

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 248/2022 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 22/2022 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lausuman:

Eduskunta edellyttää, että hallitus jatkaa korkotukimallin kehittämistä kannustavammaksi.

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 1 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti, 4, 8 ja 11 d §, 13 §:n 1 momentin 3 kohta, 13 d, 26, 27 ja 28—31 §, 32 §:n 1 ja 2 momentti sekä 39 ja 41 §, sellaisina kuin niistä ovat 8 § ja 13 §:n 1 momentin 3 kohta laissa 470/2018, 11 d § laissa 717/2006, 13 d, 29 ja 30 § laissa 1713/2015, 26 ja 27 § laissa 1060/2016, 39 § laissa 394/2021 ja 41 § laissa 1447/2019, sekä

lisätään 24 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 1060/2016, uusi 3 momentti, lakiin siitä lailla 470/2018 kumotun 33 §:n tilalle uusi 33 § ja lailla 236/2004 kumotun 34 §:n tilalle uusi 34 § sekä lakiin uusi 41 a § seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet.

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainaksi hyväksymisen perusteista.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen ja muut viranomaistehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joi-

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

den asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen on kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee.

Korkotukilainan lainanmyöntäjä voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa ja muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy muutoksen.

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

11 d §

Asukasvalinnan valvonta

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

13 §

Omakustannusvuokralla katettavat menot

Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

13 d §

Omakustannusvuokrien valvonta ja sanktiot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo omakustannusvuokran määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista. Keskuselle kuuluu lainansaajien yleinen ohjaus omakustannusvuokraa koskevissa asioissa.

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, keskus voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omakustannusvuokran valvonnasta.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

24 §

Yleishyödyllisyys

Yhteisöjen tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.

26 §

Yleishyödyllisyyden valvonta ja sanktiot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo, että 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, sekä tämän lain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti. Keskus valvoo myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua yhtiön toimintaa siltä osin kuin sen on täytettävä 24 §:n mukaiset edellytykset.

Jos 1 momentissa tarkoitettu yhteisö ryhtyy 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, keskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

27 §

Nimeämisen peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi peruuttaa 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisön nimeämisen, jos:

- 1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 24 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;
- 2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 24 §:ssä tarkoitettua sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;
- 3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai
- 4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuuden toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

28 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

29 §

Tarkemmat säännökset valtion vastuusta

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 45 vuoden kuluessa korkotukilainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkupe-
räisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

30 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus, jollei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä 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 hankintarvoon tulee olla kohtuulliset.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

31 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen.

Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakkohuuto-kaupassa tai konkurssimenettelyssä. Akordi tai siihen verrattava muu järjestely taikka korkotukilainan vakuutena olevan omaisuuden vapaaehtoinen rahaksi muuttaminen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla saadaan tehdä vain Valtiokonttorin suostumuksella.

Lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

32 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 28 §:n perusteella maksettavan hyvityksen sitten, kun menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

Jos lainanmyöntäjä saa hyvityksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, lainanmyöntäjän tulee tilittää ne Valtiokonttorille.

33 §

Tietojensaanti ja tarkastusoikeus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on salassapitosäynnösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöönsä kaikki tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeellisiksi katsomansa asiakirjat ja muut tallenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lainanmyöntäjän on ilman aiheutonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta.

34 §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäynnösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä laissa säädettyä valvontaa varten välttämättömät tiedot lainansaajasta ja muusta 25 tai 27 a §:ssä tarkoitettusta yhteisöstä. Tietoja saa hakea teknisen

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

rajapinnan 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 33 §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

39 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta 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.

41 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan ja hyvinvointialueen päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 ja 10 a §:ssä tarkoitettussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 11 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

41 a §

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäseneen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Korkotukivuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotukiasunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004)
6 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

6 §

Myöntämisen edellytykset

Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:

3) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on kuullut kohteen sijaintikuntaa ja, jos on kyse sellaisille erityisryhmille tarkoitetuista asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, sitä hyvinvointialuetta, jossa kohde sijaitsee.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 25 §:n 2 ja 4 momentti,
muutetaan 4, 20 ja 21 §, 23 §:n 1 momentti sekä 24 ja 30 §, sellaisena kuin niistä on 30 § laissa 1448/2019, sekä
lisätään lakiin uusi 11 a, 24 a—24 c ja 25 a—25 c § seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

4 §

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset

Laina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella.

Korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.

Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu, jollei Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

11 a §

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäseneseen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Korkotukivuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa korkotukiasunnon omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

20 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja.

Valtion vastuu koskee sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet 17 §:ssä tarkoitettuna käyttö- ja luovutusrajoitusaikana sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Takauskorvaukseen voidaan sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan.

Jos lainansaaja ottaa 17 §:ssä tarkoitetun käyttö- ja luovutusrajoitusajan kuluessa korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan siitä päivästä, jona alkuperäinen laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

21 §

Korkotukilainan vakuus

Korkotukilainalla tulee olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu keskuksen hyväksymä vakuus.

Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistöissä 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.

Korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden.

23 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 20 §:n perusteella maksettavan hyvityksen sitten, kun menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Vakuuden myyntiä ei kuitenkaan edellytetä, jos velallinen saa yrityksen saneerauksesta annetussa laissa (47/1993) tarkoitetussa saneerausmenettelyssä säilyttää vakuutena olevan omaisuuden.

— — — — —

24 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Lainanmyöntäjä valvoo, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat tämän lain mukaiset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokramäärityksen ja vuokrantarkistuksen sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

24 a §

Tietojensaanti lainansaajilta ja lainanmyöntäjiltä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada lainansaajalta ja lainanmyöntäjältä tarkastettavakseen ja käyttöön-
sä tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta tarpeelliseksi katsomansa asiakirjat ja muut tal-
lenteet sekä oikeus ottaa niistä valvonnan kannalta tarpeellisia jäljennöksiä. Lainansaajan ja lai-

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

nanmyöntäjän on ilman aiheetonta viivytystä toimitettava tarkastukseen oikeutetun pyytämät valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot ja selvitykset. Lainanmyöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat antaa määräyksiä valvottavan taloudellista asemaa koskevista, valvontaa varten tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta vasta.

Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuslle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 13 ja 14 §:n noudattamiseen.

24 b §

Tietojen saaminen muilta viranomaisilta ja oikeus ulkopuolisen asiantuntijan käyttöön

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäätöjen ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta ja muulta julkista tehtävää hoitavalta tässä pykälässä 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 24 a §:n 1 momentissa tarkoitettuja tarkastuksia ja ulkopuolinen asiantuntija voi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tai Valtiokonttorin pyynnöstä avustaa tarkastuksessa. Ulkopuoliseen tilintarkastajaan ja asiantuntijaan sovelletaan valtionavustuslain (688/2001) 16 §:ää.

24 c §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta 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.

25 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 25 §:n 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

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

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

25 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.

25 c §

Seuraamusmaksun vanhentuminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 25 §:n 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen.

30 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 24 §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

aravarajoituslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 4 d, 21 ja 24 §, sellaisena kuin niistä ovat 4 d § laissa 716/2006 ja 21 § laissa 1438/2019, sekä
lisätään lakiin siitä lailla 735/2004 kumotun 22 §:n tilalle uusi 22 § seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

4 d §

Asukasvalinnan valvonta

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaaajalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asukkaiden valinnassa ja asukasvalinnan valvonnassa noudatettavista menettelytavoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle kuuluu asukasvalinnan yleinen ohjaus.

21 §

Muutoksenhaku

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin ja kunnan päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003). Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Aravavuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella 4 d §:n mukaan valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

22 §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta 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.

24 §

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Aravavuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä aravavuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Aravavuokra-asunnon omistaja on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa aravavuokra-asun-

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

non omistajan tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

aravalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalain (1189/1993) 6 §:n 1 momentti, 7 §:n 2 momentti, 10 §:n 1 momentti, 15 b §:n 2 ja 4 kohta sekä 15 d ja 24 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 §:n 1 momentti laissa 1337/2018, 10 §:n 1 momentti laissa 698/2001, 15 b §:n 2 kohta ja 15 d § laissa 571/1999 ja 15 b §:n 4 kohta laissa 1211/2005, sekä
lisätään lakiin uusi 36 a § seuraavasti:

6 §

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) säädetään aravalainoitettun asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja, jos yhtiön osakkeeseen sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), huoneistotietojärjestelmään siten, että merkintä ilmenee sekä osakehuoneistorekisteristä että osakeluettelosta (*rajoitusmerkintä*).

7 §

Omistusaravalainojen lajit

Asunto-osakkeiden hankintalaina voidaan myöntää myös sille, jolla on aravarajoituslain mukaan oikeus asunnon omaksilunastamiseen.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

10 §

Vuosimaksuina perittävän omistusravalainan suuruus

Vuosimaksuina perittävät omistusravalainat ovat enintään 80 prosenttia lainoituksen kohteen lainoitusarvosta. Aravavuokra-asunnon omaksilunastamiseen myönnetty asunto-osakkeiden hankintalaina on kuitenkin enintään 80 prosenttia aravarajoituslain 12 §:ssä tarkoitettua lunastushinnasta. Laina voi myös olla omakotitaloa tai asuinhuoneistoa taikka niiden asuinneliömetriä kohden määrätty euromääräinen enimmäislaina.

— — — — —

15 b §

Yleishyödyllisyys konsernissa

Sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 15 §:n 3 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

— — — — —

2) yhteisöjä, joilla on aravarajoituslain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

— — — — —

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

15 d §

Nimeämisen peruuttaminen

Valtion asuntorahasto voi peruuttaa 15 §:n 3 kohdassa tarkoitetun yhteisön nimeämisen, jos:

1) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti;

2) yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle 15 a §:ssä tarkoitetun sisällön tai säädettyjen edellytysten kanssa;

3) yhteisö hakee nimeämisen peruuttamista; tai

4) yhteisö on toistuvasti tai vakavasti laiminlyönyt velvollisuutta toimittaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle sen tämän lain tai asumisoikeusasunnoista annetun lain nojalla pyytämiä tietoja.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

24 §

Aravalainan ja muun lainan yhteinen enimmäismäärä

Aravalainaa myönnettäessä saa asunto-osakelainan ja asuinhuoneiston perusparannuslainan sekä niitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen ja asunto-osakeyhtiön lainojen asuinhuoneistoa kohti lasketun osuuden yhteismäärä olla enintään 90 prosenttia asuinhuoneiston osalle vahvistetusta talon hankinta arvosta. Muun omistusravalainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä saa olla enintään 90 prosenttia lainoituksen kohteen hankinta-arvosta tai, silloin kun on kysymys aravavuokra-asunnon lunastamiseen myönnetystä asunto-osakkeiden hankintalainasta, aravarajoituslain 12 §:ssä tarkoitetusta lunastushinnasta. Vuokra-aravalainan ja muun lainan yhteismäärä saa vastaavin perustein laskettuna olla enintään 95 prosenttia, paitsi lyhytaikaisen vuokra-asumisen perusparannuslainan enintään 90 prosenttia mainituista hankinta-arvoista.

36 a §

Uhkasakko

Jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta 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.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 105 §:n 2 momentti,
muutetaan 12 §:n 1 momentti, 34 §:n 1 momentin 3 kohta, 102 §:n 1 momentti ja 106 §:n 2 momentti sekä
lisätään lakiin uusi 105 a § seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

12 §

Asumisoikeuden haltijaa koskevat vaatimukset

Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Suomen kansalaiseen rinnastetaan henkilö:

1) jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai jolle on myönnetty mainitussa luvussa tarkoitettu oleskelukortti;

2) jolle on myönnetty kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa (719/2018) tarkoitettu oleskelulupa opiskelun perusteella;

3) jolle on myönnetty ulkomaalaislaissa tai kolmansien maiden kansalaisten maahantulon ja oleskelun edellytyksistä tutkimuksen, opiskelun, työharjoittelun ja vapaaehtoistoiminnan perusteella annetussa laissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa tai jolle Maahanmuuttovirasto on antanut viimeksi mainitussa laissa tarkoitettua vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttavan todistuksen.

— — — — —

34 §

Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen

Valtion tukeman asumisoikeustalon omistajan menoja saadaan kattaa käyttövastikkeella vain, jos menot aiheutuvat:

— — — — —

3) kohtuullisesta varautumisesta perusparannuksiin ja 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin;

— — — — —

102 §

Virkavastuu ja vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Asumisoikeusyhteisön palveluksessa olevaan henkilöön ja asumisoikeusyhteisön alihankkijan palveluksessa olevaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan 2 luvussa tarkoitettua asukasvalintaa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäsenen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

— — — — —

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

105 a §

Seuraamusmaksun suuruus

Seuraamusmaksu saa olla enintään yksi prosentti asumisoikeusyhteisön jäljellä olevan arava- ja korkotukilainan yhteismäärästä.

Seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kesto aika sekä asumisoikeusyhteisön taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty ja sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, asumisoikeusyhteisön yhteistyö Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa asian selvittämiseksi ja toimenpiteet rikkomisen toistumisen estämiseksi sekä aiemmat valtion tukemaa asunto- tuotantoa koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit.

Seuraamusmaksu voidaan periä kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana asumisoikeusyh- teisö on toiminut 105 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 105 §:n 1 momen- tin 1 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja.

106 §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu on suoraan ulosottokelpoinen. Perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Seuraamusmaksu saadaan kuitenkin panna täy- täntöön vain, jos maksun määrääminen tai maksuunpano on tullut lainvoimaiseksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella 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 mo- mentti, 14 §:n 2 momentti ja 16 § sekä

lisätään lakiin uusi 15 a ja 16 a—16 e § seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

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 kiinteistöissä 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 kiinnitysvakuus on huomommalla 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

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

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 kehittämiskeskuksella ja Valtiokonttorilla on oikeus salassapitosäätösten ja muiden tiedonsaantia koskevien rajoitusten estämättä pyynnöstä saada viranomaiselta

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

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 kehittämiskeskuksen 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 kehittämiskeskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) on antanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle 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.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

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 toimittamatta 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, asettamillaan 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 _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Eduskunnan vastaus EV 283/2022 vp

Helsingissä 14.2.2023

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri