

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntotuotantolain ja  
asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Asuntotuotantolakiin ehdotetaan sisällytettäväksi säännös valtioneuvostolle annettavasta valtuudesta aravalainojen lainoitusosuuksien alentamiseen. Valtioneuvostolle ehdotetaan lisäksi annettavaksi valtuus päättää tonttikustannusten lainoittamisen perusteista sekä määrätä talojen peruskorjauksessa ja omakotitalojen lainoituksessa sovellettavat enimmäislainoitusarvot.

Asuntotuotantolaissa säänneltyjä aravavuokratalolainojen ehtoja ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että lainasta perittävän vuosimaksun tarkistuksen ja lainan koron suuruudelle asetettaisiin inflaatiokatto, jota suurempi kuluttajahintaindeksin muutos ei vaikuttaisi lainaehdoin. Vastaava muutos toteutettaisiin myös omistusravavalainojen osalta tarkistamalla asuntotuotantoasetusta.

Asuntotuotantolakia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että uusien, vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien aravavuokratalolainojen korkoa korotetaan 0,4 prosenttiyksiköllä ja uusien asumisoikeustaloja varten myönnettävien lainojen korkoa 0,7 prosenttiyksiköllä. Tähän liittyen on tarkoituksena korottaa valtioneuvoston päätöksellä myös asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus aravavuokratalolainojen osalta 5,0 prosenttiin sekä asumisoikeustalolainojen osalta 5,2 prosenttiin asuntolainan pääomasta. Tällöin asuntolai-

nojen laina-ajat ovat normaalitapauksessa noin 32 vuotta.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävien vuokra-asuntojen hankintalainojen edellytyksiä ehdotetaan lisäksi lievennettäväksi siten, että kunnat ja kuntainliitot, valtioneuvoston nimeämät yleishyödylliset yhteisöt, edellä mainittujen tosiasiallisesti omistamat osakeyhtiöt sekä vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt voisivat vuosina 1993—1995 hankkia aravavuokra-asuntoja vanhasta asuntokannasta myös muiden kuin erityisten väestöryhmien käyttöön.

Asuntojen perusparantamisesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi edellä mainitun tyyppinen valtuus valtioneuvostolle määrätä lainoitettavien kohteiden enimmäislainoitusarvot. Uusien pitkäaikaisten perusparannuslainojen korkoa ehdotetaan korotettavaksi.

Asuntojen perusparantamisesta annettua lakia ehdotetaan lisäksi muutettavaksi siten, että vuosikorjauksia ei enää hyväksyttäisi lainoitettaviksi toimenpiteiksi. Vastaava rajausta tulisi sovellettavaksi myös asuntotuotantolain nojalla myönnettävissä vuokratalojen peruskorjauslainoissa.

Esitys liittyy vuoden 1993 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 1993 alusta.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                  | Sivu |                                                    | Sivu |
|--------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------|------|
| YLEISPERUSTELUT .....                            | 3    | 2.1.4. Vuosikorjaustoimenpiteiden rajaa-           |      |
| 1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset ..... | 3    | minen lainoituksen ulkopuolelle ...                | 9    |
| 1.1. Aravalainojen lainoitusosuus .....          | 3    | 2.1.5. Valtiontaloudellinen kokonaisvaiku-         |      |
| 1.1.1. Nykyinen tilanne .....                    | 3    | tus .....                                          | 9    |
| 1.1.2. Ehdotetut muutokset .....                 | 3    | 2.2. Vaikutus asumismenoihin .....                 | 9    |
| Yleisten lainoitusosuuksien alenta-              |      | 2.2.1. Vuokra- ja asumisoikeusasunnot ..           | 9    |
| minen .....                                      | 3    | 2.2.2. Omistusasunnot .....                        | 9    |
| Tonttikustannusten lainoitus .....               | 4    | YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT ....                  | 10   |
| Enimmäislainoitusarvot .....                     | 4    | 1. Lakiehdotusten perustelut .....                 | 10   |
| Vuosikorjauskustannusten lainoitus               | 5    | 1.1. Asuntotuotantolaki .....                      | 10   |
| 1.2. Aravavuokrataloille ja asumisoikeustaloil-  |      | 1.2. Laki asuntojen perusparantamisesta .....      | 11   |
| le myönnettävien lainojen sekä pitkäaikais-      | 5    | 2. Voimaantulo .....                               | 12   |
| ten perusparannuslainojen korko .....            | 5    | LAKITEKSTIT .....                                  | 13   |
| 1.2.1. Nykyinen tilanne .....                    | 5    | 1. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta .....     | 13   |
| 1.2.2. Ehdotetut muutokset .....                 | 6    | 2. Laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain |      |
| Inflaatiokatto .....                             | 6    | muuttamisesta .....                                | 16   |
| Uusien lainojen korkotason korot-                |      | LIITE .....                                        | 17   |
| taminen .....                                    | 6    | Rinnakkaistekstit .....                            | 17   |
| 1.3. Vuokra-asuntojen hankintalainoitus .....    | 7    | 1. Laki asuntotuotantolain muuttamisesta .....     | 17   |
| 1.3.1. Nykyinen tilanne .....                    | 7    | 2. Laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain |      |
| 1.3.2. Ehdotetut muutokset .....                 | 7    | muuttamisesta .....                                | 21   |
| 2. Esityksen taloudelliset vaikutukset .....     | 8    |                                                    |      |
| 2.1. Valtiontaloudellinen vaikutus .....         | 8    |                                                    |      |
| 2.1.1. Lainoitusosuuksien alentaminen ...        | 8    |                                                    |      |
| 2.1.2. Korkotason korottaminen .....             | 8    |                                                    |      |
| 2.1.3. Inflaatiokaton asettaminen .....          | 8    |                                                    |      |

## YLEISPERUSTELUT

## 1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

## 1.1. Aravalainojen lainoitusosuus

## 1.1.1. Nykyinen tilanne

Aravalainojen yhtenäislainajärjestelmä on otettu käyttöön vuokratalojen lainoituksessa vuoden 1990 alusta sekä vuokratalojen peruskorjausten ja omistusasuntojen lainoituksessa vuoden 1991 alusta. Aravalainojen enimmäislainoitusosuuksista säädetään asuntotuotantolain 7 §:ssä (1185/90). Aravavuokratalolain lainoitusosuus on pykälän 1 momentin nojalla enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta ja josta on asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän lainan osalta lisäksi vähennetty ostajan vastattavaksi siirtyvät lainat tai osuus yhtiön lainoista.

Edellä mainittu lainoitusosuuden määrittely merkitsee sitä, että myös tonttikustannukset kuuluvat aravalainoituksen piiriin. Valtioneuvoston raha-asiaivaliokunta edellytti kuitenkin jo asuntolainan vuosimaksusta 17 päivänä toukokuuta 1990 annetun valtioneuvoston päätöksen (446/90) käsittelyn yhteydessä, että yhtenäislainajärjestelmässä on lainoituskäytännön avulla osaltaan pyrittävä tonttimaan hintatason nousun hillitsemiseen. Tästä syystä aravalainan suuruus ehdotettiin asuntohallitukselle annetulla ohjauksella rajattavaksi omistustontille rakennettavien vuokratalojen osalta enintään 90 prosenttiin kohteen hankinta-arvosta. Myös valtioneuvoston 3 päivänä huhtikuuta 1992 vahvistaman asunto-olojen kehittämisrahaston varoista myönnettävien lainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelman lainoitusperusteita koskevassa kohdassa on edellytetty vastaavasti, että myöntäessään lainoja omalla tontilla olevia vuokra-asuntoja varten asuntohallituksen tulee huolehtia siitä, että lainat myönnetään keskimäärin 5 prosenttiyksikköä pienemmän lainoitusosuuden mukaan kuin vuokratontilla olevia vuokra-asuntoja lainoitettaessa.

Asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävään asuntolainaan sovelletaan

asuntotuotantolain 16 §:n 1 momentin nojalla samoja lain säännöksiä kuin vuokratalon rakentamista varten myönnettävään asuntolainaan kuitenkin siten rajoitettuna, että asuntolainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia lain 7 §:n 1 momentin mukaan vahvistetusta asumisoikeustalon hankinta-arvosta. Asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävän lainan osuus on sama riippumatta siitä, sijaitseeko kohde omistus- vai vuokratontilla.

Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnettävän asuntolainan suuruus on enintään 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

Luonnolliselle henkilölle myönnettävän omistusravalainan suuruus on asuntotuotantolain 7 §:n 2 momentin nojalla enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta sekä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten myönnettävän lainan osalta osuus yhtiön muusta kuin rakennusaikaisesta lainasta.

Omistusasuntojen perusparannusta varten lainat myönnetään edelleen asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/79) nojalla. Lain 6 §:n 1 momentin nojalla perusparannuslainaa voidaan myöntää enintään 60 prosenttia lainoitettaviksi hyväksytyjen toimenpiteiden aiheuttamista yhteenlasketuista, asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan määräytyvistä perusparannuskustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen perusparantamiseen voidaan lainaa kuitenkin erityisestä syystä myöntää enintään 80 prosenttia.

## 1.1.2. Ehdotetut muutokset

## Yleisten lainoitusosuuksien alentaminen

Aravavuokratalolainojen osalta noudatettua menettelyä, jossa omistustontilla sijaitsevan vuokratalokohteen lainoitusosuus on määrätty pienemmäksi kuin vuokratontilla sijaitsevan kohteen, voidaan edelleen pitää perusteltuna tonttikustannusten nousun hillitsemiseksi. Kos-

ka asuntotuotantolakiin ei kuitenkaan sisälly toimivaltasäännöstä lainoitusosuuden alentamiseen, on menettely jouduttu järjestämään lainan myöntävälle viranomaiselle eli asuntohallitukselle annettavan ohjauksen kautta, mitä ei voida pitää selkeimpänä ratkaisuna. Myös asuntotuotantolain informatiivisuuden parantamiseksi tulisi lakiin sisällyttää valtioneuvostolle nimenomainen valtuus lainoitusosuuden alentamiseen.

Valtionaloudellisista syistä voidaan pitää perusteltuna, että lainoitusosuuksia alennettaisiin muidenkin kuin vuokratalolainojen osalta. Myös omistusravainlainoissa on tonttikustannusten hillitsemiseksi syytä alentaa omistustontteilla sijaitsevien kohteiden lainoitusosuutta. Asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnettävien lainojen osalta on puolestaan perusteita lainoitusosuuden alentamiseen tontin hallintamuodosta riippumatta, koska asumisoikeuden haltijan aseman kannalta tontin hallintamuodolla ei ole merkitystä. Asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/90) 3 §:n 2 momentin nojalla asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 prosenttia asuntolainoitukseen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta.

Edellä mainitun perusteella asuntotuotantolakiin ehdotetaan lisättäväksi valtuussäännös, jonka nojalla valtioneuvosto voi erityisestä syystä alentaa aravalainan lainoitusosuutta. Käytännössä valtioneuvosto voisi päättää lainoitusosuuksien alentamisesta esimerkiksi aravalainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelman yhteydessä. Vuoden 1993 talousarvioehdotus perustuu siihen, että omistustontilla sijaitsevien vuokratalo- ja omistusasuntokohteiden lainoitusosuus olisi viisi prosenttiyksikköä pienempi kuin vuokratontilla sijaitsevien kohteiden. Tämän lisäksi tarkoituksena on alentaa vuokratalojen lainoitusosuutta kolmella prosenttiyksiköllä, asumisoikeustalojen lainoitusosuutta viidellä prosenttiyksiköllä ja vuokratalojen peruskorjauslainojen lainoitusosuutta 15 prosenttiyksiköllä. Vuonna 1993 aravavuokratalojen lainoitusosuus olisi tällöin vuokratontilla 92 prosenttia ja omistustontilla 87 prosenttia hankinta-arvosta, asumisoikeustalojen lainoitusosuus 85 prosenttia hankinta-arvosta, aravaomistusasuntojen lainoitusosuus vuokratontilla edelleen 80 prosenttia ja omistustontilla 75 prosenttia hankinta-arvosta sekä vuokratalojen peruskorjauslainojen lainoitusosuus 80 prosenttia kustannuksista.

## Tonttikustannusten lainoitus

Koska aravalainan lainoitusosuus on määrätty hankinta-arvon käsitteen avulla, tulevat tonttikustannukset kokonaan lainoitettaviksi, jos tontti on hintatasoltaan aravalainan edellytykset täyttävä. Tonttikustannusten nousua voidaan osittain pyrkiä hillitsemään määräämällä yleinen lainoitusosuus edellä mainituin tavoin pienemmäksi niissä tapauksissa, joissa kohde sijaitsee omistustontilla. Tätä sääntelyä ei voida kuitenkaan kohdentaa juuri tonttikustannusten lainoittamisen rajaamiseen niissä tapauksissa, joissa tonttikustannukset ovat esimerkiksi asuntojen sijainti huomioon ottaen perusteettoman korkeat.

Edellä mainituin perustein ehdotetaan asuntotuotantolakiin lisättäväksi valtuussäännös, jonka nojalla valtioneuvosto voisi erityisestä syystä päättää tonttikustannusten lainoittamisen perusteista. Myös tämä päätös olisi tarkoituksenmukaista tehdä vuotuisen asuntolainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelman vahvistamisen yhteydessä. Vuoden 1993 talousarvioehdotuksen yhteydessä on päätetty, että aravatuotannossa alennetaan lainoituksessa hyväksyttäviä tonttihintoja 25 prosentilla tontti- ja kiinteistöhintojen laskun vuoksi.

## Enimmäislainoitusarvot

Yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen yhteydessä aravalainojen lainoitusosuudet määrättiin hankinta-arvon avulla, ja erillisestä lainoitusarvon käsitteestä luovuttiin. Tarkoituksena oli päästä mahdollisimman pitkälle järjestelmään, jossa lainan suuruus laskettaisiin todellisten kustannusten perusteella.

Yhtenäislainajärjestelmän perusajatusta voidaan edelleen pitää perusteltuna. Erityisesti omakotitalokohteiden osalta on kuitenkin esiintynyt yksittäistapauksia, joissa kohteen hyväksytyt kustannukset ovat nousseet valvontamenettelystä huolimatta poikkeuksellisen korkeiksi. Samoin eräissä yksittäisissä kuntien hyväksymissä peruskorjaus- tai perusparannuskohteissa ovat lopulliset kustannukset saattaneet muodostua suhteettoman suuriksi verrattuna esimerkiksi vastaavan uustuotantokohteen hintatasoon.

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävien vuokratalojen peruskorjauslainojen osalta myös itse lainajärjestelmän ehdot ovat sellaiset,

ettei peruskorjauslainaa voida sallitun enimmäislainaa-ajan rajoissa myöntää määrättyä enimmäisrajaa enemmän. Perusparannuskustannusten enimmäishintojen määrittämiseen ei ole ollut selvää valtuussäännöstä asuntotuotantolaisissa, vaan enimmäishinnat on määrätty sillä yleisellä perusteella, että laissa on määritelty ainoastaan enimmäislainausuudet.

Edellä mainituin perustein ehdotetaan asuntotuotantolakiin lisättäväksi säännös, jonka nojalla valtioneuvosto voisi erityisestä syystä vahvistaa enimmäislainoitusarvot omakotikohteille sekä kohteille, joissa on kyse vuokratalon peruskorjauksesta tai laajentamisesta sekä asunto-osuuskuntatalon laajentamisesta. Myös asuntojen perusparantamisesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi vastaavan tyyppinen säännös, joka koskisi omistusasuntojen perusparannuslainalla lainoitettavia kohteita.

Myös enimmäislainoitusarvot voitaisiin tarkoituksenmukaisesti määrätä asuntolainojen myöntämisvaltuuden käyttösuunnitelman yhteydessä. Tarkoituksena on määrätä enimmäislainoitusarvot suhteellisen korkealle tasolle niin, että ne kohdistuisivat vain kustannustasoltaan kalliisiin kohteisiin eivätkä rajoittaisi todellisten kustannusten lainoittamista hintatasoltaan normaaleissa kohteissa. Tästä syystä uusia enimmäislainoitusarvoja ei tulisi käsitteellisesti rinnastaa ennen yhtenäislainajärjestelmän voimaantuloa sovellettuuihin laskennallisiin lainoitusarvoihin, jotka olivat tasoltaan niin tiukat, että ne rajoittivat yleensä hintatasoltaan kohtuullistenkin kustannusten lainoitusta.

Aravalainoitettavien uusien omakotikohteiden enimmäislainoitusarvo voitaisiin tarkoituksenmukaisesti määrätä suhteuttamalla se kerros- ja rivitalokohteiden hintatasoon. Peruskorjaus- ja perusparannuskohteissa enimmäislainoitusarvojen suuruudet voitaisiin puolestaan määrätä tiettyinä prosenttiosuutena tasoltaan vastaavan uustuotannon kustannuksista.

#### Vuosikorjauskustannusten lainoitus

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain 4 §:n 1 momentin 7 kohdan nojalla voidaan eräin edellytyksin lainoittaa myös sellaisia toimenpiteitä, joilla ylläpidetään asunnon tai asuinrakennuksen taikka asuinrakennuksen ja sen piha-alueen laatu- ja varustetasoa. Tämä merkitsee sitä, että myös tyyppillisiä vuosikorjauksen piiriin kuuluvia toimenpiteitä voidaan

lainoittaa. Asuntotuotantolain 6 §:n 3 momentin mukaisesti kyseisen lain nojalla peruskorjausta varten myönnettävillä lainoilla voidaan rahoittaa vastaavia toimenpiteitä.

Vuoden 1993 talousarvioesityksen perusteella vuokratalojen peruskorjauksen piiriin hyväksyttäviä toimenpiteitä karsitaan siten, että hankkeiden kokonaiskustannukset pienenevät keskimäärin 20 prosenttia. Tarkoituksena on sulkea vuosikorjaustöiden tyyppiset toimenpiteet sekä asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnettävien henkilökohtaisten perusparannuslainojen että asuntotuotantolain nojalla myönnettävien vuokratalojen peruskorjauslainojen piiriin ulkopuolelle.

#### 1.2. Aravavuokrataloille ja asumisoikeustaloille myönnettävien lainojen sekä pitkäaikaisten perusparannuslainojen korko

##### 1.2.1. Nykyinen tilanne

Asuntotuotantolain nojalla vuokratalojen ja asumisoikeustalojen rakentamista varten myönnettävien aravalainojen korko- ja lyhennysehtoja ei ole määrätty kiinteästi, vaan pääomamenot määrätään vuosimaksuina, joiden lähtötaso perustuu kohtuullisiin asumismenoihin. Ensimmäisen vuosimaksun suuruus on asuntolainan vuosimaksusta annetun valtioneuvoston päätöksen mukaan 4,05 prosenttia asuntolainan määrästä. Vuosimaksusta suoritetaan ensi sijassa asuntolainan korkoa. Lainaa-ajan alkuvuosina vuosimaksu ei kata koron osuutta kokonaan, jolloin perimättä jäävä koron osa lisätään asuntolainan pääomaan.

Vuosimaksun markkamääräistä suuruutta korotetaan asuntotuotantolain 11 d §:n nojalla vuosittain siten, että korotus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi kuitenkin asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on mainittua pienempi tai suurempi.

Asuntolainasta perittävän koron suuruus on sidottu vuosimaksun prosenttimääräiseen tarkistukseen ja siten kuluttajahintaindeksin muutokseen. Koron suuruus on asuntotuotantolain 11 g §:n 2 momentin nojalla vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä.

Vuoden 1992 tulo- ja menoarvioesitykseen

liittyen aravavuokratalolainojen lainaehjoja muutettiin vuonna 1992 myönnettävien lainojen osalta. Valtioneuvoston 19 päivänä joulukuuta 1991 antamalla päätöksellä asuntolainan vuosimaksusta annetun valtioneuvoston päätöksen 1 §:n väliaikaisesta muuttamisesta (1533/91) asuntolainan ensimmäisen vuosimaksun suuruus korotettiin 4,05 prosentista 4,65 prosenttiin. Päätös on voimassa vuoden 1992 loppuun saakka.

Asuntolainan vuosimaksun korottamiseen liittyen korotettiin myös vuonna 1992 myönnettävästä asuntolainasta perittävän koron suuruutta, koska muussa tapauksessa asuntolainan keskimääräinen laina-aika olisi lyhentynyt olennaisesti. Asuntotuotantolain 11 g §:ään lisättiin joulukuussa 1991 uusi 4 momentti, jonka nojalla koron suuruus korotettiin vuonna 1992 myönnettävien lainojen osalta vastaamaan vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen määrää lisättynä 2,5 prosenttiyksiköllä. Tämä merkitsee sitä, että koron suuruus on normaalitapauksessa 3,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kuluttajahintaindeksin muutos. Viimeksi mainitun muutoksen yhteydessä asuntolainasta laina-ajan alussa perittävä kiinteä korko korotettiin lisäksi 3,5 prosentista 4,1 prosenttiin.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla voidaan omakotitalon perusparannusta varten myöntää tarveharkintaista pitkäaikaista perusparannuslainaa. Pitkäaikaisen perusparannuslainan korko on kolme prosenttia vuodessa.

### 1.2.2. Ehdotetut muutokset

#### Inflaatiokatto

Aravalainojen vuosimaksun tarkistuksen suuruuden sitominen toteutuneeseen inflaatiokehitykseen on aiheuttanut lainan saajissa epävarmuutta sen suhteen, miten suureksi asumismenojen nousu muodostuu, jos inflaatiovauhti nousee poikkeuksellisen korkeaksi. Erityisesti henkilökohtaisten omistusravainlainojen osalta on pidetty ongelmallisena sitä, ettei lainan saaja voi etukäteen täysin tarkasti laskea asumismenojensa kehitystä. Tästä syystä esimerkiksi 30 päivänä tammikuuta 1992 annetussa omistusravainryhmän mietinnössä ehdotettiin käyttöön otettavaksi 10 prosentin suuruisen inflaatiokatto, jonka avulla omistusravain-

lainan asumismenojen nousulle voitaisiin asettaa tietty enimmäisraja, joka turvaisi aravalainoituksen sosiaalisen tunnuspiirteen säilymistä.

Nykyisen aravalainajärjestelmän vuosimaksun tarkistus ja koron määräytyminen on mitoitettu suhteessa inflaatiokehitykseen siten, että lainajärjestelmä toimii tarkoituksenmukaisella tavalla huomattavasti nykyistä alle kolmen prosentin inflaatiota korkeammallakin inflaatiokehityksellä. Laskelmien perusteella voidaan todeta, että esimerkiksi omistusravainlainan korkotason tarkistukseen on tarvetta vasta siinä vaiheessa, kun inflaatioaste on pitkäaikaisesti yli 10 prosenttia. Eri asumismuotoja tulee toisaalta käsitellä aravalainoituksessa neutraalisti. Aravavuokra-asukkaat maksavat omakustannusperiaatteen mukaisesti vuokrissa aravalainan pääomamenot. Tästä johtuen on perusteltua, että myös aravavuokratalolainojen lainaehdoissa varauduttaisiin vastaavalla tavalla tilanteeseen, jossa inflaatioaste olisi poikkeuksellisen korkea.

Edellä mainitun perusteella asuntotuotantolainia ehdotetaan täydennettäväksi säännöksellä, jonka nojalla aravavuokratalolainan vuosimaksun tarkistusta ja lainan korkoa määrättäessä otettaisiin huomioon enintään asetuksella säädettävä kuluttajahintaindeksin nousu. Inflaatiokaton suuruudeksi on tarkoitus asuntotuotantoasetuksessa (88/68) säätää 10 prosenttia. Myös omistusravainlainojen osalta vastaava lainaehjojen tarkistus toteutettaisiin asuntotuotantoasetuksen muutoksella.

#### Uusien lainojen korkotason korottaminen

Aravavuokra- ja asumisoikeustalojen pääomamenot tulee määrätä siten, että vuokrataso on uusissa vuonna 1993 lainoitettavissa taloissa tarkoituksenmukaisessa suhteessa verrattuna viime vuosina lainoitettuihin, asumistasoltaan samanlaisiin asuntoihin. Lisäksi valtioneuvosto on 5 päivänä huhtikuuta 1992 talouspoliittisista toimenpiteistä tekemässään periaatepäätöksessä ja 14 päivänä lokakuuta 1992 tekemässään säästöpäätöksessä edellyttänyt, että asuntotoimen määrärahoja pienennetään yhteensä 2,6 miljardilla markalla, mistä johtuen tukijärjestelmää on edelleen tehostettava verrattuna vuoden 1992 tasoon.

Edellä mainituista syistä uusien, vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien vuokra- ja asumis-

oikeustalojen aravalainojen pääomamenojen tasoa ehdotetaan korotettavaksi, mihin arava-asuntojen tuotantokustannusten aleneminen antaa mahdollisuuden. Koska kustannustason voidaan lähivuosina arvioida pysyvän matalalla tasolla, ehdotetaan korotukset toteutettaviksi toistaiseksi myönnettävien lainojen osalta, eikä pelkästään väliaikaisena ratkaisuna kuten vuonna 1992 myönnettyjen lainojen osalta. Tarkoituksena on muuttaa asuntolainan vuosimaksusta annettua valtioneuvoston päätöstä siten, että ensimmäisen vuosimaksun suuruus korotettaisiin vuonna 1992 sovellettavasta 4,65 %:sta vuokra-asuntolainojen osalta 5 %:iin ja asumisoikeusasuntolainojen osalta 5,2 %:iin lainan määrästä.

Arava-asuntojen lainajärjestelmässä asuntolainan korko ei vaikuta suoraan vuokratasoon, vaan laina-aikaan. Tarkoituksena on, että vuokralaisten ja asumisoikeustalojen aravalainojen laina-ajat eivät olennaisesti muutu, vaikka vuosimaksun lähtötasoa korotettaisiin ehdotetulla tavalla. Tästä syystä vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien aravavuokralainojen korkoa ehdotetaan korotettavaksi 0,4 prosenttiyksiköllä ja asumisoikeustalojen lainojen korkoa 0,7 prosenttiyksiköllä. Asuntolainasta perittävän reaalikoron suuruus olisi tällöin normaalitapauksessa aravavuokralainan osalta 3,9 prosenttia vuodessa ja asumisoikeustalon lainan osalta 4,2 prosenttia vuodessa.

Asuntolainan laina-aika lyhenisi normaalitapauksessa hieman ja olisi noin 32 vuotta. Jos ensimmäistä vuosimaksua alennetaan täysimääräisesti, pitenee laina-aika enintään noin neljällä vuodella.

Asuntolainasta laina-ajan alussa perittävän kiinteän koron suuruus ehdotetaan korotettavaksi vuonna 1992 sovellettavasta 4,1 %:n tasosta aravavuokralainojen osalta 4,5 %:iin ja asumisoikeustalojen lainojen osalta 4,7 %:iin, jolloin ensimmäisen vuosimaksun ja kiinteän koron välinen prosentuaalinen ero säilyisi prosenttilukujen ylöspäin pyöristämistä lukuun ottamatta ennallaan. Talon alkuvuokrataso voitaisiin kuitenkin vakiintuneesti määrätä ensimmäisen vuosimaksun tason mukaisesti, jotta vuokrataso kehittyisi laina-ajan alussa tasaisesti.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla myönnettävien pitkäaikaisten perusparannuslainojen korkotasoa on tällä hetkellä perusteettoman alhainen verrattuna yleiseen korkotasoon sekä talokohtaisiin perusparannuslai-

noihin. Tästä syystä näihin lainoihin liittyvää subventioastetta on syytä alentaa. Uusien vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien pitkäaikaisten perusparannuslainojen korko ehdotetaan tästä syystä nostettavaksi nykyisestä kolmesta prosentista kahdeksaan prosenttiin vuodessa.

Myös vuoden 1993 alusta lukien myönnettävien omistusasuntolainojen ensimmäistä vuosimaksua ja lainan korkoa on tarkoitus korottaa asuntotuotantoasetusta muuttamalla.

### 1.3. Vuokra-asuntojen hankintalainoitus

#### 1.3.1. Nykyinen tilanne

Asuntotuotantolain nojalla on vuoden 1990 alusta lukien lainoitettu vuokra-asuntojen hankintaa vanhasta asuntokannasta asunnottomien, pakolaisten ja romanien käyttöön. Hankintalainaa voidaan myöntää kunnalle, kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka ympäristöministeriön nimeämälle asuntojen vuokraamista asunnottomille, pakolaisille tai romaneille harjoittavalle yhteisölle. Hankintalainaa voidaan myöntää asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokralalon hankkimista varten sillä edellytyksellä, että osakkeisiin tai taloon ei kohdistu aravalainaa.

#### 1.3.2. Ehdotetut muutokset

Asuntojen uustuotannon lainoittaminen ei ole useilla paikkakunnilla enää tarkoituksenmukaista ottaen huomioon asunnontarve ja tyhjien asuntojen määrä. Asuntojen hinnat ovat viime vuosina alentuneet voimakkaasti, ja asuntojen hankinta olemassa olevasta asuntokannasta tulee usein selvästi edullisemmaksi kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

Edellä mainituista syistä on perusteltua, että aravalainoituksella voitaisiin tukea nykyistä laajemmin asuntojen hankintaa vanhasta asuntokannasta. Asuntotuotantolakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kunnat, kuntainliitot, valtioneuvoston nimeämät asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavat yhteisöt, kaikkien edellä mainittujen tosiasiaa omistavat osakeyhtiöt sekä vakuutuslaitokset harjoittavat yhteisöt voisivat vuosina 1993—1995



saada aravalainaa tavalliseen aravavuokra-asuntokäyttöön hankittavia asuntoja varten. Tässä tapauksessa hankintalainan myöntäminen edellyttäisi sitä, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei olisi perusteltua ottaen huomioon pitkän aikavälin asunnontarve ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen. Kunnat, kuntainliitot tai näiden tosiasiallisessa omistuksessa olevat osakeyhtiöt voisivat hankkia asuntoja myös erityisten väestöryhmien vuokra-asunnoiksi, jolloin viimeksi mainittuja edellytyksiä ei sovellettaisi. Tämän lisäksi hankintalainoja voitaisiin edelleen myöntää myös ympäristöministeriön nimeämille yhteisöille, jotka harjoittavat asuntojen vuokraamista erityisten väestöryhmien käyttöön, esimerkiksi asunnottomille, pakolaisille tai romaneille.

## 2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

### 2.1. Valtiontaloudellinen vaikutus

#### 2.1.1. Lainoitusosuuksien alentaminen

Lakiehdotukseen liittyen on tarkoituksena valtioneuvoston päätöksellä alentaa aravalainan lainoitusosuutta. Tämän lainoitusosuuden alentamisen voidaan arvioida pienentävän rahastosiirtoa asunto-olojen kehittämisrahastoon vuonna 1993 myönnettävien henkilökohtaisten osakelainojen osalta noin 7,5 miljoonalla markalla, omakotilainojen osalta noin 11 miljoonalla markalla, aravavuokralolainojen osalta noin 30 miljoonalla markalla, asumisoikeustoille myönnettävien lainojen osalta noin 16 miljoonalla markalla ja vuokralojen peruskorjauslainojen osalta noin 30 miljoonalla markalla.

Myös enimmäislainoitusarvojen asettaminen sekä tonttikustannusten osittainen rajaaminen lainoituksen ulkopuolelle tulevat alentamaan valtion menoja vuodesta 1993 alkaen. Aravalainoituksessa hyväksyttävien tonttihintojen alentaminen 25 prosentilla pienentää rahastosiirtoa vuonna 1993 noin 20 miljoonalla markalla. Koska tarkoituksena on mitoittaa enimmäislainoitusarvot siten, että ainoastaan kustannustasoltaan normaalia kalliimmissa kohteissa lainoitusosuudet alenisivat, jäänevät valtiontaloudelliset vaikutukset tältä osin suhteellisen vähäisiksi eikä niitä voida arvioida tarkemmin.

#### 2.1.2. Korkotason korottaminen

Uusien aravakohteiden ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan talon valmistumista seuraavan maaliskuun alusta lukien. Vuonna 1993 myönnettävien lainojen ensimmäinen vuosimaksu tulee voimaan aikaisintaan maaliskuun alusta vuonna 1994, ja osassa lainakantaa vasta myöhemmin vuosina. Asuntotuotantolaissa määrättävän koron suuruudella ei ole ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa perittävän kiinteän koron ajanjaksoa lukuun ottamatta välitöntä vaikutusta valtion tuloihin asuntolainan laina-ajan alkupuolella. Kiinteän koron korottaminen lisää valtion korkotuloja vuonna 1993 arviolta muutamalla miljoonalla markalla.

Esitykseen liittyvä valtioneuvoston päätöksellä toteutettava asuntolainan vuosimaksun korottaminen vuokralojen osalta 5,0 %:iin ja asumisoikeustalojen osalta 5,2 %:iin lainan määrästä vähentää lähivuosina rahastosiirron tarvetta huomattavasti. Vuonna 1993 lainoitettavan kannan osalta rahastosiirron tarve pienenee noin 213 miljoonalla markalla.

Korkotason korottamisella on koko laina-ajan osalta tarkasteltuna huomattava valtion tuloja lisäävä vaikutus. Korkotason korottaminen pitää laina-ajat lähes entisen mittaisina, jolloin valtiolle kertyy laina-ajan lopussa sellaisia korkotuloja, joita muuten ei kertyisi. Jos asuntolainan korkoa ei korotettaisi vuosimaksun lähtötason nostamisen yhteydessä, muodostuisi keskimääräinen laina-aika noin kuusi vuotta lyhyemmäksi. Voidaan arvioida, että vuosimaksun lähtötason suuruuden nostamisen ja koron korottamisen yhteisvaikutuksena valtiolle peritään vuonna 1993 lainoitettavan vuokra- ja asumisoikeustalokannan osalta koko laina-aikana kapitalisoituna nykyarvona noin 1,3 miljardia markkaa enemmän asunto-lainojen korkotuloja kuin ennen vuotta 1992 sovellettujen lainaehtojen perusteella.

Pitkäaikaisten perusparannuslainojen korkotason korotus pienentää rahastosiirtoa vuonna 1993 noin 88 miljoonalla markalla. Vastaavasti koko laina-ajalta peritään vuonna 1993 myönnettävien lainojen osalta nykyrahassa noin 102 miljoonaa markkaa enemmän korkotuloja.

#### 2.1.3. Inflaatiokaton asettaminen

Ehdotetulla inflaatiokaton asettamisella ei



voida arvioida olevan valtiontaloudellisia vaikutuksia lähivuosina. Tarkoituksena joka tapauksessa on, että inflaatiokaton avulla turvataisiin lainan saajien ja arava-asukkaiden asemaa sellaisessa tilanteessa, jossa inflaatio nousisi poikkeuksellisen voimakkaasti.

#### 2.1.4. Vuosikorjaustoimenpiteiden rajaaminen lainoituksen ulkopuolelle

Vuokratalojen peruskorjauksen piiriin hyväksyttäviä toimenpiteitä karsitaan lähinnä vuosikorjauskustannusten lainoittamatta jättämisen avulla siten, että hankkeiden kokonaiskustannukset pienenevät keskimäärin 20 prosenttia. Tämä lainoitettavien toimenpiteiden rajaaminen pienentää rahastosiirtoa vuonna 1993 noin 45 miljoonalla markalla.

Asuntojen perusparantamisesta annetun lainojalla myönnettävien henkilökohtaisten perusparannuslainojen osalta vastaava vuosikorjaustoimenpiteiden lainoittamatta jättäminen pienentää rahastosiirtoa vuonna 1993 noin 9 miljoonalla markalla.

#### 2.1.5. Valtiontaloudellinen kokonaisvaikutus

Lakiehdotuksen ja siihen välittömästi liittyvien muutosten lisäksi on tarkoituksena vuoden 1993 talousarvioesitykseen liittyen suoritaa myös muita valtioneuvoston säästö päätöksen edellyttämiä toimenpiteitä. Asuntotuotantoasetuksen muutoksella korotetaan henkilökohtaisten omistusravalainojen vuosimaksua ja korkotasoa vastaavalla tavalla kuin vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa.

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi suoritetaan asuntotoimen osalta myös muita säästötoimia. Kaikkien lakiehdotukseen liittyvien ja muiden toimenpiteiden vaikutuksesta arvioidaan saavutettavan vuonna 1993 toisaalta rahastosiirron pienemisen ja toisaalta rahaston lainanoton pienemisen kautta valtioneuvoston periaatepäätöksissä edellytetty 2,6 miljardin markan säästö asuntotoimen osalta.

## 2.2. Vaikutus asumismenoihin

### 2.2.1. Vuokra- ja asumisoikeusasunnot

Vuonna 1993 lainoitettavassa keskimääräi-

sessä aravavuokratalokohteessa alkuvuokrataso olisi noin 36,50 mk/m<sup>2</sup>/kk. Alkuvuokrataso pysyisi siis ensimmäisen vuosimaksun korottamisesta huolimatta kohtuullisena ja olisi rakennuskustannusten alenemisesta johtuen noin 1,80 mk/m<sup>2</sup>/kk alempi kuin vastaavan vuonna 1991 lainoitettun talon vuokra samana ajankohdana.

Asumisoikeusasuntojen osalta lainoitusosuu- den 5 prosenttiyksikön pienentäminen ja kustannusten aleneminen merkitsevät asumiskaisten lainamenojen alenemista ensimmäisen vuosimaksun ja korkotason korottamisesta huolimatta. Keskihintaisessa kohteessa asumismenot olisivat alussa noin 37,90 mk/m<sup>2</sup>/kk sillä oletuksella, että omarahoitusosuuden kasvu katetaan puoliksi omilla säästöillä ja puoliksi markkinaehtoisella lainalla.

Vuokratalojen peruskorjauksen piiriin hyväksyttävien toimenpiteiden karsiminen ja lainoitusosuuden alentaminen johtaa siihen, että rahoitus on järjestettävä pääsääntöisesti markkinaehtoisella lainoituksella. Tämä merkitsee asumismenojen selvää nousua peruskorjauksen yhteydessä siitä huolimatta että myös peruskorjauskustannukset ovat laskeneet. Myös enimmäislainoitusarvojen käyttöönotto rajaa aravalainan suuruutta eräissä tapauksissa. Koska peruskorjauskustannusten hajonta on varsin suuri, on ehdotettujen toimenpiteiden tarkkaa vaikutusta kuitenkin vaikea arvioida. Peruskorjausvaiheeseen tulevien vuokratalojen vuokrataso on kuitenkin yleensä varsin alhainen, esimerkiksi 1960-luvulla lainoitetuissa aravavuokrataloissa keskimäärin selvästi alle 25 mk/m<sup>2</sup>/kk

### 2.2.2. Omistusasunnot

Myös aravaomistusasuntojen lainoitusosuudet alenevat omistustonteilla sijaitsevien asuntojen lainoitusosuuden yleisen alentamisen sekä omakotilainoituksessa enimmäislainoitusarvon käyttöönoton myötä. Tämä johtanee useissa tapauksissa tarvittavan markkinaehtoisien rahalaitoslainan osuuden kasvuun, jollei omia säästöjä voida lisätä. Voidaan arvioida, että keskimääräiskohteessa lainoituksen pääomamenot kasvavat tällöin laina-ajan alussa vuonna 1993 lainoitettavassa kohteessa noin 0,95 mk/m<sup>2</sup>/kk. Toisaalta myös ensimmäisen vuosimaksun ja korkotason korottaminen lisäävät pääomamenoja. Tästä huolimatta asumismenojen voi-

daan arvioida pysyvän kohtuullisina kaikilla vuosimaksun tasoilla ottaen huomioon myös omistusravakohteiden hintatason aleneva kehitys.

Omistusasuntojen peruskorjausten lainoituksessa enimmäislainoitusarvon käyttöönottolla ja vuosikorjaustoimenpiteiden rajaamisella lainoi-

tuksen ulkopuolelle on saman tyyppinen vaikutus kuin edellä on todettu vuokra-asuntojen lainoituksen osalta. Pitkäaikaisen perusparannuslainan koron korottaminen lisää asumismenoja noin 4,30 mk/m<sup>2</sup>/kk keskimääräisen lainan osalta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Asuntotuotantolaki

6 §. Pykälän 1 momentin 7 kohdan sanamuotoa on tarkistettu siten, että hankintalainalla lainoitettua asuntoa voitaisiin käyttää yleensä erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asuntona, koska eräät muutkin väestöryhmät voidaan asunnon tarpeen perusteella rinnastaa asunnottomiin, pakolaisiin tai romaneihin. Tämä merkitsisi sitä, että asuntoja voitaisiin hankkia esimerkiksi lähinnä sosiaalipoliittisia erityistoimenpiteitä tarvitseville henkilöille, kuten vanhuksille, vapautuville vangeille ja avohoidossa oleville psykiatrisille potilaille.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jonka nojalla pykälän 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettuihin hankintalainoihin liittyviä asukkaiden valinnan edellytyksiä väliaikaisesti lievennettäisiin. Hankintalaina voitaisiin lain 9 a §:n 3 momentissa säädettyin erityisin edellytyksin myöntää vuosina 1993—1995 myös tavallisena aravavuokra-asuntona käytettävän asunnon hankintaan. Tällainen hankintalaina voitaisiin myöntää kunnalle, kuntainliitolle taikka kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle sekä myös valtioneuvoston nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, tällaisen yhteisön tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka vakuutustoimintaa harjoittavalle yhteisölle.

7 §. Pykälässä säädetään aravalainojen enimmäislainoitusosuuksista. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka nojalla valtioneuvosto voisi enimmäislainoitusosuuksia koskevien säännösten estämättä erityisistä syistä tarkemmin määrätä eräistä lainan suuruuteen vaikuttavista perusteista. Erityisillä syillä voidaan tarkoittaa esimerkiksi sellaista tilan-

netta, että perusteiden antamisella pyritään hillitsemään kustannusten nousua taikka estämään sellaisten kustannusten kattaminen aravalainalla, jotka lainan saaja voi kohtuullisin kustannuksin kattaa muuten.

Ensinnäkin valtioneuvosto voisi päättää enimmäislainoitusosuuksia pienemmistä tosiasiallisista lainoitusosuuksista. Toiseksi valtioneuvosto voisi uustuotannossa kaikkien asumisen hallintamuotojen osalta määrätä perusteista, joiden mukaan tonttikustannukset voitaisiin jättää huomioon ottamatta lainan suuruutta laskettaessa. Kolmanneksi valtioneuvosto voisi kustannustasoltaan kalliissa lainoituksikohteissa määrätä aravalainan suuruuden laskemisen perusteeksi hankinta-arvoa tai hyväksyttyjä kustannuksia pienemmän enimmäislainoitusarvon. Viimeksi mainitun tyyppiset enimmäislainoitusarvot voitaisiin vahvistaa vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta, asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta sekä omakotitalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten myönnettävien aravalainojen osalta.

Edellä mainitut rajaukset merkitsevät sitä, ettei aravalainan suuruutta laskettaessa otettaisi huomioon kaikkia tosiasiallisia kustannuksia. Tarkoituksena ei ole kuitenkaan muuttaa sitä periaatetta, että kohtuulliset kustannukset olisivat edelleen aravalainoituksen piirissä.

Säännöksessä ei tarkemmin ehdoteta määriteltäväksi sitä, missä yhteydessä valtioneuvosto päättäisi säädettyistä aravalainan suuruutta koskevista perusteista. Koska perusteet liittyvät kiinteästi valtion talousarvioesitykseen, voitaisiin ne vahvistaa tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi vuotuisen asunto-olojen kehittämisrahas-  
tosta myönnettävien asuntolainojen myöntämismen-  
valtuuden käyttösuunnitelman yhteydessä.

9 a §. Pykälän 3 momentissa säädetään vuokra-asunnon hankintalainan myöntämisen edellytyksistä. Momenttia ehdotetaan tarkistetta-

vaksi niiden tapausten osalta, joissa asuntolainalla hankittaisiin 6 §:n 5 momentin mukaisesti asunto muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi eli normaaliin vuokra-asutokäyttöön. Näissä tapauksissa hankintalainan käyttämisen tulisi olla erityisen perusteltua uustuotannon lainoittamisen sijasta. Lainan myöntäminen edellyttäisi, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei olisi perusteltua huomioon ottaen asunnon tarve pitkällä aikavälillä ja että asunnon hankinta olisi kustannuksiltaan edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

11 d §. Pykälässä säädetään aravalainan vuosimaksun vuotuisesta tarkistamisesta. Pykälän 1 momentin nojalla vuokratulolainojen vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuosimaksun tarkistuksen suuruutta määrittäessä kuluttajahintaindeksin muutoksena otettaisiin kuitenkin huomioon enintään asetuksella säädetty prosenttiluku. Tarkoituksena on asetuksella säätää inflaatiokaton suuruudeksi 10 prosenttia. Säännös merkitsisi käytännössä aravalainan saajan aseman turvaamista siten, että lainan pääomamenot voisivat nousta enintään 11 prosentilla siinäkin tapauksessa, että inflaatio ylittäisi 10 prosenttia.

Ehdotetulla säännöksellä olisi automaattinen vaikutus myös aravalainasta perittävään korkoon, josta säädetään lain 11 g §:n 2 momentissa. Koska koron suuruus on määritelty vuosimaksun tarkistuksen suuruudeksi lisättynä erikseen määrättyllä prosenttiyksiköllä, on myös koron suuruutta määrittäessä otettava inflaatiokatto huomioon, jolloin aravalainan laina-aika pysyy hallinnassa myös siinä tilanteessa, että inflaatiokattoa sovellettaisiin. Lain 11 g §:ssä ehdotettu säännös huomioon ottaen tavallisen aravavuokratulolainan korko voisi olla enintään 13,9 prosenttia ja asumisoikeustalon lainan korko enintään 14,2 prosenttia vuodessa.

11 g §. Vuoden 1993 talousarvioesitykseen liittyen ehdotetaan aravalainojen korkotasoa korotettavaksi. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että muista kuin peruskorjaukseen liittyvistä uusista aravavuokratulolainoista ennen ensimmäisen vuosimaksun voimaantuloa perittävän kiinteän koron suuruus olisi toistaiseksi 4,5 prosenttia vuodes-

sa. Asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävästä lainasta perittävän kiinteän koron suuruus olisi 4,7 prosenttia vuodessa.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että uustuotannon ja hankinnan aravavuokratulolainojen korko vastaisi vuosimaksun prosenttimääräistä tarkistusta lisättynä 2,9 prosenttiyksiköllä. Asumisoikeustalon rakentamista varten myönnettävän lainan korko olisi vuosimaksun tarkistus lisättynä 3,2 prosenttiyksiköllä.

Pykälän 4 momentti, joka koskee ainoastaan vuonna 1992 myönnettävien vuokratulolainojen korkoa, ehdotetaan kumottavaksi. Momentissa säädettyä korkoa sovellettaisiin voimaantulosäännöksen nojalla edelleen vuonna 1992 myönnettyihin lainoihin.

15 e §. Pykälän 1 momentissa säädetään muun muassa lain 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetulla hankintalainalla lainoitettun vuokra-asunnon käytöstä. Momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi hankintalainan osalta ehdotettavaa lainansaajapiirin laajentamista vastaavasti. Jos asunto olisi vuokrattava erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön käyttöön eikä kunnassa olisi tällaiseen väestöryhmään kuuluvia henkilöitä vuokra-asunnon hakijoina, voitaisiin asuntoa käyttää myös muun henkilön vuokra-asuntona, joka täyttää 5 §:ssä tarkoitettut yleiset vuokra-asukkaaksi hyväksymisen edellytykset.

*Voimaantulosäännös.* Lain sisältämiä lainoituksen perusteita ja lainan koron suuruutta koskevia säännöksiä sovellettaisiin kaikkiin yhtenäislainajärjestelmän mukaisiin asuntolainoihin, jotka myönnetään lain voimaantulon jälkeen. Ennen lain voimaantuloa vuosina 1990—1992 myönnettyistä aravavuokratulolainoista perittäisiin edelleen lain 11 g §:n 1, 2 ja 4 momentissa säädettyä alemmaa korkoa sen mukaan kuin säännökset olivat voimassa ennen tämän lain voimaantuloa.

Ehdotettua inflaatiokattoa koskevaa säännöstä sovellettaisiin myös ennen lain voimaantuloa myönnettyihin yhtenäislainoihin.

## 1.2. Laki asuntojen perusparantamisesta

3 §. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi viittaus lain 4 §:n 1 momentin 7 kohtaan, joka ehdotetaan kumottavaksi.

4 §. Pykälä ehdotetaan muutettavaksi siten, että vuosikorjauksia ei enää voitaisi rahoittaa

perusparannuslainalla. Asunnon tai asuinrakennuksen alkuperäinen tai uuden veroinen laatu- ja varustetaso voitaisiin kuitenkin edelleen palauttaa peruskorjaustoimenpitein.

Edellä mainittua vastaava peruskorjaustoimenpiteiden rajaaminen lainoituksen ulkopuolelle tulisi sovellettavaksi myös asuntotuotantolain nojalla myönnettävissä vuokratalojen peruskorjauslainoissa mainitun lain 6 §:n 3 momentin viittaussäännöksen nojalla.

6 §. Pykälän 1 momentissa säädetään perusparannuslainan suuruudeksi enintään 60 prosenttia hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaitteellisesti arvokkaan rakennuksen perusparannuslainan suuruus voi kuitenkin olla enintään 80 prosenttia.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi aiemmin kumotun 2 momentin tilalle uusi momentti, jonka nojalla valtioneuvosto voisi erityisestä syystä päättää enimmäislainoitusarvoista, joiden mukainen laina määräytyisi kustannustaltaan poikkeuksellisen kalliissa kohteissa edellä säädettyä pienemmäksi. Tarkoituksena on, että enimmäislainoitusarvojen taso mitoite-  
taan määräytyä osuudeksi aravalainoituksen

uustuotannossa hyväksyttävästä hintatasosta ja että säännös olisi muuten vastaavan tyyppinen kuin asuntotuotantolakiin ehdotettu enimmäislainoitusarvoja koskeva säännös.

9 §. Pykälän 2 momentin nojalla pitkäaikaisen perusparannuslainan korko on kolme prosenttia vuodessa. Säännös ehdotetaan muutettavaksi niin, että pitkäaikaisen perusparannuslainan korko korotettaisiin kahdeksaan prosenttiin vuodessa, jolloin kyseisen lainan alikorkoisuuteen liittyvä tuki vastaisi paremmin muiden asuntolainojen tuen tasoa.

*Voimaantulosäännös.* Lakia sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen myönnettäviin lainoihin.

## 2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1993.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

## Laki

## asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 11 g §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on 20 päivänä joulukuuta 1991 annetussa laissa (1528/91),

*muutetaan* 6 §:n 1 momentin 7 kohta, 9 a §:n 3 momentti, 11 d §:n 1 momentti, 11 g §:n 1 ja 2 momentti sekä 15 e §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 6 §:n 1 momentin 7 kohta, 9 a §:n 3 momentti ja 15 e §:n 1 momentti 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1140/89) sekä 11 d §:n 1 momentti ja 11 g §:n 1 ja 2 momentti 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1185/90), sekä

*lisätään* 6 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna 25 päivänä tammikuuta 1982 annetulla lailla (81/82), mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla, 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetulla lailla (651/90) ja mainitulla 21 päivänä joulukuuta 1990 annetulla lailla, uusi 5 momentti sekä 7 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 4 momentti seuraavasti:

## 6 §

Asuntolainaa voidaan myöntää:

7) kunnalle, kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka ympäristöministeriön määräämin ehdoin ministeriön nimeämälle asuntojen vuokraamista erityisille väestöryhmille harjoittavalle yhteisölle sellaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokratalon hankkimista varten, jota on käytettävä erityisten väestöryhmien vuokra-asuntona siten kuin 15 e §:n 1 momentissa säädetään ja jonka rakentamista tai hankkimista varten ei ole myönnetty asuntolainaa tai asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin; sekä

Edellä 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettu asuntolaina voidaan vuosina 1993—1995 myöntää kunnalle, kuntainliitolle, valtioneuvoston 1 momentin 1 kohdan mukaisesti nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka vakuutustointia harjoittavalle yhteisölle sellaisen asunnon hankintaa varten, jota on käytettävä vuokra-asuntona siten kuin 15 e §:n 1 momentissa säädetään.

## 7 §

Sen estämättä, mitä 1—3 momentissa säädetään, valtioneuvosto voi erityisestä syystä:

1) määrätä asuntolainan lainoitusosuuden pienentämisestä;

2) määrätä perusteet, joiden mukaan tonttikustannukset voidaan jättää huomioon ottamatta asuntolainan suuruutta laskettaessa; sekä

3) määrätä kustannustasoltaan kalliissa kohteissa asuntolainan suuruuden laskemisen perusteeksi hankinta-arvoa tai hyväksytyjä kustannuksia pienemmän enimmäislainoitusarvon, jos kyseessä on 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu asuntolaina vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta taikka asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten taikka 6 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu asuntolaina omakotitalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten.

## 9 a §

Edellä 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettujen osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asunto hankitaan asuntohallituksen hyväksymän hankintasuunnitelman mukaisesti. Asuntohallitus hyväksyy lainan avulla hankittavien osakkeiden tai vuokratalon rahoitussuunnitelman. Jos asunto hankitaan 6 §:n 5 momentin nojalla muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, on asuntolainan myöntämisen edellytyksenä lisäksi se, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

## 11 d §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Edellä

6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Kuluttajahintaindeksin muutoksena otetaan huomioon asetuksella säädettyvä enimmäismäärä. Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokratiloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

#### 11 g §

Asuntolainasta peritään kiinteää vuotuista korkoa laina-ajan alusta lukien siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta. Koron suuruus on:

1) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta 4,5 prosenttia;

2) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta 4,7 prosenttia; sekä

3) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta valtioneuvoston päätöksellä määrättävä korko.

Edellä 1 momentissa mainitun ajan jälkeistä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka:

1) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 2,9 prosenttiyksiköllä;

2) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättynä 3,2 prosenttiyksiköllä; sekä

3) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta valtioneuvoston päätöksellä määrättävä korko, jonka suuruus voidaan määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

#### 15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokratalossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolaina, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetussa asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 tai 7 kohdassa tarkoitettu asuntolaina. Jos asuntolaina on myönnetty 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnon hankkimiseksi eikä kunnassa ole tällaisia henkilöitä asunnon hakijoina, voidaan asukkaaksi valita muita 5 §:ssä tarkoitetut edellytykset täyttäviä henkilöitä. Mitä edellä säädetään, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa pysyvästi muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan asuntotohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. Myös kunta voi asuntotohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen tai muuna asuntona kuin 5 §:ssä tarkoitettuihin edellytykset täyttävien henkilöiden vuokra-asuntona. Lisäksi opiskelija-asuntolaa saadaan kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä momentissa säädetään, voidaan vuokratalossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolainaa, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 199 .

Lain 7 §:n 4 momenttia ja 11 g §:n 1 ja 2  
momenttia sovelletaan lain voimaantulon jäl-  
keen myönnettäviin asuntolainoihin. Ennen  
lain voimaantuloa myönnetyn asuntolainan

korkoon sovelletaan lain 11 g §:n 1, 2 ja 4  
momenttia sellaisina kuin ne ovat ennen tämän  
lain voimaantuloa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan  
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toi-  
menpiteisiin.



## 2.

**Laki****asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) 4 §:n 1 momentin 7 kohta ja 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat 11 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (21/85), *muutetaan* 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentin 1 kohta ja 9 §:n 2 momentti, sellaisena kuin niistä 3 §:n 1 momentti on viimeksi mainitussa laissa, sekä *lisätään* lain 6 §:stä 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla (1143/89) kumotun 2 momentin tilalle uusi 2 momentti seuraavasti:

**3 §**

Perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä on, että lainoitettavat toimenpiteet ovat tarpeellisia asunnon tai asuinrakennuksen taikka asuinympäristön laatu- ja varustetason nostamiseksi kohtuullista asumistasoa vastaavaksi sekä asunnon tai asuinrakennuksen käyttöönsä pidentämiseksi. Lainoitettavien toimenpiteiden laajuuden tulee olla asunnon tai asuinrakennuksen todennäköinen käyttöaika huomioon ottaen tarkoituksenmukainen. Lainoitettavien asuntojen tulee olla hankinta-arvoltaan ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

**4 §**

Perusparannuslaina voidaan myöntää sellaisen toimenpiteen rahoittamiseksi, jolla:

1) nostetaan asuinrakennuksen tai asunnon laatu- ja varustetasoa alkuperäisestä tasosta taikka palautetaan asuinrakennuksen tai asunnon laatu- ja varustetaso muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uuden veroiseen tai alkupe-  
räiseen tasoon;

**6 §**

Valtioneuvosto voi erityisestä syystä määrätä kustannustasoltaan kalliissa kohteissa lainan suuruuden laskemisen perusteeksi hyväksytyjä perusparannuskustannuksia pienemmän enimmäislainoitusarvon.

**9 §**

Pitkäaikaisen perusparannuslainan korko on kahdeksan prosenttia vuodessa.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 199 . Lakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen myönnettäviin lainoihin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 6 päivänä marraskuuta 1992

**Tasavallan Presidentti**

**MAUNO KOIVISTO**

Ministeri *Pirjo Rusanen*

1.

## Laki

## asuntotuotantolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* 22 päivänä huhtikuuta 1966 annetun asuntotuotantolain (247/66) 11 g §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on 20 päivänä joulukuuta 1991 annetussa laissa (1528/91)

*muutetaan* 6 §:n 1 momentin 7 kohta, 9 a §:n 3 momentti, 11 d §:n 1 momentti, 11 g §:n 1 ja 2 momentti sekä 15 e §:n 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 6 §:n 1 momentin 7 kohta, 9 a §:n 3 momentti ja 15 e §:n 1 momentti 15 päivänä joulukuuta 1989 annetussa laissa (1140/89) sekä 11 d §:n 1 momentti ja 11 g §:n 1 ja 2 momentti 21 päivänä joulukuuta 1990 annetussa laissa (1185/90), sekä

*lisätään* 6 §:ään, sellaisena kuin se on muutettuna 25 päivänä tammikuuta 1982 annetulla lailla (81/82), mainitulla 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla, 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetulla lailla (651/90) ja mainitulla 21 päivänä joulukuuta 1990 annetulla lailla, uusi 5 momentti sekä 7 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

6 §

Asuntolainaa voidaan myöntää:

7) kunnalle, kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka ympäristöministeriön nimeämälle asuntojen vuokraamista asunnottomille, pakolaisille tai romaaneille harjoittavalle yhteisölle sellaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokratalon hankkimista varten, jota on käytettävä *asunnottomien, pakolaisten tai romaanien* vuokra-asuntona siten kuin 15 e §:n 1 momentissa säädetään ja jonka rakentamista tai hankkimista varten ei ole myönnetty asuntolainaa tai asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin.

7) kunnalle, kuntainliitolle, kunnan tai kuntainliiton tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka ympäristöministeriön *määrämin ehdoin ministeriön* nimeämälle asuntojen vuokraamista *erityisille väestöryhmille* harjoittavalle yhteisölle sellaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokratalon hankkimista varten, jota on käytettävä *erityisten väestöryhmien* vuokra-asuntona siten kuin 15 e §:n 1 momentissa säädetään ja jonka rakentamista tai hankkimista varten ei ole myönnetty asuntolainaa tai asuntolaina on maksettu kokonaan takaisin; *sekä*

*Edellä 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettu asuntolaina voidaan vuosina 1993—1995 myöntää kunnalle, kuntainliitolle, valtioneuvoston 1 momentin 1 kohdan mukaisesti nimeämälle asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittavalle yhteisölle, edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisessa omistuksessa olevalle osakeyhtiölle taikka vakuutuslaitostointaa harjoittavalle yhteisölle sellaisen asunnon hankintaa varten, jota on käytettävä vuokra-asuntona siten kuin 15 e §:n 1 momentissa säädetään.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 7 §

Sen estämättä, mitä 1—3 momentissa säädetään, valtioneuvosto voi erityisestä syystä:

1) määrätä asuntolainan lainoitusosuuden pienentämisestä;

2) määrätä perusteet, joiden mukaan tonttikustannukset voidaan jättää huomioon ottamatta asuntolainan suuruutta laskettaessa; sekä

3) määrätä kustannustasoltaan kalliissa kohteissa asuntolainan suuruuden laskemisen perusteeksi hankinta-arvoa tai hyväksyttyjä kustannuksia pienemmän enimmäislainoitusarvon, jos kyseessä on 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu asuntolaina vuokratalon laajentamisesta tai peruskorjausta taikka asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten taikka 6 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettu asuntolaina omakotitalon rakentamista, laajentamista, peruskorjausta tai hankkimista varten.

## 9 a §

Edellä 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asunto hankitaan asuntohallituksen hyväksymän hankintasuunnitelman mukaisesti. Asuntohallitus hyväksyy lainan avulla hankittavien osakkeiden tai vuokratalon rahoitussuunnitelman.

Edellä 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetun osakkeiden tai vuokratalon hankkimista varten myönnettävän asuntolainan myöntämisen edellytyksenä on, että asunto hankitaan asuntohallituksen hyväksymän hankintasuunnitelman mukaisesti. Asuntohallitus hyväksyy lainan avulla hankittavien osakkeiden tai vuokratalon rahoitussuunnitelman. Jos asunto hankitaan 6 §:n 5 momentin nojalla muun kuin erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnoksi, on asuntolainan myöntämisen edellytyksenä lisäksi se, että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perusteltua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen ja että asunnon hankinta on edullisempaa kuin vastaavan uuden asunnon rakentaminen.

## 11 d §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai

## 11 d §

Vuosimaksua tarkistetaan kunkin kalenterivuoden maaliskuun 1 päivästä lukien. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan ja 6 §:n 1 momentin 3, 4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan vuosimaksua tarkistetaan prosenttimääräisesti siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisättynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Kuluttajahintaindeksin muutoksena otetaan huomioon asetuksella

*Voimassa oleva laki*

tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokrataloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

## 11 g §

Asuntolainasta peritään kiinteää vuotuista korkoa laina-ajan alusta lukien siihen ajankohdtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan korko on 3,5 prosenttia. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta.

Edellä 1 momentissa mainitun ajan jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättyinä 1,5 prosenttiyksiköllä. Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan korosta määrätään erikseen valtioneuvoston päätöksellä siten, että koron suuruus voidaan määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

*Ehdotus*

säädettyä enimmäismäärä. Valtioneuvosto voi asumiskustannusten kohtuullistuttamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä vuokrataloissa tai eri vuosina hankituissa vuokra-asunnoissa määrätä, että vuosimaksun tarkistus on edellä säädettyä pienempi tai suurempi.

## 11 g §

Asuntolainasta peritään kiinteää vuotuista korkoa laina-ajan alusta lukien siihen ajankohdtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Tämä korko suoritetaan erikseen eikä 11 a §:n 1 momenttia sovelleta. *Koron suuruus on:*

1) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta 4,5 prosenttia;

2) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta 4,7 prosenttia; sekä

3) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta valtioneuvoston päätöksellä määrättävä korko.

Edellä 1 momentissa mainitun ajan jälkeiseltä ajalta perittävä vuotuinen korko on kunkin maaliskuun 1 päivästä seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka:

1) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättyinä 2,9 prosenttiyksiköllä;

2) 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa mainittua tarkoitusta varten myönnetyn asuntolainan osalta vuosimaksun prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättyinä 3,2 prosenttiyksiköllä; sekä

3) 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetyn asuntolainan osalta valtioneuvoston päätöksellä määrättävä korko, jonka suuruus voidaan määrätä kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella.

## Voimassa oleva laki

## Ehdotus

Edellä 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua vuokratalon rakentamista varten vuonna 1992 myönnetyn asuntolainan sekä 6 §:n 1 momentin 2—4 ja 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten vuonna 1992 myönnetyn asuntolainan 1 momentissa tarkoitettua kiinteän vuotuisen koron suuruus on kuitenkin 4,1 prosenttia ja 2 momentissa tarkoitettua vuotuisen koron suuruus vuosimaksun 11 d §:n 1 momentin mukaisesti määrättävän prosenttimääräisen tarkistuksen määrä lisättyä 2,5 prosenttiyksiköllä.

## 15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokratalossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolaina, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 tai 7 kohdassa tarkoitettu asuntolaina. Jos asuntolaina on myönnetty 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten eikä kunnassa ole asunnottomia, pakolaisia tai romaaneja, voidaan asukkaaksi valita muita 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttäviä henkilöitä. Mitä edellä on säädetty, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa pysyvästi muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan asuntohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. Myös kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen tai muuna asuntona kuin 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttävien henkilöiden vuokra-asuntona. Lisäksi opiskelija-asuntolaa saadaan kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä momentissa säädetään, voidaan vuokratalossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty

(4 mom. kumotaan)

## 15 e §

Asuinhuoneistoa on käytettävä 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttävän ja kunnan vuokralaiseksi hyväksymän henkilön vuokra-asuntona, jos se sijaitsee sellaisessa vuokratalossa, jonka rakentamista, hankkimista, laajentamista tai peruskorjausta varten on myönnetty asuntolaina, tai 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua asunto-osakeyhtiötalossa taikka jos sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten on myönnetty 6 §:n 1 momentin 4 tai 7 kohdassa tarkoitettu asuntolaina. Jos asuntolaina on myönnetty 6 §:n 1 momentin 7 kohdassa mainittua tarkoitusta varten erityiseen väestöryhmään kuuluvan henkilön vuokra-asunnon hankkimiseksi eikä kunnassa ole tällaisia henkilöitä asunnon hakijoina, voidaan asukkaaksi valita muita 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttäviä henkilöitä. Mitä edellä säädetään, ei koske osakehuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokralainen on lunastanut omakseen. Asuntohallitus voi kuitenkin myöntää luvan käyttää edellä tässä momentissa tarkoitettua asuinhuoneistoa pysyvästi muuhun kuin asuintarkoitukseen. Pysyvä lupa voi koskea vain vähäistä osaa talon kaikista asuinhuoneistoista. Myöntäessään luvan asuntohallitus voi samalla määrätä maksettavaksi takaisin asuntolainasta sen osan, joka vastaa luvassa tarkoitettua asuntoa. Myös kunta voi asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen tai muuna asuntona kuin 5 §:ssä tarkoitettua edellytykset täyttävien henkilöiden vuokra-asuntona. Lisäksi opiskelija-asuntolaa saadaan kunnan luvalla tilapäisesti käyttää muidenkin kuin 5 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden asuntona. Sen estämättä, mitä tässä mo-

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

asuntolainaa, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

mentissa säädetään, voidaan vuokratalossa, jonka peruskorjausta varten on myönnetty asuntolainaa, yhtä asuntoa käyttää talon omistajan omana asuntona.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 199 .*

*Lain 7 §:n 4 momenttia ja 11 g §:n 1 ja 2 momenttia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen myönnettäviin asuntolainoihin. Ennen lain voimaantuloa myönnetyn asuntolainan korkoon sovelletaan lain 11 g §:n 1, 2 ja 4 momenttia sellaisina kuin ne ovat ennen tämän lain voimaantuloa.*

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

## 2.

**Laki****asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan asuntojen perusparantamisesta 19 päivänä tammikuuta 1979 annetun lain (34/79) 4 §:n 1 momentin 7 kohta ja 2 momentti,  
sellaisina kuin ne ovat 11 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (21/85),  
muutetaan 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentin 1 kohta ja 9 §:n 2 momentti,  
sellaisena kuin niistä 3 §:n 1 momentti on viimeksi mainitussa laissa, sekä  
lisätään lain 6 §:stä 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla lailla (1143/89) kumotun 2 momentin tilalle uusi 2 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 3 §

Perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä on, että lainoitettavat toimenpiteet ovat tarpeellisia asunnon tai asuinrakennuksen taikka asuin ympäristön laatu- ja varustetason nostamiseksi kohtuullista asumistasoa vastaavaksi, jollei 4 §:n 1 momentin 7 kohdasta muuta johdu, sekä asunnon tai asuinrakennuksen käyttöä pidentämiseksi. Lainoitettavien toimenpiteiden laajuuden tulee olla asunnon tai asuinrakennuksen todennäköinen käyttöaika huomioon ottaen tarkoituksenmukainen. Lainoitettavien asuntojen tulee olla hankinta-arvoltaan ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

## 3 §

Perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä on, että lainoitettavat toimenpiteet ovat tarpeellisia asunnon tai asuinrakennuksen taikka asuin ympäristön laatu- ja varustetason nostamiseksi kohtuullista asumistasoa vastaavaksi sekä asunnon tai asuinrakennuksen käyttöä pidentämiseksi. Lainoitettavien toimenpiteiden laajuuden tulee olla asunnon tai asuinrakennuksen todennäköinen käyttöaika huomioon ottaen tarkoituksenmukainen. Lainoitettavien asuntojen tulee olla hankinta-arvoltaan ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

## 4 §

Perusparannuslaina voidaan myöntää sellaisen toimenpiteen rahoittamiseksi, jolla:

1) nostetaan asuinrakennuksen tai asunnon laatu- ja varustetasoa sen alkuperäisestä tasosta;

1) nostetaan asuinrakennuksen tai asunnon laatu- ja varustetasoa taikka palautetaan asuinrakennuksen tai asunnon laatu- ja varustetaso muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uuden veroiseen tai alkuperäiseen tasoon;

7) ylläpidetään asunnon tai asuinrakennuksen taikka asuinrakennuksen ja sen piha-alueen laatu- ja varustetasoa, jos toimenpide on kulttuurihistoriallisista tai rakennustaiteellisista syistä perusteltu taikka jos toimenpide on talon kunnossapidon kannalta tarpeellinen ja se suoritetaan yhdessä jonkin 1—5 kohdassa mainitun lainoitettavaksi hyväksytyn toimenpiteen kanssa tai jos lainansaajana on 10 §:ssä tarkoitettu henkilö.

(1 momentin 7 kohta ja 2 momentti kumotaan)

Edellä 1 momentin 7 kohdassa mainittuja toimenpiteitä lainoitetaan, milloin lainansaajana ei ole 10 §:ssä tarkoitettu henkilö, vain siltä osin kuin niistä aiheutuvien kustannusten osuus ei ylitä puolta asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan määräytyvistä, muiden lainoitettaviksi hyväksytyjen toimenpiteiden yhteenlasketuista kustannuksista.

## 6 §

Valtioneuvosto voi erityisestä syystä määrätä kustannustasoltaan kalliissa kohteissa lainan suuruuden laskemisen perusteeksi hyväksytyjä perusparannuskustannuksia pienemmän enimmäislainoitusarvon.

## 9 §

Pitkäaikaisen perusparannuslainan korko on kolme prosenttia vuodessa.

Pitkäaikaisen perusparannuslainan korko on kahdeksan prosenttia vuodessa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . Lakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen myönnettäviin lainoihin.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.