoksia siinä määrin kuin useissa

muissa Euroopan maissa. Kuntien Asuntoluotto Oy:n ja Suomen Hypoteekkiyhdistyksen osuus koko asuntorahoituksesta on ollut varsin pieni. Kuntien Asuntoluotto Oy on myöntänyt lähinnä kuntien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainoja. Sen tulo rahoitusmarkkinoille on merkinnyt kilpailun lisääntymistä ja samalla korkotukilainojen korkomarginaalien alentumista.

Korkojen epävakaas ja laina-aikojen lyhyys on yleisesti koettu pankkikeskeiseen asuntorahoitusjärjestelmäämme liittyväksi ongelmaksi. Pankkien varainhankintakustannusten ja niiden asuntoluotoista perimän hinnan ero on ollut melko suuri. Osittain tämä johtunee pankkien raskaasta kustannusrakenteesta.

Pankkien myöntämät asuntolainat ovat siis olleet suhteellisen lyhytaikaisia. Vaikka uusien asuntolainojen laina-ajat ovat viime vuosina pidentyneet nykyiseen 10—15 vuoteen, laina-ajat ovat edelleen keskimääräisesti lyhyempiä kuin useimmissa muissa Euroopan maissa. Lyhyet laina-ajat ovat aiheuttaneet sen, että kotitalouksien velanhoidokustannukset ovat olleet epätarkoituksenmukaisen suuria juuri siihen aikaan, jolloin kotitalouksien kulutus on muutoinkin suurimmillaan ja tulotaso alhaisimmillaan.

Uusissa asuntolainoissa käytetään nykyisin viitekorkoina lähes yksinomaan pankkien omia prime-korkoja tai 3—12 kuukauden heliborkorkoja. Syynä vaihtuvakorkoisuuteen on ollut pankkien varainhankinnan lyhytaikaisuus. Vaihtuvakorkoisuus siirtää helposti korkoriskiä pankeilta lainansaajille, sillä korkotason noustessa pankit ovat pyrkineet nostamaan myös asuntolainoista perittäviä korkoja. Toisaalta pankit usein perivät vaihtuvakorkoisista lainoista pienemmän korkomarginaalin kuin kiinteäkorkoisista lainoista. Jotta korkojen muutokset eivät vaikuttaisi lainansaajien lainanhoidomenojen suuruuteen, lainanmyöntäjä ja lainansaaja voivat sopia, että lainansaaja maksaa lainansa kiinteissä tasaerissä. Koron muuttuminen ei tällöin vaikuta lyhennys- ja korkoerän yhteenlasketuun määrään, vaan korkojen noustessa laina-aika pitenee ja niiden alentuessa laina-aika lyhenee.

Asuntolainojen saatavuus on viime vuosina uudelleen muodostunut ongelmaksi, kun luottolaitokset ovat taloudellisen laman myötä kiristäneet vakuusvaatimuksiaan. Rahoitustarkastuksen ohjeiden mukaan luottolaitokset voivat lukea lainat, joissa asunto on

vakuutena, alhaisempaan riskiryhmään vakuutuslaskelmissaan vain, jos lainan määrä on enintään 70 prosenttia vakuuden käyvästä arvosta.

Käytännössä tämä on merkinnyt sitä, että asunnonostaja ei ole voinut enää saada koko kauppahintaa lainoitettua antamalla vakuudeksi ainoastaan ostettavan asunnon. Erityisesti ensiasunnon ostajan on täytynyt joko säästää osa kauppahinnasta etukäteen tai siten hänen on täytynyt antaa pankille asunnon lisäksi muita vakuuksia. Muiden reaali-vakuuksien puuttuessa asunnonostajat ovat usein joutuneet turvautumaan sukulaisten ja tuttavien antamiin henkilötakauksiin.

Yksi nykyisen asuntorahoitusjärjestelmän ongelmista onkin, ettei se mahdollista riskien jakamista siten, että lainanottajan omarahoitusosuutta voitaisiin alentaa ilman, että lainaan sisältyvä riski kasvaisi lainanantajalle liian suureksi.

Yleinen korkotaso on laskenut viimeksi kuluneen vuoden aikana 2—3 prosenttiyksikköä. Korkotason laskusta huolimatta reaali-korot ovat edelleen korkeat. Myös tämä on työttömyyden pelon ja edellä kerrottujen asuntorahoitusjärjestelmän ongelmien lisäksi heikentänyt omistusasuntojen kysyntää.

Pankkien myöntämien uusien asuntolainojen määrä oli suurimmillaan 44 miljardia markkaa vuonna 1988. Vuonna 1994 uusia asuntolainoja nostettiin noin 30 miljardia markkaa, joista pankkien kotitalouksille myöntämiä lainoja oli noin 20 miljardia markkaa. Vuonna 1995 pankkien myöntämien uusien asuntoluottojen määrä oli enää 18,6 miljardia markkaa.

Hallitus pyrkii tällä esityksellään kehittämään asuntorahoitusjärjestelmää sekä edelleen edistämään korkotason laskua.

1.3. Aravalainojen ja korkotuen rahoitus

Vuodesta 1990 lähtien aravalainat on rahoitettu valtion talousarvion ulkopuolisesta valtion asuntorahastosta. Valtion asuntorahasto toimii valtion talousarvion ulkopuolella mutta osana valtion kassataloutta. Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/89) mukaan rahasto saa varansa myönnettyjen asuntolainojen koroista ja lyhennyksistä, siirtona valtion talousarviosta sekä lainanotolla ja arvopaperistamisella. Siirrolla on ollut tarkoitus korvata rahastolle sen myöntämien aravalainojen alikorkoisuudesta aiheutuva

tuki. Rahaston kassavarat sijoitetaan osana valtion kassaa eikä rahastolla ole voimassa olevien säännösten mukaan mahdollisuutta saada käyttöönsä valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille kertyvää tuottoa.

Asuntorahaston perustamisen yhteydessä aravalainoituksessa luovuttiin pankkien myöntämästä ensisijaislainoituksesta rahoituksen saamisessa ilmenneiden ongelmien vuoksi. Ensin vuonna 1990 otettiin käyttöön aravavuokra-asuntojen yhtenäislainajärjestelmä. Ensisijaislainoituksesta luovuttaessa aravalainan enimmäismäärä kasvoi 60 prosentista 95 prosenttiin hankinta-arvosta. Vuotta myöhemmin myös omistusasuntojen aravalainoituksessa siirryttiin yhtenäislainaan, jonka enimmäismäärä on 80 prosenttia hankinta-arvosta.

Valtion velkaantumisen vähentämiseksi painopistettä siirrettiin vuosina 1994 ja 1995 aravalainoituksesta korkotukilainoitukseen. Aravalainoituksen rinnalle otettiin vuonna 1994 vuokra-asuntolainoituksessa ja vuotta myöhemmin omistusasunto- ja asumisoikeustalolainoituksessa käyttöön vaihtoehtoiset korkotukijärjestelmät. Korkotukien maksamiseen tarvittavat varat on osoitettu valtion talousarviosta. Vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnettyillä korkotukilainoilla on valtion täytetäkaus. Täytetäkauksen nojalla valtio vastaa lainansaajan maksukyvyttömyystilanteissa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä.

Vuoden 1996 valtion talousarviossa lainoituksen painopistettä on siirretty takaisin aravalainoitukseen. Valtion tukeman asuntotuotannon määräksi on tänä vuonna arvioitu 15 000 asuntoa, joista arava-asuntoja on noin 8 000 asuntoa ja korkotukiasuntoja noin 7 000 asuntoa. Lisäksi arava- ja korkotukilainoituksella peruskorjattavien asuntojen määrä on arviolta noin 18 500, joista arava-asuntoja on noin 15 000. Vuonna 1996 käytetään omistusaravalainoituksen hyväksymisvaltuutta arviolta noin miljardi markkaa 4 700 omistusasunnon rakentamiseen, peruseräntämiseen ja hankintaan.

Vuonna 1996 asuntorahasto saa käyttöä uutta myöntämisvaltuutta enintään 4 715 miljoonaa markkaa aravalainojen myöntämiseen ja uutta hyväksymisvaltuutta enintään 3 170 miljoonaa markkaa korkotukilainoihin. Asuntorahaston menot on vuonna 1996 arvioitu 6 500 miljoonaksi markaksi, joista noin 4 170 miljoonaa markkaa katetaan arava-

lainojen korko- ja lyhennystuloilla. Asuntolainojen korkotukeen on valtion talousarviossa vuonna 1996 varattu 575 miljoonaa markkaa.

Asuntorahastolle ei valtiontaloudellisista syistä ole vuodesta 1994 lähtien osoitettu valtion talousarviossa määrärahaa aravalainojen alikorkoisuuden maksamiseen, vaan alikorkoisuus on katettu rahaston pääomista.

Vuodesta 1995 lähtien aravarahoitus ei ole myöskään lisännyt valtion velkaantumista. Asuntorahaston ulkoisessa varainhankinnassa otettiin viime vuonna käyttöön uusi arvopaperistamismalli, jossa varainhankinnan vakuutena ovat asuntorahastolla itsellään olevat aravalainasaatatavat ja niiden vakuudet. Näin toteutetusta varainhankinnasta valtio ei ole vastuussa eikä sitä niin ollen lueta valtion velkaan. Vuonna 1995 arvopaperistettiin vanhoja aravalainoja noin 1,6 miljardia markkaa.

Arvopaperistaminen yhdessä rahaston saamien aravalainojen lyhennys- ja korkotulojen kanssa kattoi viime vuonna kokonaan asuntorahaston luotonannon ja muut menot. Vuoden 1996 valtion talousarviossa on päätetty arvopaperistamisen jatkamisesta, jottei rahaston varainhankinta myöskään tänä vuonna lisäisi valtion lainanottoa. Vuonna 1996 asuntorahasto saa arvopaperistaa aravalainoja yhteensä enintään 2 030 miljoonaa markkaa. Lisäksi asuntorahasto on varautunut arvopaperistamiseen myös tulevina vuosina.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Valtioneuvoston kanslia nimesi 20 päivänä lokakuuta 1995 neuvotteleva virkamies Risto Rankin kauppa- ja teollisuusministeriöstä selvittämään mahdollisuuksia kehittää asuntorahoitusta. Tehtävänä oli selvittää keinot, joilla voidaan parantaa asuntojen rakentamista ja vaihdon lainoitusta ja lisätä näin asuntojen kysyntää. Lisäksi selvitysmiehen tehtävänä oli selvittää, miten sosiaalisen asuntotuotannon rahoitus ja siihen liittyvä muu tuki voidaan toteuttaa niin, ettei se lisää valtion velkaa.

Selvitysmies antoi raporttinsa 8 päivänä tammikuuta 1996. Hallitus antoi raportin perusteella asuntorahoituksen kehittämisestä kannanoton 24 päivänä tammikuuta 1996.

Tämä hallituksen esitys perustuu edellä mainittuun hallituksen kannanottoon eräin

osin tarkistettuna. Kiireellisesti toteutettavien toimenpiteiden tarkoituksena on luoda edellytyksiä asutuskäynnin ja -rakentamisen elpymiselle ja tätä kautta myös työllisyyden paranemiselle. Hallitus ei esitä uusia säännöksiä niin sanottujen hyväksytyjen asutuspankkien perustamiseksi. Asian kehittyminen jää luottolaitosten ratkaistavaksi. Sen sijaan lainoille, joilla on valtion korkotuki, takaus tai molemmat, luodaan erityisasema luottolaitosten ja muiden lainanmyöntäjien toiminnassa. Asian valmistelussa näitä lainoja on ryhdytty nimittämään hyväksytyiksi asutolainoiksi.

Tunnusomaista hyväksytyille asutolainoille on, että ne ovat erotettavissa ja seurattavissa muista lainanmyöntäjien lainoista samaan tapaan kuin ASP- ja pintolainat. Lainoihin liittyy laissa määritelty valtiontakaus ja eräissä tapauksissa myös korkotuki. Lainanmyöntäjän velvollisuus lainaa myöntäessään arvioida lainansaajan luottokelpoisuus ja maksukyky on korostunut. Lainanmyöntäjä on myös velvollinen säilyttämään lainansaajan maksukykyyn arviointiin liittyvät asiakirjat kunnes laina on maksettu takaisin. Keskeisenä tavoitteena on, että näiden luottojen saamiseksi ei tarvittaisi henkilötakauksia. Hyväksytyjen asutolainojen järjestelmään kuuluu julkinen valvonta, jonka myötä yleisön luottamus asutolainoitukseen kasvaa.

ASP-järjestelmässä edellytettyä omavaraisuusosuutta pienennetään nykyisestä 20 prosentista 15 prosenttiin asunnon hinnasta ja myös ASP-lainalle voidaan myöntää edellä mainittu valtiontakaus.

Jotta yksityishenkilöiden käytettävissä olevat asumisen tukijärjestelmät selkiintyisivät, omistusasutolainojen korkotuki korvaa omistusaravalainat 1 päivästä tammikuuta 1997. Korkotukilainojen ehdot säilyvät nykyisellään.

Alkaneen vuoden ensimmäisessä lisätalousarviossa otetaan käyttöön asunto-osakeyhtiöalojen rakentamiseen tai perusparantamiseen tarkoitetut korkotukilainat asuntorakentamisen elvyttämiseksi.

Lisäksi hallituksen kannanoton mukaan sosiaalisten vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen aravalainojen ja korkotukilainojen ehdot säilytetään suhdannesyistä nykyisinä vuosien 1996 ja 1997 ajan. Asuntorahasto vastaa korkotukien maksamisesta sekä vanhoihin että uusiin korkotukilainoihin

sekä asutolainoihin liittyvistä valtiontakauksista 1 päivästä huhtikuuta 1996 lukien.

Esityksen tarkoituksena on edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi, että uusien järjestelyjen myötä asutolainojen laina-ajat voisivat pidentyä ja korot laskea.

2.1. Omistusasutolainojen valtiontakaus

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki omistusasutolainojen valtiontakauksesta. Henkilötakausten vähentämiseksi tällä lailla laajennettaisiin rajoitettu valtionvastuu koskemaan vapaarahoitteisten omistusasuntojen asutolainoitusta sekä korkotuetujen omistusasuntojen ja ASP-asuntojen lainoitusta.

Se osa asutolainasta, johon liittyy valtiontakaus, saisi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtiontakaus kattaisi enintään 20 prosenttia kulloinkin jäljellä olevasta lainapääomasta, koroista ja viivästyskoroista. Samaan asuntoon kohdistuvien asutolainojen vastuumäärän katto olisi kuitenkin aina enintään 150 000 markkaa. Lainansaajalta perittäisiin valtiontakauksesta vuosittainen maksu, joka vastaisi arviotua riskiä.

Valtiontakaus voisi koskea edellytysten täytyessä taannehtivasti myös tammikuun 1 päivänä 1996 tai sen jälkeen myönnettyä asutolainaa, jos asunto on hankittu tämän ajankohdan jälkeen.

2.2. Asunto-osakeyhtiöalojen korkotuki

Hallituksen esityksessä ehdotetaan kohtuuhintaisten asunto-osakeasuntojen rakentamisen lisäämiseksi ja asutokaupan piristämiseksi säädettäväksi myös laki asunto-osakeyhtiöalojen korkotuesta. Asunto-osakeyhtiöille myönnettävä korkotukilaina olisi enintään 40 prosenttia kohteen kustannuksista, mikä alentaisi asuntojen myyntihintaa vastaavalla määrällä. Korkotukea maksettaisiin enintään 15 vuodelta. Korkotuen suuruudesta määrättäisiin erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Tarkoituksena on määrittää korkotuki niin, että se olisi samaa suuruusluokkaa kuin asunnon omistajan korkojen verovähennysoikeudesta saama etuus. Valtion asuntorahasto hyväksyisi kohteet korkotukilainoitukseen piiriin.

2.3. Asp-järjestelmä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuntosäästöpalkkiolakia siten, että ASP-sopimuksen tehneen ensiasunnonhankkijan ennakkosäästöosuus lasketaan nykyisestä 20 prosentista 15 prosenttiin asunnon kauppatai hankintahinnasta. Asuntokaupan edistämiseksi alennettua omarahoitusosuutta voitaisiin soveltaa myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin. Valtiontakaus tulisi myös ASP-korkotukilainoitukseen.

2.4. Valtion asuntorahasto

Esityksessä ehdotetaan valtion asuntorahastosta annettua lakia muutettavaksi siten, että asuntorahastosta voitaisiin lisätalousarvioehdotuksen mukaisesti vuodesta 1996 lukien maksaa aravalainojen lisäksi myös kaikkien vanhojen ja uusien korkotukilainojen korkotuet sekä asuntolainoihin liittyvistä valtionvastuista aiheutuvat korvaukset. Jotta rahasto selviytyisi sille asetettavista velvoitteista, on rahastolla oltava riittävät varainhankintavaltuudet maksuvalmiutensa turvaamiseksi. Varainhankinta on tarkoitus hoitaa pääosin arvopaperistamisella.

Koska arvopaperistamisen menettely on suhteellisen raskas ja siitä aiheutuvat kertaluonteiset kustannukset ovat jonkin verran suuremmat kuin obligaatiolainoja liikkeelle laskettaessa, ei ole tarkoituksenmukaista, että rahasto hankkisi varoja arvopaperistamalla vuoden aikana useammassa erässä. Talousarviosta tapahtuvan määrärahasiirron poisjäämisen ja arvopaperistamisen vuoksi rahastoon joudutaan maksuvalmiuden turvaamiseksi hankkimaan kerrallaan useankin kuukauden maksatukseen tarvittavat varat. Varainhankinnasta aiheutuviensa koroista rahasto joutuu vastaamaan varojen nostopäivästä lukien. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdistyksen varoille ryhdyttäisiin maksamaan korkoa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

3.1.1. Vaikutukset julkiseen talouteen

Omistusasuntolainoihin liitettävän rajoite-

tun valtiontakauksen ja asunto-osakeyhtiötiloille myönnettävien uusien korkotukilainojen odotetaan vilkastuttavan asuntokauppaa sekä lisäävän asuntojen rakentamista ja perusparantamista. Tämä osaltaan edistäisi kotimarkkinoiden elpymistä ja erityisesti rakennusalan vaikean työllisyystilanteen parantamista.

Valtion vuoden 1996 ensimmäisessä lisätalousarvioesityksessä ehdotetaan muiden kuin korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden piirissä olevien lainojen valtiontakauksen enimmäismääräksi 1,5 miljardia markkaa. Tämä takausvaltuus koskisi arviolta noin 40 000 asuntokauppaa. Lisäksi valtionvastuu kattaisi arviolta 2 000 korkotuetta omistusasuntoa, jotka lainoitettaisiin omistusasuntojen korkotuesta annetun lain nojalla.

Lisätalousarvioesityksessä ehdotetaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettavaksi 400 miljoonalla markalla uusia asunto-osakeyhtiötiloille myönnettäviä korkotukilainoja varten. Hyväksymisvaltuuden lisäyksellä arvioidaan aloitettavan noin 2 000 asunnon rakentaminen ja perusparannettavan noin 300 asuntoa. Välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset arvioidaan noin 4 100 henkilötyövuodeksi.

Asuntolainojen korkotukia ehdotetaan lisätalousarvioesityksessä vuonna 1996 siirrettäväksi valtion talousarviosta asuntorahaston varoista maksettaviksi yhteensä noin 780 miljoonaa markkaa. Vuonna 1997 rahaston varoista katettavien korkotukien määräksi arvioidaan runsas miljardi markkaa, jossa ei ole otettu huomioon vuonna 1997 lainoitettavaa uutta korkotukituotantoa. Jatkossa rahastosta maksettaviksi tulevien korkotukien määrä riippuu vuosittain valtion talousarvion yhteydessä korkotuetta valvalla asuntotuotannolle, perusparantamiselle ja asuntojen hankinnalle asetettavista tavoitteista.

Asuntolainoihin liittyvästä valtionvastuusta mahdollisesti toteutuvien korvausten määrää on vaikea arvioida, mutta omistusasuntolainojen valtiontakauksen enimmäismäärä on tarkoitus vahvistaa talousarviossa. Riski korvausvastuun toteutumiseen on yleensä sitä pienempi mitä paremmin lainoja myönnettäessä otetaan huomioon asuntomarkkinatarkijat ja lainansaajien maksukyky. Tarkoituksena on, että lainoja myönnettäessä ja niitä korkotukilainoiksi hyväksyttäessä kiinnitetään erityistä huomiota riskejä minimoiviin tekijöihin.

Jos asuntorahastolle ei valtion talousar-

viossa osoiteta määrärahaa sen enempää aravalainojen alikorkoisuuden kuin korkotukimenojenkaan kattamiseksi, rahaston varat ennen pitkää loppuvat ja myönnettyihin lainoihin liittyvät velvoitteet joudutaan kattamaan valtion talousarviosta. Rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi joudutaan tulevina vuosina lisäämään rahaston arvopaperistamisella tapahtuvaa varainhankintaa. Nykyisen tasoisella arava- ja korkotukilainoituksella arvioidaan suunnilleen vuonna 2010 jouduttavan tilanteeseen, jossa rahastolle on hankittava varoja arvopaperistamista huomattavasti lisäämällä, turvautumalla velanottoon markkinoilta taikka siirtämällä varoja valtion talousarviosta.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän omarahoitusosuuden laskeminen nostaa valtion menoja, koska korkotukilainojen keskiuus nousee 231 000 markasta arviolta 245 000 markkaan. Vuonna 1996 menot lisääntyisivät vajaalla 3 miljoonalla markalla ja vuonna 1997 noin 6 miljoonalla markalla. Myöhempinä vuosina korkotukimenot olisivat keskimäärin noin 5 prosenttia suuremmat nykyiseen tasoon verrattuna.

3.1.2. Vaikutukset kotitalouksiin

Ehdotettavilla laeilla odotetaan olevan vaikutuksia kotitalouksien asemaan omistusasunnon hankkijoina. Ehdotuksilla on ollut tarkoitus vaikuttaa myös omistusasunnon hankkineiden asumisaikaisiin asumisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Ehdottamalla omistusasuntolainoille valtion rajoitettu takaus, on pyritty siihen, että henkilötakauksia ei tarvittaisi, jos lainanottajalla on sijoittaa omia varojaan vähintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Kun valtion takausvastuu omistusasuntolainasta on rajattu enintään 20 prosenttiin lainan pääomasta, koroista ja viivästyskoroista ja lainan pääoman osalta enintään 150 000 markkaan asuntoa kohti, saattaa takauksen vaikutus lainanmyöntäjien korkomarginaaleihin olla melko vähäinen kilpailluilla markkinoilla. Korkomarginaalit vaihtelevat kuitenkin jo nyt paitsi eri lainanmyöntäjien luotoissa myös eri asiakkaiden välillä asiakassuhteen perusteella. Omistusasuntolainoihin ehdotetulla valtion rajoitetulla takausvastuulla saattaa näin ollen olla edellä mainittua suurempikin merkitys lainansaannissa tai lainaehdoista sovittaessa.

Asuntosäästöpalkkiolakiin ehdotetulla

omarahoitusosuuden muutoksella halutaan helpottaa nuorten ensiasunnon hankkijoiden asemaa. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän omarahoitusosuuden laskeminen 20 prosentista 15 prosenttiin merkitsisi sitä, että säästöaika lyhenisi, jos talletuserät pysyisivät ennallaan. Esimerkiksi 60 neliömetrin kokoisin, hankintahinnaltaan 4 800 mk/m²:n suuruisen asunnon säästöaika 6 000 markan kalenterivuosiennustelutalouksella lyhenisi keskimäärin 2,5 vuodesta 2 vuoteen. Lainajan ollessa 15 vuotta ja lainan koron 6,5 prosenttia, lainasta ensimmäisenä lainavuotena lainansaajalle koituvat korkokulut olisivat, korkotuki huomioiden, 14,38 mk/m² eli 0,83 mk/m² enemmän verrattuna siihen, että omarahoitusosuus säilyisi ennallaan.

Asunto-osakeyhtiöalainojen korkotuesta säädettäväksi ehdotetulla lailla on tarkoitus alentaa asunto-osakkeiden kauppahintoja ja siirtää nykyistä suurempi osuus asunto-osakeyhtiötalon rakentamiseen liittyvistä kustannuksista osakkeenomistajien maksettavaksi asumisaikaisissa vastikkeissa. Ehdotuksella on tarkoitus alentaa myös perusparantamisesta johtuvia asumisaikaisia kustannuksia luomalla edullinen asunto-osakeyhtiöalajen perusparannusten rahoitusmuoto. Korkojen verovähennysoikeutta vastaavan korkotuen maksaminen näille lainoille 15 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien alentaa asumiskustannuksia. Se vaikuttanee myös siihen, että korkojen verovähennysoikeutta vastaavan tuen saamiseksi osakkeenomistajalla ei ole tarvetta maksaa huoneisto-kohtaista osuuttaan pois ja näin korkotuen vaikutus voi jäädä vaikuttamaan yhtiön omistamassa talossa kulloinkin asuvien menoihin.

Ehdotettujen lakien vaikutusta asunnontarvitsijan asunnon hankintaan ja asumisaikaisiin menoihin on myös laskettu ottaen lähtökohdaksi valtion asuntorahaston viimeaikaisessa lainoituuskäytännössä hyväksyttyä kustannustasoa jonkin verran korkeampi taso ja laskien eri kustannustasoilla korottaen kustannuksia 1 000 markkaa neliöltä kustannustasolle, joka nykyisin vastaa jo varsin korkeaa laatutasoa. Laskelmissa lainan korko on vakioitu ja oletettu olevan vuodessa 5,5 prosenttia, laina-aika on joko 15, 20 tai 30 vuotta, tontti on joko vuokrattu tai oma ja hoitomenot ovat vakio vastaten niiden yleiseen tasoon verrattuna korkeahkoja hoitomenoja ja alkaen tasolta 14,70 markkaa neliöltä kuukaudessa. Laskelmissa inflaatio

on 2 prosenttia. Tontin hankintahinta on pääkaupunkiseudun tasoa eli 1 300 markkaa neliöltä ja liittymiskustannukset 200 markkaa neliöltä. Tontin vuosivuokra on 4 prosenttia hankintahinta- ja liittymiskustannuksista. Korkotuki on 28 prosenttia vuosikorosta. Lainan lyhennys ja korko yhteismäärältään on oletettu tasasuuriksi eriksi. Vastikkeiden on oletettu jakautuvan asunnon neliöiden lukumäärän mukaan.

Laskelmat:

Tapaus 1: Asunto-osakeyhtiö rahoittaa omistukseensa tulevan talon rakentamisen 40 %:lla ehdotetulla uudella korkotukilainalla ja tulevat osakkeenomistajat maksavat hankintakustannuksista loput eli 60 %, joka on myös osakkeen kauppahinta ja osakkeenomistajan omaa rahaa. Osakkeenomistajalla ei ole muita asumismenoja kuin vastike.

1. Laina-aika 15 vuotta

1.1. Vuokratontti:

*1.1.1. Rakennuskustannukset 7 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo on 7 252 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta 4 351 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 217 550 markkaa ja 80 neliön asunnon 348 080 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 39,20 markkaa ja 10. vuotena 44,80 markkaa sekä 15 vuotena 48,70 markkaa.

*1.1.2. Rakennuskustannukset 8 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 8 252 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 4 951 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 247 550 markkaa ja 80 neliön asunnon osalta 396 080 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 42 markkaa ja 10. vuotena 47,90 markkaa sekä 15 vuotena 52 markkaa.

*1.1.3. Rakennuskustannukset 9 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 9 252 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 5 551 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 277 550 ja 80 neliön asunnon osalta 444 080 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 44,80 markkaa ja 10. vuotena 50,90 markkaa neliöltä sekä 15. vuotena 55,20 markkaa.

1.2. Omistustontti:

*1.2.1. Rakennuskustannukset 7 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 8 500 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 5 100 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta 50 neliön asunnon osalta 255 000 markkaa ja 80 neliön asunnon osalta 408 000 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 38,40 markkaa ja 10 vuotena 43,50 markkaa sekä 15. vuotena 47,10 markkaa.

*1.2.2. Rakennuskustannukset 8 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 9 500 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 5 700 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta 50 neliön asunnon osalta 285 000 markkaa ja 80 neliön asunnon osalta 456 000 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 41,20 markkaa ja 10 vuotena 46,50 markkaa sekä 15. vuotena 50,30 markkaa.

*1.2.3. Rakennuskustannukset 9 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 10 500 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 6 300 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta 50 neliön asunnon osalta 315 000 markkaa ja 80 neliön asunnon osalta 504 000 markkaa. Vastike on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 43,90 markkaa ja 10 vuotena 49,60 markkaa sekä 15. vuotena 53,60 markkaa.

2. Laina-aika 20 vuotta

Rakennuskustannukset, talon hankinta-arvo ja osakkeiden neliöhinnat sekä asuntojen kauppahinnat ovat samat kuin edellä. Vastike neliöltä kuukaudessa muuttuu laina-ajan piteneksen vuoksi seuraavasti:

2.1. Vuokratontti:*2.1.1. Laskelmassa 1.1.1.:*

Vastike on 1. vuotena 35,40 markkaa ja 10. vuotena 40,40 markkaa sekä 15. vuotena 43,70 markkaa ja 20. vuotena 47,80 markkaa.

2.1.2. Laskelmassa 1.1.2.:

Vastike on 1. vuotena 37,70 markkaa ja 10. vuotena 42,80 markkaa sekä 15. vuotena 46,30 markkaa ja 20. vuotena 50,60 markkaa.

2.1.3. Laskelmassa 1.1.3.:

Vastike on 1. vuotena 39,90 markkaa ja 10. vuotena 45,20 markkaa sekä 15. vuotena 48,80 markkaa ja 20. vuotena 53,40 markkaa.

2.2. Omistustontti:*2.2.1. Laskelmassa 1.2.1.:*

Vastike on 1. vuotena 33,90 markkaa ja 10. vuotena 38,20 markkaa sekä 15. vuotena 41,20 markkaa ja 20. vuotena 45,00 markkaa.

2.2.2. Laskelmassa 1.2.2.:

Vastike 1. vuotena 36,20 markkaa ja 10. vuotena 40,60 markkaa sekä 15. vuotena 43,70 markkaa ja 20. vuotena 47,70 markkaa.

2.2.3. Laskelmassa 1.2.3.:

Vastike 1. vuotena 38,40 markkaa ja 10. vuotena 43,10 markkaa sekä 15. vuotena 46,30 markkaa ja 20. vuotena 50,50 markkaa.

3. Laina-aika 30 vuotta

Rakennuskustannukset, talon hankinta-arvo ja osakkeiden neliöhinnat sekä asuntojen kauppahinnat ovat samat kuin edellä. Vastike neliöltä kuukaudessa muuttuu laina-ajan pitenemisen vuoksi seuraavasti:

3.1. Vuokratontti:*3.1.1. Laskelmassa 1.1.1.:*

Vastike on 1. vuotena 31,90 markkaa ja 10. vuotena 36,20 markkaa sekä 15. vuotena 39,00 markkaa ja 20. vuotena 44,30 markkaa sekä 30. vuotena 50,40 markkaa.

3.1.2. Laskelmassa 1.1.2.:

Vastike on 1. vuotena 33,60 markkaa ja 10. vuotena 38,00 markkaa sekä 15. vuotena 40,90 markkaa ja 20. vuotena 46,60 markkaa sekä 30. vuotena 52,60 markkaa.

3.1.3. Laskelmassa 1.1.3.:

Vastike on 1. vuotena 35,40 markkaa ja 10. vuotena 39,90 markkaa sekä 15. vuotena 42,80 markkaa ja 20. vuotena 48,80 markkaa sekä 30. vuotena 54,90 markkaa.

3.2. Omistustontti:*3.2.1. Laskelmassa 1.2.1.:*

Vastike on 1. vuotena 29,80 markkaa ja 10. vuotena 33,30 markkaa sekä 15. vuotena 35,70 markkaa ja 20. vuotena 40,80 markkaa sekä 30. vuotena 45,50 markkaa.

3.2.2. Laskelmassa 1.2.2.:

Vastike 1. vuotena 31,50 markkaa ja 10. vuotena 35,20 markkaa sekä 15. vuotena 37,60 markkaa ja 20. vuotena 43,10 markkaa sekä 30. vuotena 47,80 markkaa.

3.2.3. Laskelmassa 1.2.3.:

Vastike 1. vuotena 33,30 markkaa ja 10. vuotena 37,00 markkaa sekä 15. vuotena 39,50 markkaa ja 20. vuotena 45,40 markkaa sekä 30. vuotena 50,10 markkaa.

Tapaus 2: Asunto-osakeyhtiö rahoittaa omistukseensa tulevan talon rakentamisen 40 %:lla ehdotetulla uudella korkotukilainalla ja tulevat osakkeenomistajat maksavat talon hankintakustannuksista loput eli 60 %, joka on myös osakkeen kauppahinta. Osakkeenomistajan omia varoja on hankintahinnasta vain 15 % ja henkilökohtaisesti ottaa lainaa 45 %. Osakkeenomistajan lainan korko-oletus 6,75 % vuodessa. Lainan korot

ja lyhennykset suoritetaan yhteismäärältään tasasuurin erin. Osakkeenomistajan asumismenot muodostuvat vastikkeesta ja henkilökohtaisista lainamenoista. Laskelmissa on otettu huomioon asunto-osakeyhtiölle tuleva korkotuki ja osakkeenomistajan verovähennysoikeus korkomenoistaan.

1. Laina-aika 15 vuotta AsOy:lle ja osakkeenomistajalle

Pääkaupunkiseutu:

Tontin hankintahintaolettama 1 300 markkaa neliöltä ja liittymiskustannukset 200 markkaa neliöltä.

1.1. Vuokratontti:

*1.1.1. Rakennuskustannukset 7 000 markkaa neliöltä
Talon hankinta-arvo on 7 252 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta 4 351 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 088 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 217 550 markkaa, josta omia varoja on 54 400 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 348 080 markkaa, josta omia varoja 87 040 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomenot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 62,90 markkaa ja 10. vuotena 71,20 markkaa sekä 15 vuotena 77,40 markkaa.

*1.1.2. Rakennuskustannukset 8 000 markkaa neliöltä
Talon hankinta-arvo 8 252 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 4 951 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 238 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 247 550 markkaa, josta omia varoja on 61 900 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 396 080 markkaa, josta omia varoja on 99 040 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomenot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 68,90 markkaa ja 10. vuotena 77,90 markkaa sekä 15 vuotena 84,60 markkaa.

2.1. Omistustontti:

*2.1.1. Rakennuskustannukset 7 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo on 8 500 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta 5 100 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 275 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta on 255 000 markkaa, josta omia varoja on 63 750 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 408 000 markkaa, josta omia varoja on 102 000 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomenot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 66,10 markkaa ja 10. vuotena 74,30 markkaa sekä 15 vuotena 80,70 markkaa.

*2.1.2. Rakennuskustannukset 8 000 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 9 500 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 5 700 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja 1 425 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta on 285 000 markkaa, josta omia varoja on 71 250 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 456 000 markkaa, josta omia varoja on 114 000 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomenot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 72,20 markkaa ja 10. vuotena 81,00 markkaa sekä 15 vuotena 87,90 markkaa.

Muu maa:

Tontin hankintahintaolettama 570 markkaa neliöltä ja liittymiskustannukset 200 markkaa neliöltä.

1.1. Vuokratontti:

*1.1.1. Rakennuskustannukset 6 100 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo on 6 323 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta 3 794 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja 949 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 189 700 markkaa, josta omia varoja on 47 450 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 303 520 markkaa, josta omia varoja on 75 920 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomenot)

on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 54,80 markkaa ja 10. vuotena 62,10 markkaa sekä 15 vuotena 67,50 markkaa.

*1.1.2. Rakennuskustannukset 7 100 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 7 323 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 4 394 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 099 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 219 700 markkaa, josta omia varoja on 54 950 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 351 520 markkaa, josta omia varoja on 87 920 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomienot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 60,90 markkaa ja 10. vuotena 68,70 markkaa sekä 15 vuotena 74,70 markkaa.

2.1. Omistustontti:

*2.1.1. Rakennuskustannukset 6 100 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo on 6 870 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta 4 122 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 031 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 206 100 markkaa, josta omia varoja on 51 520 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 329 760 markkaa, josta omia varoja 82 440 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomienot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 56,30 markkaa ja 10. vuotena 63,50 markkaa sekä 15 vuotena 69,00 markkaa.

*2.1.2. Rakennuskustannukset 7 100 markkaa neliöltä.
Talon hankinta-arvo 7 870 markkaa neliöltä.*

Osakkeen hinta on 4 722 markkaa neliöltä, josta osakkeenomistajan omia varoja on 1 181 markkaa neliöltä. Osakkeiden kauppahinta on 50 neliön asunnon osalta 236 100 markkaa, josta omia varoja on 59 025 markkaa, ja 80 neliön asunnon osalta 377 760 markkaa, josta omia varoja on 94 440 markkaa. Asumismenot (vastike + lainanhoitomienot) on neliöltä kuukaudessa 1. vuotena 62,30 markkaa ja 10. vuotena 70,10 markkaa sekä 15 vuotena 76,20 markkaa.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi budjetointia jo vuodesta 1996 lukien siten, että valtion talousarvion sijasta kaikki vanhat ja uudet asuntotoimen korkotuet ja valtionvastuusta aiheutuvat korvaukset maksettaisiin valtion asuntorahaston varoista. Vuoden 1997 alusta lukien on tarkoituksena luopua omistusravalainoituksesta ja siirtyä valtion tukemassa omistusasuntojen lainoituksessa yksinomaan jo olemassa olevaan korkotukilainoitukseen.

Nämä muutokset eivät vaikuta tehtävien määrään valtion asuntorahastossa tai valtiokonttorissa. Sen sijaan ehdotetut uudet lait omistusasuntolainojen valtiontakauksesta ja asunto-osaakeyhtiötalolainojen korkotuesta lisäävät asuntorahaston lainoitukseen ja sen valvontaan liittyviä tehtäviä. Rahastossa erityisesti uusien valtiontakauksen valvontaan liittyvät tehtävät vaativat lisäresursseja. Vuoden 1996 ensimmäisessä lisätalousarvioesityksessä on ehdotettu lisäämäärärahaa kolmen työntekijän palkkaamiseen määrääjäksi. Valtiokonttorissa omistusravalainoituksen poistaminen vähentää sen verran tehtäviä, että uudet tehtävät voidaan hoitaa nykyisellä henkilöstöllä.

Ehdotettu muutos omistusravalainojen korvaamisesta korkotukilainoituksella ei käytännössä myöskään vaikuttaisi kunnan tehtäviin, koska korkotukilainoituksessa lainoitusmenettely on varsin pitkälle samankaltainen kuin aravalainoituksessa. Lisäksi jo nyt pääosa valtion tukemasta omistusasuntojen lainoituksesta on korkotukilainoitusta.

4. Asian valmistelu

Valtioneuvoston kanslia nimesi lokakuun 20 päivänä 1995 neuvotteleva virkamies Risto Rankin selvitysmieheksi, jonka tehtävänä oli laatia selvitys asuntorahoituksen kehittämistä.

Asuntorahoituksen selvitysmiehen raportissa (valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1996/1) esitettyjen ehdotusten ja niiden jatkovalmistelun pohjalta hallitus päätti iltakoulussaan 24 päivänä tammikuuta 1996 kannanotosta asuntorahoituksen kehittämiseksi.

Hallituksen esitys perustuu eräin täsmennyksin edellä mainittuun kannanottoon. Esitys on myös osa 26 helmikuuta 1996 annettua valtion vuoden 1996 ensimmäistä lisätalousarvioesitystä, jonka tarkoituksena on

tukea erityisesti työllisyyskehitystä parantavia toimenpiteitä.

Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä yhteistyössä valti-

on asuntorahaston ja valtiokonttorin kanssa. Valmistelun yhteydessä on kuultu valtiovarainministeriötä, Suomen Kuntaliittoa, Rakennusteollisuuden Keskusliittoa ja Suomen Pankkiyhdistystä.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitys liittyy valtion vuoden 1996 ensimmäiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta

1 §. Soveltamisala. Pykälä sisältää lain yleisen soveltamisalan määrittelyn. Ensimmäisessä momentissa määritellään ne yhteisöt, joiden myöntämiä asuntolainoja laki koskisi. Tarkoituksena on, että valtio vastaisi kaikista pykälässä mainittujen yhteisöjen yksityishenkilöille myöntämistä lainoista, jos ne vain muutoin täyttävät tämän lain edellytykset.

Laki koskisi vain yksityishenkilöille myönnettyjä lainoja. Yhteisöille myönnettyihin lainoihin liittyvistä valtion täydetakauksista säädettäisiin erikseen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (867/80) ja asumisoikeustalojen korkotuesta annetussa laissa (1205/93).

2 §. Omistusasuntolaina. Pykälän ensimmäisessä momentissa määriteltäisiin lain mukaiseksi omistusasuntolainaksi se osa lainansaajan asuntolainasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Laki koskisi pääsääntöisesti lainansaajan koko asuntolainaa, sillä tarkoituksena on, että lainansaajan omarahoitusosuus olisi vähintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Pakollista omasäästöosuutta ei kuitenkaan vaadittaisi, joten etenkin ensiasunnon ostajat saattaisivat kuitenkin halutessaan rahoittaa koko hankintahinnan lainalla. Osuus kokonaislainasta, jota valtionvastuu koskisi, voisi kuitenkin aina olla enintään 85 prosenttia

asunnon hankintahinnasta. Tätä osuutta lainansaajan kokonaislainasta kutsuttaisiin tässä laissa omistusasuntolainaksi.

Asunnonvaihtotilanteissa, joissa lainansaajilla on vielä jäljellä vanhaa asuntolainaa, on usein edullisempaa ottaa uutena lainana vain tarvittava väkiraha ja käyttää vanha laina sellaisenaan uuden asunnon hankintaan. Jotta lainansaaja voisi tällaisessa tilanteessa halutessaan saada valtiontakauksen koko sille asuntolainan määrälle, jonka hän tarvitsee uuden asunnon rahoittamiseen, ehdotetaan säädettäväksi, että sellainen asuntolaina, josta valtio ei ole alunperin ollut miltään osin vastuussa, mutta joka asunnonvaihtotilanteessa käytetään uuden asunnon hankintaan, voitaisiin katsoa omistusasuntolainaksi.

Edellytyksenä olisi luonnollisesti, että laina täyttäisi tämän lain edellytykset ja että lainansaaja maksaisi 14 §:ssä säädettäväksi tarkoitetun takausmaksun myös vanhan lainansa omistusasuntolainaksi katsottavalta osalta.

Tällöin omistusasuntolainaksi katsottava osuus lainojen yhteismäärästä voisi olla enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hinnasta. Säännös tästä olisi pykälän toisessa momentissa.

Pykälän kolmanteen momenttiin ehdotetaan säännöstä siitä, että lainanlyhennykset olisi luettava ensisijaisesti kattamaan omistusasuntolainan osuus kokonaislainasta. Säännös on tarpeen, jotta se osa lainasta, josta valtio olisi vastuussa, tulisi maksettua pois ennen muuta osaa lainasta.

3 §. Asunto. Asunto määriteltäisiin samoin

kuin se on määritelty asuntosäästöpalkkiolaissa (1634/92) eli lainansaajan olisi hankittava vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuudesta taikka omakotitalosta, jotta asuntolainaan sovellettaisiin tätä lakia. Tämä mahdollistaisi sen, että esimerkiksi avio- tai avopari voisivat hankkia yhteisen asunnon myös siten, että vain toinen heistä ottaisi tässä laissa tarkoitettua omistusasuntolainaa tai siten, että molemmat ottavat erikseen tässä laissa tarkoitettua lainan.

Asunnon olisi sijaittava Suomessa.

4 §. *Valtiontakauksen kohde.* Valtiontakaus koskisi kaikkia yksityishenkilöiden ottamia lainoja, joilla on tarkoitus rakentaa omakotitalo tai hankkia valmis omakotitalo.

Valtiontakauksen voisi saada myös osakkeiden tai osuuksien omistamiseen perustuvan hallintaoikeuden hankintaan vanhasta, rakenteilla olevasta tai uudesta talosta. Sillä, olisiko kyseessä asunto-osakeyhtiö, asunto-osuuskunta vai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ei olisi merkitystä. Ajallisesti rajoitetun hallintaoikeuden perustavien lomaosakkeiden kauppiaan tai sellaisen osuuskunnan osuuden hankkimiseen, joka antaa oikeuden hallita asuntoa huoneenvuokrasuhteen perusteella, lakia ei sovellettaisi.

Valtiontakaus koskisi samalla tavoin niitä lainoja, joille maksetaan korkotukea joko omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/93) perusteella tai oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/82) perusteella kuin kaikkia muitakin lain edellytykset täyttäviä asuntolainoja. Valtiontakauksen edellytykseksi ei ole tarkoitus asettaa mitään lainansaajan tuloihin tai varallisuuteen liittyviä rajoituksia eikä myöskään mitään asunnon laatua tai esimerkiksi kokoa koskevia rajoituksia.

Valtiontakaus syntyisi ilman erillistä haku-menettelyä suoraan lain nojalla. Pykälän 2 momentin mukaan valtiontakauksen edellytyksenä olisi kuitenkin, että lainansaaja lainasopimusta tehtäessä ilmoittaisi luotonmyöntäjälle haluavansa valtiontakauksen lainalleen. Koska valtiontakauksesta on tarkoitus periä takausmaksu, ei ole katsottu voitavan edellyttää, että valtiontakaus koskisi kaikkia niitäkin lainoja, joissa lainansaaja ei takausta tarvitse tai sitä halua.

5 §. *Valtiontakauksen suuruus.* Valtiontakauksen suuruus olisi rajoitettu. Se olisi enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan

kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta eli se sulaisi kokonaan pois vasta omistusasuntolainan viimeisen erän maksun yhteydessä. Käytännössä valtiontakauksen merkitys ja riski valtion vastuun toteutumiseen pienenesi sitä mukaan kuin lainapääoma lyhenee. Lainan muun vakuuden eli yleensä lainoitettua asunnon arvon pitäisi riittää kattamaan lainanmyöntäjän menetykset lainansaajan maksukyvyttömyystilanteissa jo silloin, kun lainapääoma on lyhentynyt pienemmäksi kuin 70 prosenttia asunnon käyvästä arvosta. Valtion vastuu olisi aina — myös niissä tapauksissa, joissa samaan asuntoon kohdistuvia lainoja olisi useita — enintään 150 000 markkaa yhtä asuntoa kohden otetuista omistusasuntolainojen pääomista. Tämän lisäksi valtiontakaus kattaisi tähän pääomaosuuteen kohdistuvat korot ja mahdolliset viivästyskorot. Valtio vastaisi siis maksamatta jääneistä koroista ja viivästyskoroistakin vain siltä osin kuin ne kohdistuisivat valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen.

6 §. *Valtiontakauksen yleiset edellytykset.* Valtiontakauksen edellytyksenä olisi, että lainansaaja hankkii asunnon omaksi tai perheensä pääasialliseksi asunnoksi. Valtio ei siten vastaisi loma-asuntojen hankintaan otetuista lainoista eikä myöskään sijoitusasuntojen lainoista. Käyttö- tai luovutusrajoituksia järjestelmään ei ole tarkoitus asettaa, joten valtiontakaus ei lakkaisi, vaikka lainoitettu asunto annettaisiin myöhemmin vuokralle esimerkiksi työn tai opintojen vuoksi toiselle paikkakunnalle siirtymisen vuoksi. Estettä ei olisi myöskään sille, että osa asunnosta olisi luovutettu perheen ulkopuolisen henkilön käyttöön, kunhan pääosa asunnosta olisi omassa käytössä.

7 §. *Valtiontakauksen sisältö.* Valtiontakaus kattaisi 5 §:n mukaiseen enimmäismäärään asti lainanmyöntäjän tappion lainan pääoman lopullisista menetyksistä. Vastuun syntyminen edellyttäisi lainan vakuuksien realisoimista ja niiden riittämättömyyttä. Lisäksi edellytettäisiin, että lainansaaja olisi maksukyvytön. Lainansaajan maksukyvyttömyys voitaisiin todeta ulosottoviranomaisen antamalla varattomuustodistuksella. Valtion vastuu toteutuisi, kun lyhennysten ja korkojen saamatta jääminen olisi käynyt lopulliseksi. Tällöin valtio olisi lainanantajalle vastuussa saamatta jääneestä pääomasta 5 §:n mukaiseen enimmäismäärään asti sekä menetettyyn valtion vastuulle kuuluvaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja vii-

västyskoroista.

8 §. *Omistusasuntolainan vakuus.* Lainanmyöntäjä olisi velvollinen vaatimaan lainalle valtiontakauksen lisäksi riittävän reaali-vaakuuden. Käytännössä vakuutena olisi yleensä ostettu asunto. Kun asunnon vakuusarvoksi voidaan rahoitustarkastuksen antamien ohjeiden mukaan katsoa enintään 70 prosenttia sen käyvästä arvosta ja kun omistusasuntolainan suuruus voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta, ei lainansaajilla pitäisi pääsääntöisesti olla tarvetta asettaa lainalle muita vakuuksia.

Muunkin riittävän turvaavan esinevakuuden käyttö olisi mahdollista esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa ostettava kiinteistö ei olisi vapaa rasitteista, vaan siihen kohdistuisi kiinnityksiä asuntolainaa paremmalla etuoikeudella. Vakuus ei saisi vastata omistusasuntolainaa paremmalla tai sen kanssa yhtä hyvällä etuoikeudella lainansaajan muista mahdollisista vastuista. Yleispanttaussitoumus ei siten olisi mahdollinen.

Sen sijaan valtiolla ei olisi mitään syytä estää omistusasuntolainan vakuuden käyttämistä muidenkin vastuiden vakuutena siinä vaiheessa, kun asuntolainasta on maksettu pois niin paljon, että vakuuden arvo tähän riittää, kunhan varmistetaan siitä, että tällaiset saatavat ovat etuoikeusjärjestyksessä asuntolainaa huonommalla sijalla.

9 §. *Asunnon luovutus.* Lainansaajalla olisi mahdollisuus säilyttää tämän lain mukainen omistusasuntolainansa asunnon vaihtotilanteissa ja ottaa lisärahoitusta tarvitessaan uutta lainaa vain välirahan määrä. Tämä saattaa olla lainansaajalle edullisempaa kuin vanhan lainan poismaksaminen ja koko uuden asunnon rahoittaminen uudella lainalla esimerkiksi silloin, kun vanhan lainan korkoehdot ovat edullisemmat kuin mitä uuden lainan korkoehdot olisivat. Joka tapauksessa täten vältettäisiin ylimääräisten kulujen ja leimaverojen maksaminen.

Uusi asunto olisi hankittava kohtuullisessa ajassa. Kohtuullisena aikana uuden asunnon hankintaan voitaisiin pääsääntöisesti pitää enintään kuutta kuukautta, joka vastaa oman asunnon hankintaan myönnettävistä korkotuista annetun lain mukaisiin korkotukilainoihin valtiokonttorissa käytännössä sovellettua järjestelyä.

Omistusasuntolainaksi katsottaisiin tällöinkin, samoin kuin 2 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa, enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hankintahinnasta.

Asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesti tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta, esimerkiksi vaihdosta, olisi ilmoitettava valtiokonttorille. Ilmoitusvelvollisuus olisi ensisijaisesti lainansaajalla, sillä asunnon luovutus ja uuden hankinta eivät välttämättä tule lainanmyöntäjän tietoon. Myös lainanmyöntäjä voisi tehdä ilmoituksen.

10 §. *Lainanmyöntäjän velvollisuudet.* Lainanmyöntäjä olisi velvollinen huolehtimaan valtion takaamasta lainasta ja sen vakuuksista tämän lain, sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten ja hyvän pankkitavan mukaisesti eli kaikin puolin asianmukaisesti ja huolellisesti, jotta valtiontakaus pysyisi voimassa.

Lainanmyöntäjä olisi myös velvollinen valvomaan valtion etua, kun omistusasuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi. Tämä on tärkeää, jotta valtion riski ei tarpeettomasti kasvaisi. Koska käytännössä vakuutena olevasta omaisuudesta saadaan usein paras hinta vapaaehtoisella kaupalla ja kauppa voidaan joutua tekemään hyvinkin nopeasti, tarkoitus on, että lainanmyöntäjä ei olisi velvollinen hankkimaan valtiokonttorin tai valtion asuntorahaston suostumusta omaisuuden myynnille. Tämä ei olisi tarpeen senkään vuoksi, että lainanmyöntäjän intressissä on saada vakuudesta mahdollisimman hyvä hinta, sillä valtiontakaus on tarkoin rajoitettu ja lainanmyöntäjä kantaisi lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa päärisikin.

Jos lainansaajan asuntolainan kokonaismäärä olisi suurempi kuin valtionvastuun kattama omistusasuntolainan osuus, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto olisi käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtion vastuulla oleva osa luotosta. Tästä olisi otettava merkintä lainasopimukseen.

11 §. *Korvauksen maksaminen.* Valtiokonttori maksaisi luotonmyöntäjälle korvauksen tämän lopullisista menetyksistä valtion asuntorahaston varoista tai jos niitä ei olisi riittävästi, valtion muista varoista.

Jos luotonmyöntäjä onnistuisi saatuaan valtion hyvityksen vielä perimään lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, sen tulisi tilittää valtionvastuuta vastaava osuus valtion asuntorahastoon.

Jos asuntolainan myöntämisessä, lainan hoitamisessa tai lainan vakuuksien hoitamisessa ei olisi noudatettu lakia, määräyksiä ja hyvää pankkitapaa, luotonmyöntäjälle mak-

settavaa korvausta voitaisiin alentaa tai korvaus voitaisiin jättää jopa kokonaan maksamatta. Jos esimerkiksi lainansaajan maksukykyä ei selvitettäisi asianmukaisesti tai maksuhäiriötilanteissa ei ryhdyttäisi hyvän pankki- ja perintätavan mukaisiin toimiin, voitaisiin päättää, ettei luotonmyöntäjä saisi valtionvastuun perusteella korvausta lainkaan tai sitä ainakin alennettaisiin. Esimerkiksi viivästyskorot, joita aiheutuisi siltä ajalta, jolloin perintätoimia on aiheuttomasti viivytelty, voitaisiin jättää korvaamatta. Korvausta voitaisiin alentaa myös silloin, jos luotonmyöntäjä laiminlöisi 1 momentin mukaisen velvollisuutensa valvoa valtion etua. Sellaisella sinänsä moitittavalla menettelyllä, jolla ei kuitenkaan voitaisi katsoa olevan mitään merkitystä valtionvastuun toteutumisen tai suuruuden kannalta ei kuitenkaan olisi tällaista vaikutusta.

Päätöksen siitä, että valtioneuvoston perusteella maksettava korvaus evättäisiin tai sitä alennettaisiin, tekisi valtion asuntorahasto. Muutoksenhausta tähän päätökseen säädettäisiin lakiehdotuksen 16 §:ssä.

12 §. Takautumisoikeus. Valtiolla olisi oikeus periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksamansa korvaukset. Lisäksi valtiokonttori voisi periä tälle takautumissaatavalle korkolain (633/82) 4 §:n 3 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä päivästä lukien, jolloin valtio maksoi korvauksen lainanantajalle.

Takautumisoikeuden perusteella valtiolle mahdollisesti tulevat suoritukset ja niille maksetut korot tuloutettaisiin valtion asuntorahastoon.

13 §. Takautumisvaatimuksesta luopuminen. Valtio voisi luopua takautumissaatavastaan silloin, kun sen periminen johtaisi lainansaajan tilanteeseen, josta tämä ei taloudellisesti voisi kohtuudella selviytyä. Tällaisia syitä voisivat ehdotuksen mukaan olla pysyvä työkyvyttömyys, pitkäaikainen työttömyys, huoltovelvollisuus tai muu näihin verrattava syy.

Päätöksen perimättä jättämisestä tekisi lainansaajan hakemuksesta valtion asuntorahasto.

Käytännössä säännös tulisi todennäköisesti harvoin sovellettavaksi, sillä säännöksessä tarkoitettussa tilanteessa olevat lainansaajat hakeutuisivat todennäköisesti yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain mukaiseen velkajärjestelyyn jo siinä vaiheessa, kun heidän maksuvaikutensa pahenisivat siihen

pisteeseen, etteivät he selviä lainoistaan.

14 §. Takausmaksu. Valtionvastuusta on tarkoitus periä lainansaajalta takausmaksu. Takausmaksua ehdotetaan perittäväksi lainan tai sen ensimmäisen erän noston yhteydessä sekä tämän lisäksi vuosittain jälkikäteen viideltä vuodelta lainanmyöntäjän välityksellä. Lainanmyöntäjä laskisi takausmaksun suuruuden ja perisi ensimmäisen maksun lainapääomasta samalla tavoin kuin leimaveron ja omat kulunsa. Myös vuosimaksut perittäisiin lainanmyöntäjän välityksellä.

Valtionvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset on tarkoitus kattaa takausmaksuilla. Takausmaksun oikeaa suuruutta on vaikea arvioida. Sen pitäisi olla riittävän suuri kattamaan valtion maksettaviksi tulevat korvaukset, mutta toisaalta se ei saisi olla niin suuri, että se nostaisi lainansaajan maksettavaksi tulevia kustannuksia niin paljon, että valtionvastuun käyttäminen lainanvakuutena muuttuisi kannattamattomaksi.

Takausmaksun ensimmäisen erän suuruudeksi ehdotetaan 0,5 prosenttia myönnettyyn lainaan liittyvästä valtionvastuun määrästä. Vuosimaksu olisi 0,5 prosenttia kulloinkin jäljellä olevan takauksen määrästä.

Takausmaksun suuruutta voitaisiin tarvittaessa muuttaa asetuksella, jos se osoittautuisi joko tarpeettoman suureksi tai riittämättömäksi. Asetuksella voitaisiin säätää myös ensimmäiselle, lainan tai sen ensimmäisen erän noston yhteydessä perittäväksi takausmaksulle vähimmäismäärä sekä myöskin markkamääräinen raja, jota pienempiä takausmaksuja ei perittäisi.

Takausmaksua ei perittäisi, jos valtio maksaisi omistusasuntolainalle korkotukea. Muutoin lainansaaja menettäisi korkotuen muodossa saamansa edun takausmaksuna takaisin valtiolle.

Takausmaksut tuloutettaisiin valtion asuntorahastoon.

15 §. Valvonta ja tietojenantovelvollisuus. Lainanmyöntäjän tulisi ilmoittaa luotosta, sen ehdoista ja niihin mahdollisesti myöhemmin tehtävistä muutoksista sekä lainansaajan maksuviivästyksistä valtiokonttorille tämän antamien ohjeiden mukaisesti. Maksuviivästyksen aiheuttamista perintätoimista pitäisi myös ilmoittaa, jotta voitaisiin valvoa, että asianmukaisesti, valtion etua varttamattomiin perintätoimiin ryhdytään.

Jotta valtiokonttori ja valtion asuntorahasto saisivat valtionvastuiden seurannan ja val-

vonnan kannalta riittävät ja tarpeelliset tiedot, ehdotetaan, että sekä lainanmyöntäjä että lainansaaja olisivat velvollisia antamaan tietosuoja säännösten estämättä tarpeelliseksi katsotut tiedot lainansaajista, lainoitettavista asunnoista, lainoista sekä niiden ensisijaisista vakuuksista. Koska saman asunnon hankintaan voidaan ottaa useampia lainoja eri lainanmyöntäjiltä, olisi tärkeää, että valtiokonttori ja valtion asuntorahasto saisivat myös lainoitettavasta asunnosta riittävät yksilöintitiedot, jotta muun muassa valtionvastuun enimmäismäärää voitaisiin valvoa.

Luottolaitosten sekä vakuutus- ja eläkelaitosten valvonnasta on säädetty erikseen. Rahoitustarkastus valvoo rahoitustarkastuslain (503/93) mukaisesti luottolaitosten toimintaa ja vakuutusyhtiöiden valvontaa kuuluu vakuutusyhtiölaissa (1062/79) säädettyllä tavalla sosiaali- ja terveysministeriölle. Tämän lisäksi ehdotetaan, että valtion asuntorahasto voisi valvoa lainanmyöntäjien toimintaa siltä osin kuin se on tarpeen valtionvastuita käytettäessä. Valtion asuntorahasto sopisi käytännön menettelytavoista muiden valvontaviranomaisten kanssa erikseen.

16 §. Muutoksenhaku. Valtion asuntorahaston päätöksistä, jotka koskevat 11 §:n mukaista korvauksen suorittamista tai alentamista sekä 13 §:n mukaisesta takautumisvaatimuksesta luopumista sosiaalisista syistä saataisiin valittaa lääninoikeudelle siten kuin muutoksenhausta hallintoasioissa on säädetty. Lääninoikeuden päätös jäisi lopulliseksi. Siihen ei saisi hakea muutosta valittamalla.

17 §. Täydentävät säännökset. Tässä pykälässä säädettäisiin asetuksenantovaltuudesta. Asetuksella annettaisiin lain täytäntöönpanosta tarkemmat säännökset. Lakiehdotuksen 14 §:n mukaan asetuksella ehdotetaan voitavan muuttaa takausmaksun suuruutta.

18 §. Valtiontakausten enimmäismäärä. Valtion talousarviossa vahvistettaisiin valtionvastuiden enimmäismäärä. Jos tällaista vahvistusta ei jonain vuonna talousarvioon otettaisi, kyseisenä vuotena ei voitaisi myöntää tämän lain mukaisia omistusasuntolainoja. Valtion talousarvioon otetulla takausvastuiden enimmäismäärällä voitaisiin siten säännellä takausvastuiden määrän lisäksi myös tämän lain mukaisten lainojen myöntämistä.

Ympäristöministeriö vahvistaisi kyseisen enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken. Ehdotuksen jaosta tekisi valtion asuntorahasto.

19 §. Voimaantulo. Lain ehdotetaan tulevan voimaan siten, että sen mukaisia lainoja voitaisiin myöntää jo kuluvan kevään aikana.

Jottee esityksen antamisella olisi asunto-lainoitusta ja sen myötä asuntokauppaa tai asuntorakentamista lamaanuttavaa vaikutusta, ehdotetaan, että valtiontakauksen saisi halutessaan myös niihin lain edellytykset täyttäviin lainoihin, jotka on myönnetty 1 päivänä tammikuuta 1996 tai sen jälkeen, jos asunto on hankittu tai rakentaminen on aloitettu kyseisenä ajankohtana tai sen jälkeen. Tämän lain 2 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa, joissa vanhaa lainaa, josta valtio ei ole ollut vastuussa, käytetään asunnon hankkimiseen, voidaan lakia soveltaa jo tätä ennenkin myönnettyihin lainoihin. Edellytyksenä olisi lisäksi, että lainansaaja maksaisi 14 §:n mukaisen takausmaksun, ellei kyseessä olisi 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu korkotukilaina.

Ennen lain voimaantuloa ehdotetaan voitavan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tällaisia toimenpiteitä voisivat olla esimerkiksi tarvittavien velkakirjalomakkeiden ja ohjeiden laatiminen sekä tietoliikennejärjestelmien suunnittelu ja toteuttaminen.

1.2. Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta

1 §. Soveltamisala. Ehdotettava säännös vastaa lainanmyöntäjän ja yleisen soveltamisalansa osalta omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korkotukijärjestelmien vastaavia säännöksiä. Korkotukilainan tulisi kohdistua asunto-osakeyhtiölain (809/91) mukaan sen soveltamispiiriin kuuluvaan taloon.

Tämän lain nojalla maksettavat korkotuet on tarkoitus kattaa ensisijaisesti valtion asuntorahaston varoista ja toissijaisesti valtion muista varoista, jos valtion asuntorahaston varat eivät tähän riitä.

Päällekkäisen valtion tuen estämiseksi korkotukea ei maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen samanaikaisesti maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion asuntorahaston tai valtion muista varoista lainaa, jota ei ole maksettu takaisin. Ehdotettu säännös ei kuten eivät em. muutkaan korkotukijärjestelmien vastaavat säännökset es-

täisi korkotuen myöntämistä, jos samaan tarkoitukseen on myönnetty tai tullaan myöntämään myös avustusta.

2 §. *Korkotukilainan hyväksymisvaltuus.* Toiminnan laajuuden säätämiseksi ehdotetaan, että valtion talousarviossa vahvistettaisiin markkamäärä, jonka rajoissa myös näitä korkotukilainoja voitaisiin hyväksyä.

3 §. *Korkotukilainan käyttötarkoitus.* Korkotukea ehdotetaan myönnettäväksi asunto-osakeyhtiötalon rakentamista tai asunto-osakeyhtiölain 1 ja 2 §:ssä tarkoitettujen rakennuksen perusparantamista varten. Asunto-osakeyhtiötalon omistukseen tuleva rakennus voidaan hankkia monella tapaa. Osakkeenomistajat voivat itse perustaa yhtiönsä ja rakentaa tai rakennuttaa yhtiön omistukseen tulevan rakennuksen tai hankkia sen valmiina. Aravalainoitukselle rinnakkaisessa korkotukilainsäädännössä uudisrakentamista koskevin ehdoin voidaan myöntää lainaa, jos ei ole kulunut yhtä vuotta pitempää aikaa siitä, kun rakennustarkastusviranomaisen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi. Erityisestä syystä tämä aika on voinut olla jopa kaksi vuotta. Rakentamista varten myönnettävän korkotukilainan määrittelyssä on siten perusteltua omaksua sama näkemys.

Lähiöparannuksen toteuttaminen taloudellisesti tulee vaatimaan laajojen aluekokonaisuuksien käsittävien työmaitten avaamista ja myös hankkeiden toteuttamisen ketjuttamista, joten myös asunto-osakeyhtiöalojen mahdollisuuksia olla mukana tällaisissa hankkeissa tulee nykyisestäään helpottaa. Myös asuntoosakeyhtiöitten omana toteutuksena hoidettavat perusparannushankkeet muodostuvat usein liian kalliiksi. Vaikka on ollut ja on edelleen mahdollista saada avustusta peruskorjaushankkeisiin, asunto-osakeyhtiöitten rahoitusvaihtoehdot eivät ole vielä tarpeeksi hyvät kohtuullisiin vastikkeisiin pääsemiseksi ja hankkeitten toteuttamiseksi. Molemmissa tapauksissa tilannetta voidaan helpottaa mahdollistamalla asunto-osakeyhtiöille oikeus saada korkotuetta lainaa.

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan sen 1 ja 2 §:n mukaisiin yhtiöihin. Näiden yhtiöiden omistamien rakennusten perusparannuksen rahoittamista tarkasteltaessa ei ole perusteltua erotella asunto-osakeyhtiöitä niistä em. lain 2 §:ssä tarkoitetuista kiinteistöosakeyhtiöistä, joihin myös asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan. Tämän lain mukaista korkotukilainaa ehdotetaan siis voitavan myöntää

asunto-osakeyhtiölain soveltamisen piiriin kuuluvissa yhtiöissä edellyttäen myös näissä tapauksissa, että hanke muutoin täyttää korkotuen saamiselle asetetut ehdot.

Pykälän 3 momentin säännöksen mukaan perusparannus myös määriteltäisiin muutoin samoin kuin aravalainain myöntämisen yhteydessä, mutta hankkeen luonne ei muuttuisi, vaikka se sisältäisikin myös jonkin verran vuosikorjausluontoisia toimenpiteitä.

4 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Pykälä vastaisi sanonnaltaan aravalainoitukseseen ja sen korvaaviin muihin korkotukijärjestelmiin liittyvää, lähinnä asuntojen teknisiin ratkaisuihin ja kustannusten kohtuullisuuteen sekä kilpailumenettelyyn liittyviä edellytyksiä, mutta asetuksella on tarkoitus tarkemmin säätää näistä edellytyksistä. Korkotuen piiriin on tarkoitus hyväksyä laatu-, kustannus- ja hintatasoltaan korkealuokkaisia hankkeita. Hankkeitten tulisi hinta- ja laatusuhteeltaan olla myös hyviä ja paikkakunnan kysyntä huomioon ottaen kannattavia ja kilpailukykyisiä koko laina-ajan.

Muihin lainoituksiin tai eräisiin korkotukiin liittyvää asukasvalintaa ei ole tarkoitus asettaa lainan korkotukilainaksi hyväksymisen seuraamukseksi.

Pykälän 2 ja 3 momentti vastaavat muiden korkotukijärjestelmien vastaavia säännöksiä. Niin uudisrakentamisen kuin perusparannuksenkin tulee perustua kilpailumenettelyyn, jolle siitä poikkeamista ole pidettävä perusteltuna.

5 §. *Korkotukilainan suuruus.* Korkotukilainan suuruudeksi ehdotetaan enintään 40 prosenttia kohteen kustannuksista. Uudisrakennuskohteessa hanke yleensä sisältää myös tontin hankinnan, josta luonnollisesti myös aiheutuu kustannuksia. Niinpä korkotuella voitaisiin lainoittaa myös tontin hankintaa ja sen kunnallisteknisestä kuntoonpanosta johtuvia kustannuksia. Tontti voidaan saada hallintaan ostamalla tai maanvuokraoikeuksin. Asetuksella on tarkoitus tarkemmin säätää maanvuokrasopimuksen kestolle asetettavista vaatimuksista.

6 §. *Korkotukilainan ehdot.* Korkotukilainan koron kohtuullisuutta koskeva pykälän 1 momentin yleissäännös vastaisi muissa korkotukijärjestelmissä voimassa olevia säännöksiä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan säännöstä, joka tukee pykälän 1 momentin säännöstä ja rajoittaa lainanmyöntäjän oikeutta periä

lainaan liittyviä muita kustannuksia.

7 §. *Korkotuki.* Korkotukea ehdotetaan maksettavaksi enintään 15 vuodelta. Aika laskettaisiin lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Korkotuen suuruuden määrittäminen ja korkotuen maksatuksen toimivaltaista viranomaisesta koskeva säännös vastaisi muissa korkotukijärjestelmissä voimassa olevia säännöksiä. Valtioneuvosto antaisi tarkemmat määräykset korkotuen määrästä, maksuajasta ja yleisistä ehdoista. Korkotuen maksoisi lainanmyöntäjälle tai tämän valtuutetulle valtiokonttori. Tämän lain mukaisille lainoille ei kuitenkaan ole tarkoitus määrätä vähimmäislaina-aikaa.

8 §. *Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen.* Korkotukeen oikeuttavat lainat hyväksyisi valtion asuntorahasto. Ennen korkotukilainaksi hyväksymistä rahasto luonnollisesti tarkistaisi, että korkotukilainaksi hyväksymisen edellytykset ovat olemassa. Asetuksella on tarkoitus tarkemmin säätää korkotukilainan hyväksymismenettelystä ja rahaston tehtävistä siinä.

9 §. *Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen.* Pääsääntö olisi myös näissä korkotukilainoissa, että korkotuen maksaminen lakkaisi, jos korkotukilaina maksetaan takaisin. Jotta kukin lainansaaja voisi itse ottaa vastuun järjestämänsä rahoituksen edullisena pysymisestä ja siinä tarkoituksessa hyödyntää olemassa olevia rahamarkkinoita, ei korkotuen lakkaamista lainan takaisinmaksamisen vuoksi voida pitää ainoana vaihtoehtona. Niinpä maksettaessa korkotukilaina pois otamalla samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uusi laina, jatkuisi korkotuen maksaminen ottaen kuitenkin huomioon uuden lainan ehdot, jos valtion asuntorahasto hyväksyy myös uuden lainan korkotukilainaksi. Jotta korkotuen maksaminen voisi jatkua lainanmyöntäjän muulla tavoin muutettua laina-aikana korkotuen ehtoja, tulisi uusien ehtojen täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaiset ehdot. Valtion asuntorahaston hyväksyntää ei kuitenkaan tällaiseen lainaehdojen muuttamiseen vaadittaisi.

Korkotukilainaa saanut asunto-osakeyhtiön omistama rakennus voidaan luovuttaa toiselle. Uusi omistajayhteisö voi olla toinen asunto-osakeyhtiö, mutta muukin kuin asunto-osakeyhtiö. Tällöin korkotuen maksaminen on syytä lakkauttaa, jos omistajayhteisö on joku muu kuin asunto-osakeyhtiölain so-

veltamisen piirissä oleva yhtiö. Korkotuen maksamisen jatkumisen edellytyksenä olisi lisäksi, että uusi omistaja on ottanut korkotukilainan vastattavakseen.

10 §. *Korkotuen lakkauttaminen.* Tämän lain mukaan myönnettävien korkotukilainojen osalta ehdotetaan vastaavaa oikeutta kuin on muissakin korkotukijärjestelmissä lakkauttaa korkotuen maksaminen lainansaajan moitittavan menettelyn vuoksi. Korkotuen lakkauttamisesta päättäväksi viranomaiseksi ehdotetaan kuitenkin valtiokonttorin sijasta valtion asuntorahastoa. Takaisin maksettavalle määrälle perittäisiin myös viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 3 momentin korkokannan mukaan. Viivästyskorkoa perittäisiin kunkin korkotuen eräpäivän mukaan ja myös takaisinmaksuajankohdasta lukien, jollei palautusta ja sen korkoa maksettaisi eräpäivänä.

11 §. *Valvonta.* Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän tehtävänä olisi valvoa lainavarojen käyttöä ja korkotuen lainmukaisuutta. Tältä osin valvontavelvoite vastaa muissa korkotukijärjestelmissä näille tahoille asetettua velvoitetta.

12 §. *Muutoksenhaku.* Valtion asuntorahaston lakiehdotuksen 10 §:n nojalla tekemään päätökseen korkotuen lakkauttamisesta saataisiin hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle. Sitävastoin valtion asuntorahaston muuhun kuin 10 §:ssä tarkoitettuun asiaan antamaan tai lääninoikeuden päätökseen ei saisi hakea muutosta valittamalla. Muutoksenhakuun ehdotetut rajoitukset vastaisivat sitä, mitä muiden korkotukijärjestelmien osalta on voimassa.

13 §. *Tarkemmat säännökset.* Lain täytäntöönpanoa koskevia tarkempia säännöksiä on tarkoitus antaa muun muassa korkotukilainojen hyväksymismenettelystä, maanvuokrasopimuksen kestosta ja hankkeen hyväksymisedellytyksistä. Nämä säännökset ehdotetaan annettavaksi asetuksella.

14 §. *Voimaantulo.* Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan siten, että näitä lainoja voitaisiin myöntää jo vuoden 1996 aikana.

Jottei esityksen antamisella olisi asuntorakentamista tai asuntokauppaa lamaannuttavaa vaikutusta, ehdotetaan, että tämän lain mukaan korkotukilainaksi voitaisiin hyväksyä laina, joka on myönnetty 1 päivänä tammikuuta 1996 tai sen jälkeen. Ennen lain voimaantuloa myönnettyihin lainoihin lakia kuitenkin sovellettaisiin vain, jos rakentaminen tai perusrantaminen on aloitettu 1 päi-

vänä tammikuuta 1996 tai sen jälkeen.

Ennen lain voimaantuloa ehdotetaan voitavan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin. Tällaisia toimia ovat esimerkiksi lainan korkotukilainaksi hakemisen ja hyväksymisen edellyttämät erilaiset lomakkeet ja niihin liittyvät ohjeet.

1.3. Asuntosäästöpalkkiolaki

5 §. *Omasäästöisuus.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että asuntosäästösopimuksessa tallettaja sitoutuu tallettamaan asuntosäästöpalkkiotililleen talletuksia määrän, joka vastaa 15 prosenttia hankittavan asunnon kauppai- tai hankintahinnasta. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän alkuperäinen omarahoitussuus oli vuoteen 1988 saakka 20 prosenttia. Vuosina 1988—1992 omarahoitussuus oli 15 prosenttia. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän uudistuksen yhteydessä omarahoitussuus nostettiin vuoden 1993 alusta taas 20 prosenttiin. Nykyisen 20 prosentin omarahoitussuuden säästäminen 2—3 vuodessa tässä taloudellisessa tilanteessa on osoittautunut monelle nuorelle asuntosäästäjälle liian raskaaksi tehtäväksi. Ei ole olemassa myöskään perusteita sille, että omarahoitussuus asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä olisi suurempi kuin muissa asunnonhankinnan tukimuodoissa.

Lain voimaantulo- ja siirtymäsäännöksen mukaan lakia sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat. Mahdollisuus sopia alemmasta omarahoitussuudesta on perusteltua siksi, että tällöin lainmuutos vaikuttaisi välittömästi asuntokauppaa edistävästi.

1.4. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta

3 §. Nykyisen pykälän 1 momentin 3 kohdassa edellytetään, että uuden asunto-osakeyhtiötalon asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan voidaan myöntää korkotukilainaa vain valtion asuntorahaston aravalainoituskelpoiseksi aravalain (1189/93) 8 §:n mukaisesti hyväksymästä asunto-osakeyhtiöstä eli niin sanotusta HK-talosta. Kun omistusasuntolainoituksesta on tarkoitus luopua kokonaan vuoden 1997 alusta, viittaus aravalakiin esitetään poistettavaksi.

Asuntorahasto hyväksyisi ehdotetun muu-

toksen jälkeen asunto-osakeyhtiötalot edelleen lainoituskelpoiseksi. Lain 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukainen menettely olisi käytännössä sama kuin uuden asunto-osakeyhtiötalojen korkotuesta annetun lain mukainen menettely. Tällöin voitaisiin myöntää omistusasuntojen korkotukilainoja yksityishenkilöille kaikkiin asuntorahaston hyväksymiin asunto-osakeyhtiötaloihin.

Siirtymäsäännöksen mukaan aikaisemmin hyväksytyt kohteet säilyttäisivät lainoituskelpoisuutensa.

1.5. Laki valtion asuntorahastosta

1 §. Nykyisin voimassaolevassa 2 momentissa on säädetty, että valtion talousarvion ulkopuolisten varojen käyttämisestä lainojen myöntämiseen ja muuhun asunto-olojen kehittämiseen säädetään erikseen. Nyt ehdotetaan, että myös valtion talousarvion määräyksellä voitaisiin osoittaa asuntorahastolla olevia varoja erilaisiin asunto-olojen kehittämistoimenpiteisiin. Muutostarve liittyy siihen, että vuoden 1996 I lisätalousarviossa esitetään kaikki asuntotoimen korkotuet siirrettäväksi rahastosta maksettavaksi. Lisäksi rahaston varoista on tarkoitus kattaa asuntolainoihin liittyvät valtionvastuut.

Pykälän 3 momentti, jossa säädetään asuntorahastoviraston tehtävistä avustusten ja muiden tukien myöntämisessä jää ennalleen.

2 §. Nykyisen säännöksen mukaan asuntorahasto voi hankkia varoja lainanotolla ja arvopaperistamisella ainoastaan rahaston varoista myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi. Tarkoituksena on, että rahaston varoista ryhdytään maksamaan myös asuntolainojen korkotuet sekä kattamaan asuntolainoihin liittyvistä valtionvastuista aiheutuvat korvaukset. Rahastolle ei ole valtionaloudellisista syistä enää viime vuosina osoitettu määrärahaa valtion talousarviossa. Näin ollen rahastolle on tarpeen antaa mahdollisuus varainhankintaan myös maksuvalmiutensa turvaamiseksi. Vaikka varainhankinta on tarkoitus hoitaa lähinnä arvopaperistamisella, on myös rahaston lainanottoa koskeva säännös tarkistettava vastaavan sisältöiseksi, koska rahoitusmarkkinasyistä rahaston varainhankintavaltuus on tarpeen talousarviossa antaa yhteisesti molempia varainhankintamuotoja koskevana. Lisäksi rahaston on voitava uusia jo ottamiin lainoihin, mikä ei kuitenkaan lisää rahaston velan määrää.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jonka mukaan rahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille maksettaisiin korkoa. Korkoa ei kuitenkaan maksettaisi talousarviosta rahastoon siirretylle määrärahalle. Koska rahaston varat sijoitettaisiin edelleen osana valtion kassaa ehdotetaan, että korko määräytyisi valtion sijoituksista keskimäärin saatavan tuoton perusteella. Koron suuruudesta määrättäisiin tarkemmin valtion talousarviossa ja korko tilitettäisiin rahastolle vuosittain jälkikäteen.

7 §. Tarkoituksena on, että valtio ryhtyisi antamaan asuntolainoihin liittyviä valtioneukauksia, joista aiheutuvat korvaukset maksettaisiin asuntorahaston varoista. Valtioneukaus voidaan hallitusmuodon 64 §:n 2 momentin mukaan antaa vain lain tai eduskunnan suostumuksen nojalla.

Pykälän nykyisen 1 momentin mukaan asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen enimmäismäärästä samoin kuin rahaston varainhankintavaltuuksien enimmäismäärästä päätetään valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä. Näin ollen ehdotetaan, että eduskunta päättäisi myös rahaston varoista katettavien asuntolainoihin liittyvien valtionvastuiden enimmäismäärästä vastaavasti talousarviota käsiteltäessä. Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi maininta niin ikään talousarvion yhteydessä käsiteltävästä rahaston yhdystilin varoille maksettavasta korosta. Näin asuntorahaston taloutta koskeva päätöksenteko tapahtuisi kootusti samassa yhteydessä ja rahaston kytkentä valtion talousarvioon säilyisi mahdollisimman selkeänä.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaiseen korkotukilainoitukseen ei kuitenkaan liity lainojen hyväksymisvaltuuden enimmäismäärän vahvistamista, koska jokaisella lain mukaiset edellytykset täyttävällä lainansaajalla on oikeus korkotuen saamiseen. Näin ollen muista korkotukilainoista poiketen asp-lainoille ei ehdoteta talousarviossa vahvistettavaksi hyväksymisvaltuuden enimmäismäärää, vaikka näidenkin lainojen korkotuet on tarkoitus siirtää asuntorahaston varoista maksettaviksi.

Pykälän nykyisen 2 momentin mukaan talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä rahaston lainanoton ja arvopaperistamisen kautta hankittavien varojen sekä rahastolle muutoin kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän rahaston varoista myönnetty-

jen lainojen ja korkotukien sekä rahaston varainhankinnasta aiheutuvien menojen maksamiseen. Asuntorahaston varoille maksettava korko ei siis sinänsä lisäisi rahaston käytettävissä olevia varoja, vaikkakin se parantaisi rahaston mahdollisuuksia hyvään taloudenhoitoon. Momentin sanontaa ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että rahaston maksuvalmiutta mitoitettaessa otetaan huomioon kaikki rahastoiduista varoista maksettaviksi säädetty tai määrätty velvoitteet.

2. Voimaantulo

Hallituksen esitykseen sisältyvät lait ehdotetaan tulemaan voimaan kiireellisesti eli 1 päivänä huhtikuuta 1996. Hallituksen tarkoituksena on tällä tavoin nopeasti vilkastuttaa asuntomarkkinoita ja asuntokauppaa. Nopealla aikataululla pyritään myös siihen, ettei asuntolainoitukseen syntyisi katkosta.

3. Säättämisyjärjestys

Valtion asuntorahastosta annettu laki (1144/89) on säädetty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n mukaisessa järjestyksessä. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneessa käytännössään lähtenyt siitä, että poikkeuksena perustuslaista säädettyä lakia voidaan muuttaa tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä, jos muuttava laki ei laajenna sitä poikkeusta, joka aikaisemmin on perustuslain säätämisyjärjestyksessä tehty.

Valtion asuntorahastosta annetun lain 1 §:n 2 momentin mukaan asuntorahaston valtion talousarvion ulkopuolisten varojen käyttämisestä lainojen myöntämiseen ja muuhun asunto-olojen kehittämiseen säädetään erikseen. Asuntorahaston toiminnan laajuutta säätelee mainitun lain 7 §:n mukaisesti eduskunnan valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä määrittelemät lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuudet.

Ehdotuksen mukaan asuntorahaston varojen käytöstä voitaisiin lain ohella päättää myös valtion talousarviossa.

Asuntorahaston varojen käyttäminen sellaisiin uusiin asuntorahoituksen tukimuotoihin, joiden enimmäismäärästä eduskunta päättäisi valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä, ei muuttaisi rahaston asemaa eikä kaventaisi eduskunnan budjettivaltaa. Tällaisia tukimuotoja olisivat ehdotuksen mukaiset, eduskunnan talousarviossa vahvistettavien valtuuksien rajoissa asuntorahaston vastattaviksi

tulevat asuntolainoihin liittyvät valtionvastuut sekä muut kuin asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä myönnettävät korkotuet. Myöskään koron maksaminen talousarviossa määrättävällä tavalla rahaston yhdystilin saldolle ei kaventaisi eduskunnan budjettivaltaa.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaiseen korkotukilainoitukseen ei liity lainojen enimmäismäärän vahvistamista valtion talousarviossa, koska jokaisella lain mukaiset edellytykset täyttävällä lainansaajalla on oikeus korkotuen saamiseen. Asp-lainojen korkotuen siirtäminen asuntorahaston varoista maksettavaksi ilman lainojen hyväksymisvaltuuden enimmäismäärän vahvistamista talousarviossa ei siten heikennä eduskunnan päätöksentekomahdollisuuksia nykyisestä.

Valtion asuntorahastosta annetun lain 1 §:n mukaan rahasto on asunto-olojenkehittämistoimenpiteiden rahoittamiseksi ja voi myöntää muun muassa avustuksia ja muuta tukea. Kaikki rahastoon siirrettäviksi ehdotettavat tuet täyttävät nämä edellytykset.

Aiemmin myönnettyjen ja talousarviosta rahoitettujen korkotukien ja niihin liittyvien valtionvastuiden siirtäminen asuntorahaston varoista maksettaviksi siirtää merkittävän määrän valtion vuotuisia menoja budjettitalouden ulkopuolelle. Nykyperustein arvioituna uudet menot lisääisivät rahaston menoja noin viidenneksellä.

Hyväksymisvaltuuksien enimmäismäärät uusien lainojen osalta jäävät talousarviossa päätettäväksi.

Hallitus katsoo, että olisi tarpeen pyytää eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto siitä, voidaanko valtion asuntorahastosta annettuun lakiin ehdotettavat muutokset säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtio on vastuussa luottolaitoksen, vakuutusyhtiön tai eläkelaitoksen yksityishenkilöille myöntämistä omistusasuntolainoista siten kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Omistusasuntolaina

Omistusasuntolainalla tarkoitetaan tässä laissa lainansaajan asuntolainaa tai sitä osaa lainasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta, jos lainan kokonaismäärä on tätä suurempi.

Omistusasuntolainaksi voidaan katsoa myös sellainen tämän lain mukaiset edellytykset täyttävä asuntolaina, josta valtio ei ole ollut alunperin miltään osin vastuussa, mutta joka asunnonvaihtotilanteessa käytetään tilalle hankitun asunnon rahoittamiseen. Omistusasuntolainaksi katsottava osuus vanhan ja mahdollisen uuden lainan yhteismäärästä voi olla enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hankintahinnasta.

Jos asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin omistusasuntolaina, lainan lyhenykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan omistusasuntolaina. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

3 §

Asunto

Asunnolla tarkoitetaan tässä laissa vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista taikka omakotitalosta.

Tämän lain mukaisella lainalla rahoitettavan asunnon on sijaittava Suomessa.

4 §

Valtiontakauksen kohde

Valtiontakaus koskee yksityishenkilöille myönnettyjä omistusasuntolainoja, jos laina on tarkoitus käyttää:

1) omakotitalon rakentamiseen tai hankintaan; tai

2) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien hankintaan.

Valtio on vastuussa vain sellaisesta omistusasuntolainasta, jonka saaja on ilmoittanut lainanmyöntäjälle haluavansa valtionvastuun.

5 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 150 000 markkaan asti.

6 §

Valtiontakauksen yleiset edellytykset

Valtiontakauksen edellytyksenä on, että lainansaaja hankkii asunnon pääasiassa omaksi tai perheensä ensisijaiseksi asunnoksi.

7 §

Valtiontakauksen sisältö

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisista menetyksistä 5 §:ssä säädettyyn enimmäismäärään asti, kun menetykset johtuvat velal-

lisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Lisäksi valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista.

8 §

Omistusasuntolainan vakuus

Tämän lain mukaisella omistusasuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Vakuuden on vastattava omistusasuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeudella.

9 §

Asunnon luovutus

Jos tämän lain mukaisella omistusasuntolainalla hankittu asunto luovutetaan tai siirtyy uudelle omistajalle muutoin kuin avio-oikeuden tai perintöoikeuden nojalla, valtioneuvoston voimassaolo päättyy asunnon luovuttamisajankohtana. Jos lainansaaja kuitenkin hankkii kohtuullisessa ajassa luovuttamisajankohdasta asunnon, jonka rahoittamiseen hän käyttää lainan, valtioneuvoston voimassaolo säilyy. Omistusasuntolainaksi katsottava osuus vanhasta lainasta ja mahdollisesta uudesta lainasta voi olla enintään 85 prosenttia tilalle hankitun asunnon hankintahinnasta.

Asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta on ilmoitettava valtiokonttorille.

10 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtioneuvoston voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii omistusasuntolainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten, määräysten sekä hyvän pankkitavan mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua, kun omistusasuntolainan vakuu-

tena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

Jos asuntolainan kokonaismäärä on suurempi kuin 2 §:n mukainen omistusasuntolaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan omistusasuntolainan osuuslainasta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

11 §

Korvauksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista luotonantajalle tässä laissa tarkoitetun korvauksen sitten, kun lopullinen menetyksen velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty.

Jos lainanmyöntäjä saa korvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää valtioneuvostolta vastaava osuus valtiolle.

Korvaus menetyksistä voidaan valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos asuntolainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuksien hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa ja tällä menettelyllä on loukattu valtion etua.

12 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtioneuvoston voimassaolo päättyessä suoritetun korvauksen perusteella lainanmyöntäjälle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain (633/82) 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

13 §

Takautumisvaatimuksesta luopuminen

Valtion varoista lainanmyöntäjälle tämän lain mukaisen valtioneuvoston voimassaolo päättyessä suoritetun korvauksen perusteella suoritettu korvaus voidaan hakemuksesta valtion asuntorahaston niin päättäessä jättää perimättä siltä, jonka ei voida katsoa koh-

tuudella selviytyvän maksuista pysyvän työkyvyttömyyden, pitkäaikaisen työttömyyden, huoltovelvollisuuden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

14 §

Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä maksu, jonka suuruus on 0,5 prosenttia myönnettyyn omistusasuntolainaan liittyvän takauksen määrästä. Lisäksi takauksesta peritään vastaavasti lainansaajalta vuosittain jälkikäteen vuosimaksu, jonka suuruus on 0,5 prosenttia takauksen kulloinkin jäljellä olevasta määrästä. Vuosimaksua peritään viideltä vuodelta.

Takausmaksun suuruudesta voidaan säätää asetuksella.

Takausmaksua ei peritä, jos laina on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/82) tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/93) mukaisena korkotukilainana.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

15 §

Valvonta ja tietojenantovelvollisuus

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä lainansaaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista valtiokonttorille tämän antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä sekä lainansaaaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle ja valtiokonttorille näiden valtiontakauksen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomat tiedot.

Valtion asuntorahasto valvoo lainanmyöntäjän toimintaa tämän lain mukaisia valtiontakauksia käytettäessä.

16 §

Muutoksenhaku

Valtion asuntorahaston tämän lain 11 ja 13 §:ien mukaisiin päätöksiin saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

17 §

Täydentävät säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

18 §

Valtiontakauksen enimmäismäärä

Tämän lain mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää.

Ympäristöministeriö vahvistaa valtiontakauksen enimmäismäärän jakautumisen lainanmyöntäjien kesken valtion asuntorahaston ehdotuksesta.

19 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 1996.

Mitä tässä laissa on säädetty, koskee myös ennen tämän lain voimaan tuloa otettua tämän lain mukaiset ehdot täyttävää lainaa, jos laina on myönnetty ja asunto on hankittu tai rakentaminen on aloitettu 1 päivänä tammikuuta 1996 tai sen jälkeen. Tämä laki koskee 2 §:n 2 momentissa tarkoitettuja vanhoja lainoja myös silloin, kun ne on myönnetty ennen 1 päivää tammikuuta 1996. Valtiontakauksen edellytyksenä on tällöin, että lainansaaaja maksaa 14 §:n mukaisen takausmaksun, ellei kyseessä ole 14 §:n 2 momentissa tarkoitettu laina.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki**asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista asunto-osakeyhtiölaissa (809/91) tarkoitettua asunto-osakeyhtiötaloa varten. Lainoja nimitetään tässä laissa korkotukilainoiksi.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla taikka jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista. Korkotukea voidaan kuitenkin maksaa, jos edellä tarkoitettu laina on maksettu takaisin.

2 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

3 §

Korkotukilainan käyttötarkoitus

Korkotukea voidaan myöntää:

1) asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten; tai

2) asunto-osakeyhtiölain 1 ja 2 §:ssä tarkoitettua rakennuksen perusparantamiseen.

Talon hankkiminen luetaan uudisrakentamiseksi, jos on kulunut enintään vuosi tai erityisestä syystä kaksi vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden piha-alueen tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alku- peräisestä tasosta tai palautetaan pääasiassa

muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; tai

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis- tai perusparannuskustannuksiltaan kohtuullisia.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty.

5 §

Korkotukilainan suuruus

Asunto-osakeyhtiötaloa varten myönnetyn korkotukilainan suuruus on enintään 40 prosenttia 3 §:ssä tarkoitettua hankkeen kustannuksista, joihin voidaan lukea myös tontin hankkimisesta ja tontin kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

6 §

Korkotukilainan ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota lainanmyöntäjä yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin.

Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen laatuja ja suuruuksia, joita lainanmyöntä-

jä yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin.

7 §

Korkotuki

Korkotukea maksetaan enintään 15 vuodelta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä, maksuajasta ja korkotukilainan yleisistä ehdoista antaa valtioneuvosto. Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai lainanmyöntäjän valtuuttamalle yhteisölle.

8 §

Korkotukilainan hyväksyvä viranomainen

Valtion asuntorahasto päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

9 §

Korkotuen lakkaaminen ja jatkuminen

Jos korkotukilaina maksetaan kokonaan takaisin, korkotuen maksaminen tästä lainasta lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä lukien. Jos lainansaaja on maksanut korkotukilainan ottamalla samaan tarkoitukseen samalta tai toiselta lainanmyöntäjältä uuden lainan, korkotuen maksaminen jatkuu, jos valtion asuntorahasto hyväksyy uuden lainan korkotukilainaksi. Valtion asuntorahaston tulee ilmoittaa valtiokonttorille uuden lainan korkotukilainaksi hyväksymisestä. Rakennuksen luovutuksen jälkeen korkotukea voidaan maksaa vain, jos myös rakennuksen uusi omistaja on asunto-osakeyhtiölain 1 tai 2 §:ssä tarkoitettu osakeyhtiö ja se on ottanut korkotukilainan vastataksaan.

10 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos lainansaaja on käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen taikka on korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti

virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, valtion asuntorahasto voi lakkauttaa korkotuen maksamisen. Lainansaaja voidaan tällöin velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin lainasta maksettu korkotuki. Takaisin maksettavalle korkotuella lainansaajan on lisäksi suoritettava korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä lukien vuotuista korkoa korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava erääntymispäivästä vuotuista viivästyskorkoa edellä mainitun korkokannan mukaan.

11 §

Valvonta

Valtion asuntorahaston, valtiokonttorin ja lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset. Lainanmyöntäjä ja -saaja ovat velvollisia antamaan valtion asuntorahastolle ja valtiokonttorille tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen sekä tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti ja lainaehtoja on muutoinkin noudatettu.

12 §

Muutoksenhaku

Valtion asuntorahaston 10 §:n mukaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla lääninoikeudelle siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) on säädetty.

Lääninoikeuden tai valtion asuntorahaston muuhun kuin 10 §:ssä tarkoitettuun päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

13 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

14 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 1996. Tätä lakia sovelletaan 1 päivä-
nä tammikuuta 1996 tai sen jälkeen myön-
nettyihin lainoihin, jos rakentaminen tai pe-

rusparantaminen on aloitettu 1 päivänä tam-
mikuuta 1996 tai sen jälkeen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin
toimenpiteisiin.

3.

Laki**asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun asuntosäästöpalkkiolain (1634/92) 5 §:n 1 momentti seuraavasti:

5 §

Omasäästöosuus

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava 15 prosenttia asunnon kauppai- tai hankintahinnasta. Lisäkorke otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Tätä lakia sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/93) 3 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

3 §

Korkotukilainat

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä yksityishenkilölle myönnetty omistusasuntolaina, joka on tarkoitettu:

3) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta, valtion asuntorahaston lainoituskelpoiseksi hyväksymästä asunto-osakeyhtiöstä (*asunto-osakekorkotukilaina*);

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Tämän lain mukaisena lainoituskelpoisena asunto-osakeyhtiötalona pidetään myös taloa, jonka valtion asuntorahasto on hyväksynyt aravalainoituskelpoiseksi aravalain (1189/93) 8 §:n mukaisesti ennen tämän lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki

valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 15 päivänä joulukuuta 1989 valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/89) 1 §:n 2 momentti, 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 7 §,

sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 2 momentti ja 2 §:n 2 momentti 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa laissa (351/93), 2 §:n 3 momentti 17 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1194/93) ja 7 § muutettuna mainituilla 16 päivänä huhtikuuta 1993 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla, sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainituilla 16 päivänä huhtikuuta 1993 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla, uusi 5 momentti seuraavasti:

1 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitettuja valtion talousarvion ulkopuolisia varoja käytetään lainojen myöntämiseen ja muuhun asunto-olojen kehittämiseen siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään.

2 §

Asuntorahastolle voidaan ottaa lainaa eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien lainanottovaltuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää.

Asuntorahasto voi eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle yhteisölle (*erityisyhteisö*) tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen (*aravalainojen arvopaperistaminen*). Rahasto voi arvopaperistamisen yhteydessä sitoutua maksamaan erityisyhteisölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja sijoittajille maksettavan koron välisen erotuksen. Rahastolla on myös oikeus vaihtaa erityisyhteisölle tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen arvopaperistamiseen, joissa kunta on alkuperäinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (1189/93) säädetään.

Valtio maksaa vuotuista korkoa asuntorahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille valtion sijoituksista keski-

määrin saatavan tuoton perusteella siten kuin valtion talousarviossa tarkemmin määrätään. Korkoa ei kuitenkaan makseta talousarviossa asuntorahastoon siirretylle määrärahalle. Korko tuloutetaan rahastoon vuosittain jälkikäteen helmikuun loppuun mennessä.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

1) vahvistettava niiden lainojen enimmäismäärä, jotka myönnetään tai joihin maksetaan korkotukea asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/82) mukaisia lainoja lukuun ottamatta;

2) vahvistettava niiden asuntolainoihin liittyvien valtiontakausten enimmäismäärä, joista aiheutuvat korvaukset maksetaan asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista;

3) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, arvopaperistettavien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät;

4) päätettävä mahdollisesta siirrosta asuntorahastoon tai rahastosta valtion talousarvioon; sekä

5) päätettävä asuntorahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille maksettavasta korosta.

Valtion talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja arvopaperistamisvaltuuksien nojalla hankittavien varojen ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuon-

na kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän rahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista suoritettaviksi säädettyihin tai määrättyihin maksuihin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 8 päivänä maaliskuuta 1996

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Ministeri *Sinikka Mönkäre*

3.

Laki**asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun asuntosäästöpalkkiolain (1634/92) 5 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

5 §

5 §

*Omasäästöosuus**Omasäästöosuus*

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosi- ja neljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava 20 prosenttia asunnon kaupp- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosi- ja neljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava 15 prosenttia asunnon kaupp- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

Tätä lakia sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

4.

Laki**omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä joulukuuta 1993 omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/93) 3 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §
Korkotukilainat

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä yksityishenkilölle myönnetty omistusasuntolaina, joka on tarkoitettu:

3) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta, valtion asuntorahaston aravalainoituskelpoiseksi *aravalain (1189/93) 8 §:n mukaisesti* hyväksymästä asunto-osakeyhtiötalosta (*asunto-osakekorkotukilaina*.)

3) asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaan rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta, valtion asuntorahaston *lainoituskelpoiseksi* hyväksymästä asunto-osakeyhtiötalosta (*asunto-osakekorkotukilaina*);

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .*

Tämän lain mukaisena lainoituskelpoisena asunto-osakeyhtiötalona pidetään myös taloa, jonka valtion asuntorahasto on hyväksynyt aravalainoituskelpoiseksi aravalain (1189/93) 8 §:n mukaisesti ennen tämän lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

5.

Laki

valtion asuntorahastosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 15 päivänä joulukuuta 1989 valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/89) 1 §:n 2 momentti, 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 7 §,

sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 2 momentti ja 2 §:n 2 momentti 16 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa laissa (351/93), 2 §:n 3 momentti 17 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1194/93) ja 7 § muutettuna mainituilla 16 päivänä huhtikuuta 1993 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla, sekä

lisätään 2 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainituilla 16 päivänä huhtikuuta 1993 ja 17 päivänä joulukuuta 1993 annetuilla laeilla, uusi 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitettujen valtion talousarvion ulkopuolisten varojen käyttämisestä lainojen myöntämiseen ja muuhun asunto-olojen kehittämiseen säädetään erikseen.

Asuntorahaston 2 §:ssä *tarkoitettuja* valtion talousarvion *ulkopuolisia varoja käytetään* lainojen myöntämiseen ja muuhun asunto-olojen kehittämiseen *siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään.*

2 §

Asuntorahastolle voidaan *valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden nojalla myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi* ottaa lainaa eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien *valtion* lainanottovaltuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää.

Asuntorahasto voi *valtion talousarviossa vahvistetun myöntämisvaltuuden nojalla myönnettyjen lainojen rahoittamiseksi* eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle yhteisölle (*erityisyhteisö*) tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen (*aravalainojen arvopaperistaminen*). Rahasto voi arvopaperistamisen yhteydessä sitoutua maksamaan erityisyhteisölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja sijoittajille maksettavan koron välisen erotuksen. Rahas-

Asuntorahastolle voidaan ottaa lainaa eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien lainanottovaltuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää.

Asuntorahasto voi eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien valtuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää siirtää asunto- ja aravalainasaataviaan tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle yhteisölle (*erityisyhteisö*) tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- tai aravalainan vakuus saatavan perimiseen (*aravalainojen arvopaperistaminen*). Rahasto voi arvopaperistamisen yhteydessä sitoutua maksamaan erityisyhteisölle tai sen määräämälle asunto- ja aravalainojen koron ja sijoittajille maksettavan koron välisen erotuksen. Rahastolla on myös oikeus vaihtaa erityisyhteisölle tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toi-

Voimassa oleva laki

tolla on myös oikeus vaihtaa erityisyhteisölle tai sen määräämälle siirrettyjä saatavia toisiin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen arvopaperistamiseen, joissa kunta on alkuperäinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (1189/93) säädetään.

Ehdotus

siin vastaaviin saataviin. Niiden asunto- ja aravalainojen arvopaperistamiseen, joissa kunta on alkuperäinen velkoja, tarvitaan kunnan suostumus siten kuin aravalaisissa (1189/93) säädetään.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

1) vahvistettava niiden lainojen enimmäismäärä, jotka myönnetään tai joihin maksetaan korkotukea asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista;

2) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, arvopaperistettavien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät; *sekä*

3) päätettävä mahdollisesta siirrosta asuntorahastoon tai rahastosta valtion talousarvioon.

Valtion talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja arvopaperistamisvaltuuksien nojalla hankittavien varojen ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän 6 §:ssä tarkoitettuihin maksuihin

Valtio maksaa vuotuista korkoa asuntorahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille valtion sijoituksista keskimäärin saatavan tuoton perusteella siten kuin valtion talousarviossa tarkemmin määrätään. Korkoa ei kuitenkaan makseta talousarviossa asuntorahastoon siirretylle määrärahalle. Korko tuloutetaan rahastoon vuosittain jälkikäteen helmikuun loppuun mennessä.

7 §

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä on:

1) vahvistettava niiden lainojen enimmäismäärä, jotka myönnetään tai joihin maksetaan korkotukea asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista *oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/82) mukaisia lainoja lukuun ottamatta;*

2) vahvistettava niiden asuntolainoihin liittyvien valtiontakausten enimmäismäärä, joista aiheutuvat korvaukset maksetaan asuntorahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valtion talousarvion ulkopuolisista varoista;

3) vahvistettava asuntorahastolle otettavien lainojen, arvopaperistettavien lainojen, ostettavien arvopapereiden ja lisävakuuksien enimmäismäärät;

4) päätettävä mahdollisesta siirrosta asuntorahastoon tai rahastosta valtion talousarvioon; *sekä*

5) päätettävä asuntorahaston valtion keskuskirjanpidossa olevan yhdystilin varoille maksettavasta korosta.

Valtion talousarviossa rahastoon siirrettävä määräraha on mitoitettava siten, että sen yhdessä 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaisten lainanotto- ja arvopaperistamisvaltuuksien nojalla hankittavien varojen ja rahastolla vuoden alussa olevien aiemmilta vuosilta kertyneiden sekä asianomaisena varainhoitovuonna kertyvien rahavarojen kanssa arvioidaan riittävän rahaston 2 §:ssä tarkoitetuista valti-

Voimassa oleva laki

sekä tämän pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun valtuuden nojalla myönnettyjen lainojen ja korkotukien maksamiseen.

Ehdotus

on talousarvion ulkopuolisista varoista suoritettaviksi säädettyihin tai määrättyihin maksuihin.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199__.*

*Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin
toimenpiteisiin.*

Asetus

asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta

Ympäristöministeriön toimialaan kuuluvia asioita käsittelemään määrätyn ministerin esittelystä säädetään asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta päivänä kuuta 199 annetun lain (/) 15 §:n nojalla:

1 §

Hakumenettely

Valtion asuntorahasto päättää asunto-osakeyhtiötalolainojen vuosittaisista hakuajoista. Hakemus on jätettävä valtion asuntorahastolle, joka hankkii siitä kohteen sijaintikunnan lausunnon.

Valtion asuntorahasto ja valtiokonttori voivat hyväksyä lomakkeiden kaavoja asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetussa laissa (/) ja sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä tarkoitettujen hakemusten ja ilmoitusten tekoa varten. Samalla voidaan määrätä hakemusten tai ilmoitusten tekemisen yhteydessä annettavista selvityksistä.

2 §

Säännös hyväksymisedellytyksistä

Rakentamista tai perusparannusta varten myönnetty laina voidaan hyväksyä asunto-osakeyhtiötalon korkotukilainaksi edellyttäen, että valtion asuntorahasto hyväksyy kohteen. Asuntorahasto voi erityisistä syistä hyväksyä kohteen, jonka rakentaminen on aloitettu tai joka on valmistunut ennen hyväksymistä.

Rakentamista tai perusparantamista varten myönnetyllä korkotukilainalla tulee olla valtion asuntorahaston hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvaraus tai muu valtion asuntorahaston hyväksymä vähintään yhtä turvaava vakuus.

3 §

Asunto-osakeyhtiön kokovaatimus

Lainaa ei voida hyväksyä asunto-osakeyhtiötalolainan korkotukilainaksi, jos yhtiö omistaa vain yhden asuinhuoneiston käsittävän rakennuksen tai kahden asuinhuoneiston käsittävän sellaisen rakennuksen, joka on tarkoitettu pääasiassa omistajan ruokakunnan omaa asumista varten.

4 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokraamalla, on maanvuokrasopimus voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen laina-aikana.

Korkotukilainan hyväksyminen edellyttää, että vuokrasopimuksen jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 45 vuotta. Valtion asuntorahasto voi erityisestä syystä hyväksyä lyhyemmän vuokra-ajan.

5 §

Hankkeen kannattavuus ja vakavaraisuuden harkinta

Asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetussa laissa säädettyjä yleisiä edellytyk-

siä harkittaessa on kiinnitettävä erityistähuomiota siihen, että korkotuettu hanke muodostuu korkotuen maksuajan kannattavaksi ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Korkotukilainan saajan on valtion asuntorahaston tai valtiokonttorin pyynnöstä annettava vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräiset ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyöt teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava edellä tarkoitettu vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta. Jos hyväksyttävää vakuutusta tai selvitystä ei toimiteta, voidaan korkotuen maksaminen keskeyttää.

6 §

Vakuutus

Korkotukilainan kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

7 §

Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta

Valvottaessa asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n nojalla korkotukilainan käyttöä mainitun lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä lainaehtojen mukaisesti on valtion asuntorahaston viranomaisten tarkastettava myös niissä edellytetyn hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.

8 §

Ohjeet

Valtion asuntorahasto voi antaa menettelytapaohjeita korkotukilainojen hyväksymismenettelystä.

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

