

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 11 päivänä heinäkuuta 2016

603/2016

Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) nojalla:

1 §

Korkotukilainan hakeminen

Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 1 §:ssä tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn lainan hyväksymistä korkotukilainaksi koskeva hakemus toimitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

2 §

Asumiskustannusten kohtuullisuus ja vakavaraisuuden harkinta

Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 4 ja 5 §:n mukaisia edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Lainansaajan on annettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräisesti ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyö teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

3 §

Korkotukilainan valuutta

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.

4 §

Korkotukilainan nostaminen ja lyhentäminen

Korkotukilainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua. Korkotukilainan lyhennyksen eräpäiviä saa olla enintään kaksi kertaa vuodessa. Lainan korko suoritetaan näinä eräpäivinä.

5 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,5 prosenttia.

Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 75 prosenttia. Korkotukea voidaan maksaa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 17 §:n mukaisesti, maksetaan vuotuisen koron ylittäessä perusomavastuun määrän ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia, kunnes kymmenen vuotta on kulunut korkotukilaina-ajan pidentämisestä.

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pidentää lainan korkotukilaina-aikaa toisen kerran, ei tältä ajalta makseta korkotukea.

6 §

Korkotuen maksamista koskeva hakemus

Korkotuki maksetaan valtion varoista lainanmyöntäjälle puolivuositain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän Valtiokonttorille esittämän laskelman perusteella.

Hakemus korkotuen maksamiseksi on toimitettava Valtiokonttorille hyvissä ajoin ja vähintään 14 päivää ennen eräpäivää. Ensimmäiseen korkotukivelkomukseen on liitettävä jäljennös korkotukilainaa koskevasta velkakirjasta ja korkotukilainan lainanhoitosuunnitelmasta.

7 §

Lainanlyhennykset

Korkotukilainaa on rakentamisaajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana yhteensä seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1—5	6,25 %
6—10	6,25 %
11—15	8,75 %
16—20	10,0 %
21—25	12,0 %
26—30	13,0 %

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin 1 momentissa säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä ja vuokratarkistukset eivät ylitä 9 §:ssä säädettyä.

603/2016

8 §

Asukkaiden valinta

Asukkaaksi korkotukiasuntoon valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotetaan 2 480 eurola. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Hakija voidaan valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

- 1) asunnon osoittaminen ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen asukkaasta riippumattomasta syystä;
- 2) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, saadaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat edellä säädettyjä edellytyksiä.

9 §

Vuokrantarkistus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamassa korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistettua alkuvuokraa saa tarkistaa siten, että vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksiin vuotuisen muutokseen lisätynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

10 §

Kohtuullinen varautuminen

Korkotukiasuntojen vuokrissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista varten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistaman määrän, joka voi olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneeliometriä kohti kuukaudessa.

11 §

Omistajan omarahoitusosuuden korko

Korkotukiasuntojen vuokrissa asukkailta perittävä korko lainansaajan osakkeenomistajan lainoituskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle, joka on tarvittu vuokratalon hyväksytyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, saa olla enintään lainoituskohdetta koskevassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamassa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä vahvistama määrä, joka saa olla enintään kuusi prosenttia omistajan kohteeseen sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu korko lasketaan osakkeenomistajan tosiasiallisesti kohteeseen lainan koko korkotukilaina-ajaksi sijoittamista oman pääoman ehtoisista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta.

12 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukiasuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen vuotuisen tuoton, joka vastaa 11 §:ssä säädettyä. Hyväksytyin suuruinen tuotto voidaan tulouttaa vain jokaisen lainoituskohteen osalta erikseen. Jos yhtiössä noudatettu tilikausi poikkeaa 12 kuukaudesta, hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina omistajan sijoittamina varoina pidetään vain niitä varoja, jotka omistaja on tosiasiallisesti sijoittanut lainansaajana olevaan yhtiöön taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ollessa lainansaajana näiden yhtiöiden omistajayhtiöön. Jos tuottoa ei jonain vuonna tulouteta, se on tuloutettavissa myöhemmin sinä aikana, joksi laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

Hyväksyttävä tuotto voidaan tulouttaa osinkona, muuna voitonjakona, konserni- tai muuna avustuksena ja omistajan omiksi varoiksi antamasta lainasta maksettavana korkona. Tuoton tuloutukseksi katsotaan myös yhtiön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus.

13 §

Velkakirjaan otettava maininta

Korkotukilainaa koskevaan velkakirjaan on otettava maininta siitä, mitä vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 16 ja 17 §:ssä säädetään.

14 §

Hakemus korkotukilaina-ajan pidentämisestä

Lainansaajan on toimitettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi hakemus lainan korkotukilaina-ajan pidentämisestä viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä.

15 §

Ilmoitus rajoitusmerkinnän tekemistä ja muuttamista varten

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ilmoittaa vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan päättymispäivän rajoitusmerkinnän tekemistä varten viipymättä sille kiinnitysviranomaiselle, jonka virka-alueella kiinteistö sijaitsee, ja osakeyhtiön hallitukselle. Ilmoituksen merkinnän muuttamista ja poistamista varten tekee Valtiokonttori.

16 §

Rajoitusmerkinnän poistaminen

Kiinnitysviranomaisen on poistettava 15 §:ssä tarkoitettu rajoitusmerkintä, kun on selvitetty, että rajoitukset ovat lakanneet olemasta voimassa.

603/2016

17 §

Lainanmyöntäjän ilmoitukset Valtiokonttorille

Lainanmyöntäjän on vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 26 §:ssä tarkoitetuissa lainan takaisinmaksutilanteissa viipymättä ilmoitettava Valtiokonttorille korkotuen maksamisen lakkaamisesta. Lainanmyöntäjän tulee viipymättä ilmoittaa Valtiokonttorille myös, jos lainoituskohteen luovutuksensaaja ottaa lainan vastatakseen.

Jos korkotukilainan lyhennystapa muutetaan, lainanmyöntäjän on viipymättä ilmoitettava siitä Valtiokonttorille.

18 §

Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja kunnan viranomaisen on valvoessaan korkotukilainan käyttöä tarkastettava myös hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.

19 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

Helsingissä 7 päivänä heinäkuuta 2016

Liikenne- ja viestintäministeri Anne Berner

Hallitussihteeri Ville Koponen