

EDUSKUNNAN VASTAUS 113/2014 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto- osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtion- takauksesta

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta (HE 154/2014 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 9/2014 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään valtiontakauksesta luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle (*lainanmyöntäjä*) lainoista, jotka käytetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön omistaman ja hallitseman rakennuksen tai sen osan perusparantamiseen. Tämän lain mukaisen valtion takauksen saaneita lainoja kutsutaan *takauslainoiksi*.

2 §

Takauslainojen hyväksymisvaltuus

Lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Takauslainat on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asuntojen perusparannustarpeen mukaan.

3 §

Perusparantamisen määritelmä

Perusparantamisella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla:

1) asunnon, asuinrakennuksen tai niiden pihalueiden tai muun välittömän ympäristön varuste- tai muuta laatutasoa nostetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan pääasiassa muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon; ja

2) olemassa olevia tiloja muutetaan tai laajennetaan pääasiassa asunnoiksi tai niihin liittyviksi tiloiksi.

4 §

Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Perusparantamisen on perustuttava asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun selvitykseen ja kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä poikkeusta kilpailumenettelystä.

Takauslainalla perusparannettavien asuntojen on oltava perusparannuskustannuksiltaan kohtuullisia. Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu.

Takauslainaksi ei hyväksytä lainaa, jos lainansaajalle on samaa tarkoitusta varten myönnetty korkotukea tai lainaa valtion varoista muun lain perusteella.

5 §

Takauslainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää asunto-osakeyhtiöille myönnettävän lainan hyväksymisestä takauslainaksi.

Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.

Jos asunto-osakeyhtiön omistama ja hallitsema rakennus tai sen osa on rakennettu vuokra-

maalle, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen 10 §:n 1 momentin mukaisena takausaikana ja tämän jälkeen vähintään viiden vuoden aikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

Takauslainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken lainaajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

6 §

Takauslainan määrä

Takauslainan määrä on enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista.

7 §

Takauslainan yleiset ehdot

Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehtojen, koron ja lainanmyöntäjän perimien muiden lainaan liittyvien kustannusten on oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin yleisesti myönnettävien lainojen ehtoihin, korkoon ja kustannuksiin.

Takauslainaksi voidaan hyväksyä vain euro-määräinen laina.

Takauslainaa saadaan nostaa perusparannustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä työn valmistuttua.

8 §

Vakuudet

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

Jos hankkeen toteuttamista varten on takauslainan lisäksi otettu muuta lainaa tai yhtiöllä on aiemmin otettua, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuun toimintaan tarkoitettua muuta lainaa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi eri-

tyisestä 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 50 prosenttia kohteen käyvästä arvosta.

Takauslainasta vapautuvan vakuuden tai takauslainan vakuutta paremmalla etuoikeudella olevan vakuuden uudelleen käyttämiseen takauslainaa paremmalla etuoikeudella on saatava Valtiokonttorin lupa.

Takauslainoitettu kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

9 §

Takausmaksu

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

10 §

Takausaika

Takausaika on enintään 20 vuotta lainan ensimmäisestä hyväksymisestä takauslainaksi.

Jos lainansaaja maksaa takausaikana takauslainan pois uudella lainalla, Valtiokonttori voi hyväksyä myös uuden lainan takauslainaksi, jos se täyttää 7 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset yleiset ehdot. Takausaika säilyy tällöin alkuperäisen takauslainan mukaisena.

11 §

Takauskorvaus

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa velallisen maksukyvyttömyydestä johtuvista lopullisista menetyksistä siltä osin kuin lainan vakuuk-

sista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia:

1) lyhennyksiä, korkoja ja muita maksuja, jotka ovat erääntyneet 10 §: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 lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen muun takaajan 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, korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

Jos lainanmyöntäjä ei ole noudattanut lakia taikka hyvää pankki- tai perintätapaa takauslainan myöntämisessä tai takauslainan taikka sen vakuuksien hoitamisessa ja menettely on loukannut takaajan etua, Valtiokonttori voi päättää, että takauskorvaus jätetään osittain maksamatta. Jos lainanmyöntäjän menettely on ollut törkeä, takauskorvaus voidaan jättää kokonaan maksamatta.

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus, jollei 2 momentista tai muusta laista muuta johdu, periä lainansaajalta lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine vii-

västyskorkoineen takaisin. Viivästyskorko lasketaan siitä, kun takauskorvaus on maksettu lainanmyöntäjälle.

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta päättää, että lainanmyöntäjälle maksettu takauskorvaus jätetään osittain tai kokonaan perimättä, jos periminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon lainansaajan muut vastuut ja takausvastuiden toteutumiseen johtaneet syyt.

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumiskorvaus korkoineen valtion asuntorahastoon.

14 §

Valvonta ja tiedonantovelvollisuus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus sekä 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 maksuviiästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätöistä Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle sekä Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiä katsomat tiedot.

15 §

Lainanmyöntäjän muut velvollisuudet

Tämän lain mukaisen takauksen voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii takauslainasta ja sen vakuuksista tämän lain sekä hyvän pankki- ja perintätavan mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua, jos takauslainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuutokaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen

verrattava muu järjestely taikka takauslainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Jos lainan kokonaismäärä on suurempi kuin 6 §:n mukainen takauslaina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus tästä lainasta, paitsi jos kyse on 8 §:n 2 momentissa tarkoitetun takauslainaa paremmalla etuoikeudella olevan lainan kattamisesta. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

16 §

Seuraamusmaksu

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

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

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle tai Valtiokonttorille olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; tai

3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin tässä laissa tarkoitettuun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään perusrantamiseen.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti myönnetyn takauslainan 6 §:n mukaisesta määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin alkavalta kalenterikuukaudelta, jonka aikana lainansaaja on toiminut 1 momentin mukaisesti, taikka ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden

kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

17 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua päätöksen tehneeltä viranomaiselta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen 5 §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen takauskorvauksen maksamatta jättämistä ja seuraamus-

maksua koskevassa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

18 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset takauslainojen haku-, hyväksymis-, valvonta- ja tiedonantomenetelyistä sekä maanvuokrasopimuksesta ja seuraamusmaksun perinnästä annetaan tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella.

19 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 15 päivänä lokakuuta 2014