

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksen tarkoituksena on lisätä vuokra-asuntosijoittajien kiinnostusta korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen. Esityksessä ehdotetaan, että korkotuen avulla lainoitettavien vuokra-asuntojen käyttörajoitusaika lyhennettäisiin nykyisestä 15 vuodesta 10 vuoteen, jolloin rajoitusaika ja korkotuen maksuaika vastaisivat paremmin toisiaan. Muutos koskisi tämän vuoden alusta lukien korkotukilainoitettaviksi hyväksytyjä vuokra-asuntoja.

Lisäksi ehdotetaan korkotukijärjestelmän joustavoittamiseksi, että korkotukilainoilla lainoitettut asunnot voitaisiin rajoitusaikana luovuttaa ilman korkotuen menettämisseuraamusta kunnalle tai muulle lain 2 §:n 1 momentissa tarkoitettulle yhteisölle. Hallituksen tarkoituksena on myös nostaa korkotukilainan enimmäismäärä nykyisestä 70 prosentista 80 prosenttiin hyväksyttävistä kustannuksista.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan heti kun se hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80) tuli voimaan tammikuun 1 päivänä 1980. Lain 10 §:n mukaan korkotukilainalla lainoitettua asuntoa on käytettävä lainaa hyväksyttäessä edellytetyllä tavalla siihen asti, kunnes korkotukilaina on maksettu kokonaan takaisin. Lain 10 §:ää on muutettu 18 päivänä tammikuuta 1985 annetulla lailla (62/85), jota sovelletaan maaliskuun 1 päivän 1985 jälkeen hyväksytyihin korkotukilainoihin. Tämän voimassa olevan säännöksen mukaan asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 15 vuotta korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Korkotuen ehtoja on vuonna 1992 muutettu siten, että korkotukilainan enimmäismäärä on laskettu 70 prosenttiin hyväksyttävistä kustan-

nuksista ja korkotuen määrää alennettu. Samanaikaisesti on kuitenkin korkotukilainajärjestelmän toimivuutta tehostettu tammikuun 1 päivänä 1992 voimaan tulleella lainmuutoksella (1657/91) muun muassa siten, että korkotukilainoitukseen oikeutettujen lainan saajien piiriä on laajennettu ja siten, että tonttikustannukset voidaan aina lainoittaa.

Vuoden 1992 valtion talousarviossa on momentilla 35.45.63 vuokra-asuntojen korkotukilainoitukseen osoitettu 161 miljoonan markan määräraha ja 1 345 miljoonan hyväksymisvaltuus, jolla arvioidaan voitavan lainoittaa noin 5 450 asuntoa. Vuonna 1991 korkotuen piiriin hyväksyttiin yhteensä 2 092 asuntoa, joista uustuotantoa vain 882 asuntoa. Nykytilanteessa ongelmana on se, että korkotukilainoitettujen kohteiden lisääminen on nykyisin ehdoin entisestään vaikeutunut. Ratkaisevimmin tähän on vaikuttanut sekä ulkomaisen että kotimaisen pitkäaikaisen rahoituksen korkotason toteutunut voimakas nousu.

Nykyisen asuntojen käyttörajoitusajan 15 vuotta on katsottu olevan esteenä korkotuen avulla tapahtuvalle vuokra-asuntojen hankinnalle, koska vuokranantaja saattaa joutua huomattavan kauan tukemaan vuokria niiden pitämiseksi kohtuullisina. Korkotukea maksetaan vuokra-asuntojen korkotukilainojen yleisistä ehdoista 20 päivänä helmikuuta 1985 annetun ympäristöministeriön päätöksen (212/85) mukaan enintään kahdeksalta lainavuodelta, jolloin rajoitusaika on huomattavasti pitempi kuin korkotuen maksuaika.

Jotta vuokra-asuntosijoittajien kiinnostusta korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja peruskorjaukseen saataisiin lisättyä ja jotta asuntojen käyttörajoitusaika ja korkotuen maksuaika vastaisivat paremmin toisiaan, ehdotetaan, että vuokra-asuntojen käyttöä koskeva rajoitusaika lyhennettäisiin nykyisestä 15 vuodesta 10 vuoteen. Muutos ehdotetaan koskemaan tämän vuoden alusta korkotukilainoitettavaksi hyväksytyjä vuokra-asuntoja. Tällöin kaikki vuonna 1992 lainoitettut kohteet, joiden lainaehdot on muutettu aikaisemmin mainitulla tavalla, asetetaan samaan asemaan.

Lain 11 §:n mukaan korkohyvityksen maksaminen lakkaa välittömästi, jos asunto luovutetaan tai siirtyy uudelle omistajalle. Lisäksi lain 12 §:n 1 momentin nojalla asuntohallitus voi velvoittaa lainan saajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin jo maksetun korkohyvityksen, milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistus oikeus luovutetaan rajoitusaikana vastiketta vastaan.

Asuntojen luovutuksiin aina liittyvä korkohyvityksen lakkaaminen ja mahdollinen jo maksetun korkohyvityksen menettämisseuraamus ovat estäneet rajoitusaikana esimerkiksi saman omistajatahon perustettujen omistajajärjestelyjen toteuttamisen ja korkotukilainoitettujen asuntojen luovuttamiseen muun muassa kunnille. Korkotukilainajärjestelmän joustavoittamiseksi ehdotetaan 11 §:n ja 12 §:n 1 momentin muuttamista siten, että rajoitusaikana asunto tai sen hallintaan oikeuttavat osakkeet voitaisiin luovuttaa ilman korkohyvityksen maksamisen lakkaamista ja jo maksetun

korkohyvityksen menettämisseuraamusta kunnille tai muille lain 2 §:n 1 momentin 1 — 6 kohdissa tarkoitetuille yhteisöille, joille voidaan myöntää korkotukilainaa vuokra-asuntojen rakentamiseen ja hankintaan. Edellytyksenä korkohyvityksen maksamiselle olisi luonnollisesti se, että uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

Hallituksen tarkoituksena on lisäksi kiinnostuksen lisäämiseksi korkotukilainoitukseen ja vuokrien pitämiseksi kohtuullisina nostaa korkotukilainan enimmäismäärä nykyisestä 70 prosentista 80 prosenttiin hankinta-, rakentamis- ja peruskorjauskustannuksista.

2. Valmisteluvaiheet

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä.

3. Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole organisatorisia vaikutuksia eikä välittömiä taloudellisia vaikutuksia. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta ja maksettavan korkohyvityksen määrästä päätetään vuosittain valtion talousarviossa.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan heti kun se on hyväksytty ja vahvistettu. Ennen tammi-kuun 1 päivää 1992 hyväksytyihin korkotukilainoihin ehdotetaan kuitenkin sovellettavaksi edelleen nykyistä 10 §:n säännöstä vuokra-asuntojen käyttörajoitusajasta. Lisäksi uuden lain 11 §:ää ja 12 §:n 1 momenttia korkohyvityksen maksamisen lakkaamisesta ja korkohyvityksen menettämisseuraamuksesta sovellettaisiin myös ennen lain voimaantuloa hyväksytyihin korkotukilainoihin.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 10 ja 11 § sekä 12 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 10 § ja 12 §:n 1 momentti 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), näin kuuluviksi:

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 10 vuotta korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan tai siirtyy muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1 — 6 kohdassa tarkoitetulle omistajalle, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien. Asunnon luovutuksen jälkeen korkohyvitystä voidaan maksaa vain, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen

olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi asuntohallitus lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1 — 6 kohdassa tarkoitetulle omistajalle ennen 10 §:ssä säädetyn määräajan kulumista, voi asuntohallitus velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 1992.

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 hyväksytyihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n säännöstä sellaisena kuin se on tämän lain tullessa voimaan.

Tämän lain 11 §:ää ja 12 §:n 1 momenttia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa hyväksytyihin korkotukilainoihin.

Helsingissä 22 päivänä toukokuuta 1992

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Pirjo Rusanen

Laki

vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/80) 10 ja 11 § sekä 12 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 10 § ja 12 §:n 1 momentti 18 päivänä tammikuuta 1985 annetussa laissa (62/85), näin kuuluviksi:

Voimassa oleva laki

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 15 vuotta korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan tai siirtyy uudelle omistajalle, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien.

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi asuntohallitus lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan toiselle ennen 10 §:ssä säädetyn määräajan kulumista, voi asuntohallitus velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Ehdotus

10 §

Asuntoa, jonka hankkimista, rakentamista tai peruskorjausta varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 10 vuotta korkohyvityksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

11 §

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin tai asunto luovutetaan tai siirtyy *muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1 — 6 kohdassa tarkoitetulle* omistajalle, korkohyvityksen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksuajankohdasta tai asunnon luovutusajankohdasta lukien. *Asunnon luovutuksen jälkeen korkohyvitystä voidaan maksaa vain, jos uusi omistaja ottaa korkotukilainan vastattavakseen.*

12 §

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin 10 §:n säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, voi asuntohallitus lakkauttaa korkohyvityksen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan *muulle kuin 2 §:n 1 momentin 1 — 6 kohdassa tarkoitetulle omistajalle* ennen 10 §:ssä säädetyn määräajan kulumista, voi asuntohallitus velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtiolle takaisin sen korkohyvityksen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 1992.*

Ennen 1 päivää tammikuuta 1992 hyväksyttyihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n säännöstä sellaisena kuin se on tämän lain tullessa voimaan.

Tämän lain 11 §:ää ja 12 §:n 1 momenttia sovelletaan myös ennen lain voimaantuloa hyväksyttyihin korkotukilainoihin.
