

EDUSKUNNAN VASTAUS 133/2009 vp

Hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 89/2009 vp).

Valiokuntakäsittely

Ympäristövaliokunta on antanut asiasta mietinnön (YmVM 6/2009 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 16 § ja 37 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 37 §:n 1 momentti laissa 84/2003, sekä

lisätään lakiin uusi 18 a—18 e § seuraavasti:

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavan osakkeen taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Jäljempänä 18 a §:n mukaisen omaksilunastettavan kohteen rajoitusmerkintöjen yhteydessä on oltava maininta osakkeiden omaksilunastettavuudesta ja panttauskiellosta.

18 a §

Omaksilunastettava vuokra-asunto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta hyväksyä vuokratalo- tai vuokra-asuntokorkotukilainalla lainoitettavan asunto-osakeyhtiömuotoisen kohteen omaksilunastettavaksi hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Omaksilunastettavaksi ei voida hyväksyä kohdetta, jolle on myönnetty avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain tai raha-automaattivastuksista annetun lain (1056/2001) mukainen avustus. Omaksilunastettavan kohteen rakentamista varten ei myönnetä valtion varoista avustusta.

18 b §

Omaksilunastaminen

Sen estämättä, mitä 14, 14 a, 15 ja 15 a §:ssä säädetään, 18 a §:ssä tarkoitettua omaksilunastettavaa vuokra-asuntoa vuokrasopimuksen perusteella hallitseva vuokralainen voi lunastaa asunnon hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet valitsemanaan ajankohtana sinä aikana, kun asunto on tämän lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen. Omaksilunastettu asunto vapautuu tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Lunastaminen on mahdollista, kun talon valmistumisesta on kulunut kaksi vuotta.

18 c §

Omaksilunastushinta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus määrittää omaksilunastettavien osakkeiden lunastushinnan. Lunastushinta muodostuu perushinnasta ja sen indeksitarkistuksesta, mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä sekä omistajan palkkiosta. Lunastushinnan on oltava vähintään niin suuri, että se kattaa lunastettavia osakkeita vastaavan osuuden jäljellä olevasta korkotukilainasta.

Perushinta on lunastettavia osakkeita vastaava osuus talon hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Perushintaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan Tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertomien perusteella. Hintaan lisätään kaksi prosenttia perushinnasta omistajan palkkiona. Hintaan lisätään myös asunto- tai talokohtaisesti suoritettujen perusparannusten arvo kohtuullisen käyvän arvon mukaan laskettuna. Hinnasta vähennetään kuntoonsaattamiskustannukset luonnollisesta kulumisesta aiheutuvaa arvonalennusta lukuun ottamatta sekä mahdollinen lunastettaville osakkeille jäävä osuus yhtiön veloista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi omistajan hakemuksesta alentaa lunastushintaa, ei kuitenkaan osakkeita vastaavan korkotukilaina-osuuden määrää pienemmäksi.

18 d §

Korkotukilainan lyhentäminen omaksilunastamisen yhteydessä

Asunto-osakeyhtiön 18 a §:ssä tarkoitettua korkotukilainaa on lyhennettävä, kun osakkeita lunastetaan omiksi, omaksilunastettavia osakkeita vastaavan lainaosuuden verran. Lainanmyöntäjän on laadittava lainalle uusi lyhennys-suunnitelma, jossa ylimääräinen lyhennys on otettu huomioon siten, että alkuperäinen laina-aika ei lyhene.

Asunto-osakeyhtiö ei saa periä yhtiövastiketta 18 a §:ssä tarkoitetun korkotukilainan kuluihin ja lyhennyksiin sellaiselta osakkaalta, joka on lunastanut osakkeet omikseen. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen on otettava määräys siitä, että omaksilunastettavien osakkeiden osuus yhtiön korkotukilainasta voidaan maksaa yhtiölle.

18 e §

Tarkemmat säännökset omaksilunastamisesta

Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin omaksilunastamismenettelystä.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen tai asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä taikka korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja, Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen. Edellä mainituissa tapauksissa ja milloin 11 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisen asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle, tai vuokratulo tai -asunto taikka asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa

ennen käyttörajoitusajan kulumista, voi Valtio-
konttori velvoittaa lainansaajan kokonaan tai
osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon
sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksa-
nut. Jos korkotukilainan saaja on käyttänyt
vuokra-asuntoa vastoin 11 §:n säännöksiä, tai
vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n
säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asu-
misen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkaut-
taa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainan-

saajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 3 päivänä marraskuuta 2009