

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 30 päivänä joulukuuta 2024

1008/2024

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtionehtakauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtionehtakauksesta annetun lain (856/2008) 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 momentti, 7, 9, 10, 14, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d §, 16 e §:n 1 momentti sekä 17 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 1 momentti, 7, 15 a ja 16 §, 16 a §:n 2 momentti, 16 c ja 16 d § sekä 16 e §:n 1 momentti laissa 518/2023, 10 ja 14 § osaksi laissa 518/2023 sekä 17 §:n 1 momentti laissa 1446/2019, seuraavasti:

3 §

#### *Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset*

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

#### *Takauslainan hyväksyminen*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

7 §

#### *Vakuudet*

Takauslainalla on oltava Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset.

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinnitysvakuus on huonommalla etuoikeudella kuin muun lainan kiinnitysvakuus. Tämä edellyttää, että takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä on enintään 95 prosenttia hankkeen kohtuullisista kustannuksista.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

## 9 §

### *Takausaika*

Takausaika on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Jos lainansaaja maksaa 1 momentin mukaisena takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 6 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on ilmoitettava Valtiokonttorille uuden lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos takauslainoitettu kohde siirtyy takausaikana uudelle omistajalle, takaus pysyy voimassa vain, jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy uuden omistajan 4 §:n 3 momentin perusteella ja uusi omistaja ottaa takauslainan sekä siihen liittyvät tämän lain mukaiset lainansaajan velvoitteet vastattavikseen.

## 10 §

### *Asuntojen käyttö takausaikana*

Takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi erityisestä syystä antaa luvan käyttää yhtä tai useampaa 1 momentissa tarkoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen, jos lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta.

## 14 §

### *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista.

Lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

15 a §

*Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäännösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta 14 §:ssä säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta. Tietoja saa hakea teknisen käyttöyhteyden avulla ilman sen suostumusta, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuudesta on säädetty.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtioneuvoston asetuslain (688/2001) 16 §:ää.

16 §

*Seuraamusmaksu*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti väärää tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämää tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa;

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai

4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 9 §:n 3 momentissa tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

16 a §

*Seuraamusmaksun suuruus*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

16 c §

*Seuraamusmaksun vanhentuminen*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 16 §:n mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

1008/2024

16 d §

*Uhkasakko*

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehokseen uhkasakon.

16 e §

*Rajoituksista vapauttaminen*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi myöntää hakemuksesta, asettamallaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän lain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, taikka muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus takauslainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

17 §

*Muutoksenhaku*

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen ja Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2025.

Helsingissä 19.12.2024

**Tasavallan Presidentti**

**Alexander Stubb**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen