

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 29 päivänä maaliskuuta 2023

518/2023

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen mukaisesti annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*kumotaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen mukaisesti annetun lain (856/2008) 16 §:n 2 ja 3 momentti,

*muutetaan* 3 §:n 1 momentti, 4 §:n 2 momentti, 7 §, 10 §:n 2 momentti, 11 §, 12 §:n 1 ja 2 momentti, 14 §:n 2 momentti ja 16 § sekä

*lisätään* lakiin uusi 15 a ja 16 a–16 e § 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

4 §

#### *Takauslainan hyväksyminen*

Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee.

7 §

#### *Vakuudet*

Takauslainalla on oltava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä lainansaajan muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Jos takauslainalla rahoitettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 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, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi erityisestä syystä päättää, että takauslainan kiinni-

tysvakuus 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.

## 10 §

### *Asuntojen käyttö takausaikana*

-----

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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.

## 11 §

### *Takauskorvaus*

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

- 1) lyhennyksiä ja korkoja jotka ovat erääntyneet 9 §:n mukaisena takausaikana; sekä
- 2) 1 kohdassa tarkoitetuille erille kertyviä enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisia viivästyskorkoja siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

## 12 §

### *Takauskorvauksen maksaminen*

Valtiokonttori maksaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 11 §:n mukaisen takauskorvauksen, kun lainanmyöntäjän menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/1993) mukaisessa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

## 14 §

### *Valvonta ja tiedonantovelvollisuus*

-----

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.

-----

## 15 a §

*Tietojensaanti muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta 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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi päätöksellään valtuuttaa toisen viranomaisen tai ulkopuolisen asiantuntijan suorittamaan 14 §:ssä tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

## 16 §

*Seuraamusmaksu*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja:

1) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä 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 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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*

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 5 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 16 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 16 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuja vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

## 16 b §

*Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto*

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Seuraamusmaksu on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin

panna täytäntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi.

## 16 c §

*Seuraamusmaksun vanhentuminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 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.

## 16 d §

*Uhkasakko*

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimitamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehosteeksi uhkasakon.

## 16 e §

*Rajoituksista vapauttaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 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.

Jos kyse on vähäisen asuntomäärän käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön tai lainasaatavaa ei ole kyetty turvaamaan pakkotäytäntöönpanossa tai sen sijaan tehtävässä Valtiokonttorin hyväksymässä vapaaehtoisessa luovutuksessa, rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä ei kuitenkaan ole tällaisen saatavan maksaminen tai valtion vapauttaminen takausvastuusta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2023.

Helsingissä 23.3.2023

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo