

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta. Lain tarkoituksena olisi monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ottamalla käyttöön uusi lyhytaikaisempi korkotukimalli nykyisen 40 vuoden korkotukijärjestelmän rinnalle. Ehdotus perustuu pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan.

Ehdotetun lain nojalla voitaisiin myöntää valtion varoista korkotukea ja valtion takaus vuokratalojen rakentamista varten otetuille lainoille. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyisi tällaisen lainan korkotukilainaksi, jos ehdotetussa laissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Lainoitettavat talot olisi pidettävä vuokra-asuntokäytössä koko korkotukilainan olemassaoloajan. Asunnoista perittävä kohtuullinen vuokra vahvistettaisiin korkotukilainan hyväksymispäätöksessä, minkä jälkeen vuokria saisi korottaa vain indeksiperusteisesti. Asukkaat valittaisiin korkotukilaina-aikana sosiaalisin perustein ja asuntojen luovutusta säänneltäisiin. Rajoitusten kesto aika olisi kymmenen vuotta, jota Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi hakea jatkamaan kymmenen vuotta kerrallaan enintään kaksi kertaa. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Korkotukilainan saajana voisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on korkotukilainoitettavien vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen ja jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan asuntojen vuokrausta pitkäjänteisesti. Myös tällaisten tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistamat asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt voisivat olla lainansaajina. Uusi korkotukimalli ei sisältäisi lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysedellytyksiä. Vuokraustoimintaa harjoittava yhtiö ei kuitenkaan saisi tulouttaa rajoitustenalaisista asunnoista saatavista vuokratuotoista omistajalleen enempää kuin kohtuullisena pidettävän tuoton. Kohtuullisen tuoton tasosta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tuotontuloutuksen kohdekohtaisuudesta johtuen vuokrien tasaus ei olisi mahdollista eri lainoituskohdeiden kesken.

Esitys liittyy valtion vuoden 2016 toiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT	3
1 JOHDANTO	3
2 NYKYTILA	3
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
2.2 Nykytilan arviointi	4
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	6
3.1 Tavoitteet	6
3.2 Keskeiset ehdotukset.....	7
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	11
4.1 Taloudelliset vaikutukset	11
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	11
Vaikutukset lainansaajiin	12
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	12
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	13
Vaikutukset asukkaisiin	13
Vaikutukset asuntomarkkinoihin	13
5 ASIAN VALMISTELU.....	14
6 RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	16
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	17
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT	17
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	29
3 VOIMAANTULO.....	32
LAKIEHDOTUS	33
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta.....	33
LIITE	43
ASETUSLUONNOS	43
Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta..	43

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa todetaan liitteessä 4, että ”vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuneille toteuttajille”. Ympäristöministeriö asetti 30 päivänä kesäkuuta 2015 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä *ARA*) ylijohtajan Hannu Rossilahden selvityshenkilöksi laatimaan ehdotuksen hallitusohjelmassa mainitusta uudesta välimallista. Selvityshenkilö luovutti ehdotuksensa maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle 11 päivänä marraskuuta 2015. Ehdotus on toiminut pohjana tälle esitykselle.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä *korkotukilaki*) säädettyin edellytyksin. Korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus. Korkotuki on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aiemmin samaan tarkoitukseen aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden lakien perusteella.

Korkotukilain mukaan *ARA* päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Valtiokonttori maksaa korkotuen valtion asuntorahaston varoista. Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka *ARA* on korkotukilain nojalla nimennyt. Lisäksi lainansaajana voi olla sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu välitön määräysvalta.

Korkotukilainoitetuihin vuokra-asuntoihin liittyvistä kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista säädetään korkotukilain 2 luvussa. Nämä rajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien. Rajoitusaikana asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina ja vain poikkeustapauksessa muussa käytössä. Asukkaiden valinnan on perustuttava sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että asukasvalinnassa etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asunnoista perittävä vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella, ja siihen saa sisällyttää rahoitus-, ylläpito- ja perusparannuskustannusten lisäksi kohtuullisen vuotuisen koron omistajan lainoituskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle. Asuntoja voidaan rajoitusajan kestäessä luovuttaa vain laissa säädettyille luovutuksensaajille, ja luovutushinta on säännelty siten, ettei myyjä voi saada kaupasta varsinaista voittoa.

ARA:n nimeämien yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen on noudatettava yhteisön taloudelliselle ja muulle toiminnalle asetettuja edellytyksiä, joista säädetään korkotukilain 24—27 §:ssä. Nämä niin sanotut yleishyödyllisyysaännökset edellyttävät, että yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi eikä tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton suuruudeksi on yleishyödyllisten

asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (1203/1999) säädetty enintään kahdeksan prosenttia. Yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena. Lisäksi yleishyödyllisyssäännöksissä asetetaan rajoituksia yhteisön toimialalle, käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden asuntojen luovuttamiselle, yhteisön vakuudenannolle ja riskinotolle sekä yhteisön rakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelylle. Yleishyödyllisyysvelvoitteet jatkuvat niin kauan, kun yhteisön omistuksessa on kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista omaisuutta eikä yhteisön nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi ole peruutettu. Yleishyödyllisyssäännökset voivat koskea yleishyödyllisen omistajan toimia myös suhteessa sellaisiin kohteisiin, jotka ovat jo vapautuneet kohdekohtaisista rajoituksista. Siksi joskus puhutaan yleishyödyllisyysvelvoitteiden ”ikuisuudesta”.

Tarkemmat säännökset korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehdoista on annettu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001, jäljempänä *korkotukiasetus*). Asetuksessa säädetään muun muassa korkotukilainojen lainoitusosuudesta, lainanlyhennyksistä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä perusomavastuusta korkotukilainan korosta sekä korkotuen määrästä perusomavastuun ylittävältä osalta. Asukkaiden valinnassa noudatettavat tarkemmat säännökset on annettu asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008).

2.2 Nykytilan arviointi

Suuriin kasvukeskuksiin rakennetaan kohtuuvuokraisia asuntoja lähinnä vain valtion tukijärjestelmien avulla. Valtion tukema vuokra-asuntokanta on tällä hetkellä ainoa osa asuntokantaa, jossa vuokria säännellään yleisesti. Valtion tukijärjestelmät eivät kuitenkaan ole viime vuosina kannustaneet kuntia ja varsinkaan yksityisiä toimijoita rakennuttamaan kohtuuvuokraisia asuntoja riittävässä määrin. Syinä tähän kiinnostuksen puutteeseen ovat olleet yleinen matala korkotaso, vahvat omistusasuntomarkkinat sekä valtion tukijärjestelmiin liittyvät rajoitukset ja tuen määrä, joiden ei ole katsottu olevan tasapainossa keskenään. Valtion tukema asuntotuotanto onkin painottunut voimakkaasti erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin. Viime vuosina ARA:n hyväksymillä korkotukilainoilla on aloitettu vain 1 000–3 000 muille kuin erityisryhmäasukkaille tarkoitettun vuokra-asunnon rakentaminen vuosittain.

Alan toimijoiden mukaan keskeisimmät syyt valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan tunnetun kiinnostuksen puutteelle ovat asuntoja koskevien käyttö- ja luovutusrajoitusten pitkä kesto-aika, korkotukilainojen takapainotteinen lyhennysaikataulu sekä lainansaajayhteisöjen toimintaa rajoittavat ”ikuiset” yleishyödyllisyssäännökset. Kohdekohtaisten rajoitusten 40 vuoden mittainen kesto-aika koetaan liian pitkäksi nykyisessä asuntojen vuokraustoiminnassa. Monet yritykset ja esimerkiksi työeläkelaitokset edellyttävät sijoitustensa olevan realisoitavissa huomattavasti lyhyemmällä aikavälillä. Lisäksi korkotukilainojen pääoma lyhenee huomattavan hitaasti: korkotukiasetuksen mukaisen lyhennystaulukon mukaisesti ensimmäisen 15 vuoden aikana vain reilut kymmenen prosenttia ja 20 vuoden aikana vain vajaat 20 prosenttia. Lisäksi perinteisesti yleishyödyllisin periaattein toimineet vuokrataloyhteisöt painottavat nyt toiminnassaan enemmän liiketaloudellisia periaatteita, ja myös kunnissa on koettu osa valtion tukeen liittyvistä rajoituksista ongelmallisiksi. Sekä yksityiset että kunnalliset rakennuttajat näkevät kyllä kysyntää ja tarvetta vuokra-asunnoille, mutta ne eivät ole nykytilanteessa katsoleet omien tavoitteidensa kannalta järkeväksi rakennuttaa vuokra-asuntoja kuin vähäisessä määrin valtion tukijärjestelmien avulla. Kohtuuvuokraisia asuntoja ei ole kuitenkaan tuotettu riittävästi myöskään ilman valtion tukia.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta nykytilanne on ongelmallinen. Kohtuuvuokraisista asunnoista on pulaa eritoten Helsingin seudulla. Työllistymismahdollisuuksien ja avoimien työpaikkojen runsas lisääntyminen kasvukeskusalueilla voimistaa muuttoliikettä näille seu-

duille ja kasvattaa sitä kautta vuokra-asuntojen kysyntää. Kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin. Pääkaupunkiseudulla kärsitään vaikean asuntotilanteen vuoksi jo osittaisesta työvoimapulasta, kun asumisen kalleus vaikeuttaa työvoiman saamista alueelle. Ongelma kärjistyy varsinkin palvelualoilla, eikä etenkään pieni- ja keskituloisten ulottuvilla olevaa asuntotarjontaa ole syntynyt Helsingin seudulle riittävästi. Myös lisääntyvä maahanmuutto tulee kasvattamaan kohtuuvuokraisten asuntojen kysyntää varsinkin Helsingin seudulla. Vuokriltaan säänneltyjen valtion tukemien asuntojen kysyntä on alueella selvästi suurempaa kuin niiden tarjonta. Puute kohtuuvuokraisista asunnoista onkin muodostumassa esteeksi työllistymisasteen nousulle, talouskasvulle, elinkeinoelämän kilpailukyvyille sekä maahanmuuttajien asuttamiselle. Siksi kasvukeskuksiin ja varsinkin pääkaupunkiseudulle olisi rakennettava merkittävästi nykyistä enemmän myös vuokraltaan säänneltyjä asuntoja.

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi *services of general economic interest, SGEI*) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpidosta. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä (2012/21/EU, EUVL L7/2012, jäljempänä *komission päätös*). Jotta valtion tuki komission päätöksen mukaan soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle, tuen on ohjaututtava nimenomaan niille markkinoille, joille se on myönnetty, eikä se saa valua toisille markkinoille vääristämään kilpailua, ja yritys ei saa tulouttaa tuetusta toiminnasta itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Asuntotuotannon tukemisen osalta komission päätös edellyttää lisäksi, että tuetut asunnot on osoitettava muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Jäsenvaltioiden on myös valvottava kaikkien näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti.

Nykyisessä korkotukijärjestelmässä kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, yleishyödyllisyysäännökset ja etenkin niihin sisältyvä tuotontuloutuksen rajoittamista koskeva säännös ovat se kansallisesti valittu mekanismi, jolla on varmistettu tukimuodon täyttävän komission päätöksessä asetetut vaatimukset ylikompensaation kiellosta, tuen oikeasta kohdentumisesta, kilpailun vääristymisen estämisestä ja yrityksen kohtuullisesta tuotosta. Omakustannusperusteista vuokranmääritystä koskevat säännökset rajoittavat sitä, minkä verran voittoa lainansaajayhteisöön voi korkotukilainoitettujen asuntojen vuokraustoiminnasta kertyä. Yhteisöön voi kuitenkin kertyä muitakin tuloja kuin omistajan omarahoitussuudelle vuokrissa perittävä korko, esimerkiksi tuleviin ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin varautumisesta kertyvät varat. Ilman tuotontuloutusta rajoittavaa säännöstä lainansaajayhteisö voisi siirtää tällaiset varat suoraan omistajalleen. Tällöin yhteisön omistaja voisi saada valtion tukemasta toiminnasta kohtuullista suurempaa tuottoa ja käyttää nämä varat muuhun, esimerkiksi vapaarahoitteisen asuntotuotantoon, kilpailua vääristävällä tavalla, mikä olisi selkeästi komission päätöksen vastaista. Käyttö- ja luovutusrajoituksiin sisältyvät asukasvalintasäännökset ja yleishyödyllisyysäännöksiin sisältyvä vaatimus asuntojen ilmoittamisesta julkisesti haettaviksi puolestaan turvaavat sen, että korkotukiasuntojen asukkaat valitaan sosiaalisin perustein.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava

komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen suuri liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Esimerkiksi vuonna 2005 komissio puuttui Alankomaiden myöntämiin sosiaalisen asuntotuotannon tukiin sillä seurauksella, että tukien ehtoihin jouduttiin tekemään merkittäviä muutoksia.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on luoda edellytyksiä valtion tukeman kohtuuvuokraisen asuntotuotannon lisääntymiselle kasvukeskuksissa toteuttamalla Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman mukainen uusi kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntojen rakentamisen tukemiseksi. Tämä uusi tukimalli olisi valtion tuen ja rajoitusten keston osalta merkittävästi olemassa olevaa 40 vuoden korkotukimallia lyhytaikaisempi. Uusi tukimalli tulisi nykyisen korkotukimallin rinnalle täydentämään kohtuuvuokraisten asuntojen uudistuotantoa koskevia valtion tukijärjestelmiä ja kannustamaan nykyisiä ja uusia toimijoita mukaan sosiaaliseen vuokra-asuntotuotantoon. Kasvattamalla valtion tukemien vuokra-asuntojen määrää kasvukeskuksissa edistettäisiin sitä, että pieni- ja keskituloisille kotitalouksille olisi nykyistä paremmin tarjolla kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Riittävän suuri kohtuuvuokrainen asuntotarjonta loisi osaltaan edellytyksiä riittävälle työvoiman saannille kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla ja turvaisi siten elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Uuden lyhytkestoisen korkotukimallin tarkoituksena on olla alan toimijoita kiinnostava ja avoin kaikille tukiehtoihin sitoutuville toimijoille, luoda uutta kohtuuvuokraista asuntotuotantoa sekä edistää pieni- ja keskituloisille, etenkin matalapalkkaisen palvelusektorin työntekijöille soveltuvien asuntojen rakentamista suuriin kasvukeskuksiin. Tavoitteena on, että uudella tukimallilla rahoitettavien asuntojen vuokrat asettuisivat nykyisillä 40 vuoden korkotukilainoilla rahoitetuista ja vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista perittävien vuokrien väliin. Uudella tukimallilla puututtaisiin kolmeen nykyisen korkotukijärjestelmän suurimpana pidettyyn ongelmaan, eli kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten liian pitkänä pidettyyn kesto aikaan, lainapääoman liian hitaaseen lyhenemiseen rajoitusaikana sekä omistajayhteisöjen toimintaa rajoittaviin yleishyödyllisyysvelvoitteisiin. Uudessa tukimallissa asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät vain kymmenen vuotta ja lainapääomaa voisi lyhentää huomattavasti nykyistä korkotukimallia nopeammin. Lisäksi uudessa tukimallissa lainansaajien ei edellytettäisi noudattavan korkotukilain mukaisia yleishyödyllisyysvelvoitteita. Toisin kuin nykyisessä korkotukimallissa, uudessa tukimallissa ei olisi yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten valtion tuki kanavoitaisiin asukkaiden hyväksi edullisemman vuokran muodossa. Uudessa mallissa korkotukilainan saaja sitoutuisi toteuttamaan julkisen palvelun velvoitetta, jonka sisältönä on kohtuuvuokraisten ja sosiaalisiin perustein valituille asukkaille tarjottujen asuntojen tuottaminen ja ylläpito. Valtion varoista maksettava korkotuki ja valtion täytetäkaus olisivat lainansaajalle maksettava korvaus tämän velvoitteen täyttämisestä korkotukilainan olemassaoloajan. Uuden tukimallin olisi kuitenkin pidettävä sisällään riittävät säännökset sen turvaamiseksi, että mallilla tuotetaan sosiaalisia ja kohtuuvuokraisia asuntoja ja malli on EU-oikeuden valtioneuvoston mukainen.

Uuden korkotukimallin on lisäksi tarkoitus olla mahdollisimman joustava ja käyttökelpoinen valtion näkökulmasta siten, että mallissa on riittävän paljon helposti muunneltavissa olevia

laina- ja tukiehtoja. Näitä ehtoja säätelemällä valtio voisi erilaisissa suhdannetilanteissa edistää sosiaalisen asuntotuotannon käynnistymistä ja helpottaa erilaisten toimijoiden alalle tuloa tilanteeseen sopivilla valtion tukipanostuksilla. Tällöin poistuisi tarve laatia jokaiseen suhdanne- ja kysyntätilanteeseen uusi väliaikaisesti käytössä oleva tukimalli.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan luotavaksi uusi, nykyistä 40 vuoden korkotukimallia lyhytkestoisempi korkotukimalli, jolla tuettaisiin kohtuuvuokraisten asuntojen rakennuttamista suuriin kasvukeskuksiin. Uusi malli perustuisi pitkälti selvityshenkilö Hannu Rossilahden 11 päivänä marraskuuta 2015 maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle luovuttamaan selvitysraporttiin ”Uusi lyhyt korkotukimalli” ja raportin sisältämään ehdotukseen uudesta korkotukimallista. Rossilahden ehdotukseen on kuitenkin tehty eräitä muutoksia, jotka koskevat ARA:n vahvistaman alkuvuokran vuosittaisten tarkistusten suuruutta, asukasvalinnassa noudatettavan tulorajan tasoa, tuotontuloutusta lainansaajayhtiön omistajille sekä korkotuen lakkauttamisen perusteita. Näillä muutoksilla varmistettaisiin tukimallilla rahoitettavien asuntojen kohtuullinen vuokrataso, mallin valtiontaloudellinen toimivuus sekä sen EU-oikeuden mukaisuus.

Uudesta lyhytkestoisesta korkotukimallista säädettäisiin oma lakinsa. EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kannalta uusi tukimalli olisi korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta, ja tukimallin olisi siten täytettävä komission päätöksessä asetetut edellytykset. Uusi malli olisi nykyistä korkotukijärjestelmää joustavampi, jotta se voisi mahdollisimman hyvin mukautua eri toimijoiden toisistaan poikkeaviin taloudellisiin ja kiinteistöjen omistamiseen liittyviin toimintamalleihin. Uudella tukimallilla rahoitettavia asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät kymmenen vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Tänä aikana lainalle voitaisiin maksaa valtion asuntorahaston varoista korkotukea, ja lainalla olisi valtion täytetäkaus. Kuten nykyisessä korkotukijärjestelmässä, lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättäisi ARA ja korkotuen maksamisesta vastaisi Valtiokonttori. Asuntotuotannon hinta- ja laatuohjauksesta vastaisi ARA. Kymmenen vuoden jälkeen sekä asuntoja koskevat rajoitukset että valtion tuki loppuisivat. Lainansaaja voisi kuitenkin halutessaan jatkaa asuntojen vuokrausta uuden tukimallin mukaisena kohteena tämän jälkeenkin: jos lainansaajalla arvioitaisiin olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen, ARA voisi pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kahdesti aina kymmenen vuotta kerrallaan.

Uutta lyhytaikaista korkotukilainaa olisi mahdollista saada ainoastaan uusien vuokratulojen rakentamiseen, ei vuokra-asuntojen hankintaan tai perusparantamiseen eikä osaomistus- tai asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Lyhytaikaista korkotukilainaa ei myöskään voitaisi myöntää sellaisille erityisryhmille tarkoitettuihin asunnoille, jotka voivat saada avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaisia investointiavustuksia. Syynä näihin rajauksiin on se, että lyhytaikaisilla korkotukilainoilla halutaan lisätä nimenomaan tavallisten vuokra-asuntojen uudisrakentamista. Lyhytaikaista korkotukilainaa voitaisiin kuitenkin myöntää myös täydennysrakentamishankkeisiin, joissa olemassa oleviin tiloihin tehdään käyttötarkoituksen muutoksella uusia vuokra-asuntoja. Myös samalla tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset voitaisiin täydennysrakentamishankkeissa sisällyttää korkotukilainoitettaviin kustannuksiin, kunhan hankkeen kokonaiskustannukset ja asuntojen vuokrataso olisivat kohtuulliset. Ulottamalla uuden korkotukimallin käyttöala myös täydennysrakentamishankkeisiin edistettäisiin vuokratulojen säänneltyjen asuntojen tuottamista erityisesti suurissa kaupungeissa.

Lyhytaikaisen korkotukilainan saajina voisivat olla tavalliset kiinteistö-osaakeyhtiöt, joiden ainoana toimialana on uudella tukimallilla rahoitettujen asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, joilla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin

maksamiseen ja joiden voidaan perustellusti olettaa harjoittavan vuokraamistoimintaa pitkäjänteisesti. Lisäksi lainansaaajina voisivat olla tällaisen kiinteistöosakeyhtiön omistamat asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt. Lainansaaajayhtiön omistajana tulisi kuitenkin aina olla jokin toinen yhtiö tai muu yhteisö, ei koskaan luonnollinen henkilö. Näillä lainansaaajaa koskevilla vaatimuksilla turvattaisiin korkotukilainoitettavien asuntojen säilyminen sosiaalisina vuokra-asuntoina koko rajoitusajan, lainansaaajayhtiön taloudellinen toimivuus sekä asukkaiden asema ja asumisturva. Kieltämällä luonnollisten henkilöiden toimiminen lainansaaajayhtiöiden suorina omistajina estettäisiin esimerkiksi se, että erilaisista avioero- tai kuolemantapaustilanteista aiheutuisi vuokrien perintään, verojen maksuun tai muiden sitoumusten hoitoon liittyviä vaikeuksia. Muuten lainansaaajayhtiöiden omistajatahoja ei rajoitettaisi. Siten periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön. Tällä tavoin esimerkiksi kunnat ja muut julkisyhteisöt, voittoa tavoittelevat yksityiset yritykset, ARA:n nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt sekä erilaiset kolmannen sektorin toimijat voisivat olla lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön omistajana.

ARA tarkastaisi kaikkien edellä mainittujen edellytysten täyttymisen jokaisen hakijan kohdalla erikseen ja hyväksyisi yhtiön korkotukilainan saajaksi, jos edellytykset täyttyvät. Tämä ARA:n suorittama lainansaaajan hyväksyntä varmistaisi sen, että uusi tukimalli olisi EU-oikeuden valtiontukisääntöjen mukainen. Lainansaaajan hyväksymistä koskevalla ARA:n päätöksellä lainansaaaja nimettäisiin komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratalohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Lisäksi lainansaaajan hyväksyminen ARA:ssa varmistaisi sen, että lainan myöntäjänä voisi muiden luottolaitosten ja lainanmyöntäjien ohella toimia Kuntarahoitus Oyj, joka on tällä hetkellä merkittävin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoittaja.

Uudessa tukimallissa korkotukilainaksi hyväksyttävän lainan suuruus olisi vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia hankkeen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. ARA vahvistaisi lainoitusosuuden määrän korkotukilainan hyväksymispäätöksessä. Muista korkotukilainan yleisistä ehdoista, kuten korkotuen määrästä ja maksuajasta, lainansaaajan maksettavaksi jäävästä perusomavastuusta korkotukilainan korosta, korkotuen määrästä perusomavastuun ylittävältä osalta sekä lainanlyhennyksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Lainansaaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta olisi asetuksen mukaan 2,5 prosenttia. Jos korkotukilainasta perittävä vuotuinen korko ylittäisi perusomavastuun määrän, ylimenevästä osasta maksettaisiin korkotukena vuosittain 75 prosenttia enintään kymmenen vuotta. Jos ARA hakemuksesta pidentäisi korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella, maksettaisiin tänä aikana perusomavastuun ylittävästä koron osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia. Jos korkotukilaina-aikaa pidettäisiin vielä toisella kymmenellä vuodella, tältä ajalta tukielementtinä olisi ainoastaan valtion takaus.

Uudessa tukimallissa korkotukilainaa olisi lyhennettävä huomattavasti nopeammin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä: kymmenen ensimmäisen vuoden aikana lainaa olisi lyhennettävä yhteensä 12,5 prosenttia. Kohtuullisten asumismenojen toteutumiseksi lainapääomaa ei olisi mahdollista lyhentää kokonaan korkotukilaina-aikana, koska vuokrissa perittävät pääomamenot muodostuisivat tällöin liian korkeiksi. Siksi lyhytaikaisella korkotuella rahoitetuilla vuokrataloilla olisi tarve kohteen uudelleenrahoitukseen kymmenen vuoden kuluttua. Koska ARA voisi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, uudella korkotukimallilla mahdollistettaisiin myös sellaisten toimijoiden tulo markkinoille, joilla olisi vaikeuksia hankkia kohteelle riittävää uudelleenrahoitusta vapailta markkinoilta vielä kymmenen vuoden jälkeen. Valtio olisi kuitenkin vapautettava ta-

kausvastuusta viimeistään 30 vuoden kuluttua rajoitusten alkamisesta. Tällöin lainapääomaa olisi tullut lyhentää yhteensä 56,25 prosenttia.

Korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyisi kohdekohtaisia rajoituksia: Asunnot olisi pidettävä rajoitusajan vuokratäytössä ja kohteen tarkka alkuvuokra vahvistettaisiin vuokranantajaa sitovasti samalla päätöksellä, jolla ARA hyväksyy lainan korkotukilainaksi. Alkuvuokran määrittely tapahtuisi omakustannusperiaatteen kaltaisesti, eli asukkailta saisi periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan kohteen vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Alkuvuokraa hyväksyttäessä vahvistettaisiin myös korjauksiin varautumisen enimmäismäärä ja omistajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävä korko. Näiden määrien suuruudesta säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Omistajan omarahoitusosuudelle laskettava korko saisi asetuksen mukaan olla enintään kuusi prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta. Korjauksiin varautumisen tulisi perustua kiinteistön rakentamiskustannuksiin, ja varautuminen voisi asetuksen mukaan olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa hankkeen hyväksytystä hankinta-arvosta laskettuna asuineliömetriä kohti kuukaudessa. Määrä olisi kunkin kohteen hankinta-arvosta riippuen lähes sama kuin nykyisessä korkotukimallissa, jossa se on yksi euro asuineliömetriä kohti kuukaudessa.

Jotta lainoitustoiminnan hallinnointi ja vuokranmäärityssäännösten toteutumisen valvonta olisivat yksinkertaisia, hyväksyttyä alkuvuokraa voitaisiin tarkistaa vuosittain tietyllä indeksin sidotulla määrällä. Tämä tarkistus voisi olla enintään elinkustannusindeksin vuotuinen muutos lisättynä 1,5 prosenttiyksiköllä. Sitomalla vuokrantarkistukset elinkustannusindeksiin varmistettaisiin vuokrankorotusten pysyminen maltillisina ja lainansaajalle vuokraustoiminnasta kertyvien tuottojen säilyminen kohtuullisella tasolla. Tuottaessaan korkotukilainalla rahoitettuja asuntoja lainansaaja toteuttaa EU-oikeuden mukaista julkisen palvelun velvoitetta kohtuuvuokraisten asuntojen tuottamisesta, ja komission päätös nimenomaisesti kieltää ylikompensaation maksamisen lainansaajalle. Vuokrankorotusten sitominen elinkustannusindeksiin myös kannustaisi vuokralojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon ja pitämään kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys kohtuullisena. Elinkustannusindeksin ylittäminen enintään 1,5 prosenttiyksiköllä olisi perusteltua siksi, että indeksit eivät ole ajantasaisia, vaan seuraavat kustannustason muutoksia viiveellä. Koska vuokraa voi pääsääntöisesti korottaa vain kerran vuodessa, on vuokrankorotusmekanismiin syytä olla joustava. Pelkästään indeksin mukaiset vuokrantarkistukset eivät siten riittäisi turvaamaan kustannusten nousun huomioon ottamista vuokrissa. Jos lainansaaja jatkaisi asuntojen vuokraamista korkotukilainoitettuna kohteena kymmenen vuoden jälkeen korkotukilainan hyväksymisestä, alkuvuokran määrittäminen tulisi tarkistaa ja hyväksyttävä uudelleen ARA:ssa.

Ehdotettu laki ei sisältäisi nykyisen korkotukilain kaltaisia yleishyödyllisyysäännöksiä, eikä lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavien kohteiden rakennuttaminen johtaisi siihen, että nykyiseen korkotukilakiin sisältyviä yleishyödyllisyysvelvoitteita ryhdyttäisiin soveltamaan lainansaajiin tai niiden omistajayhteisöihin. Uusien toimijoiden markkinoille tulo olisi aiempaa helpompaa, kun lainansaajan ei edellytettäisi olevan ARA:n yleishyödylliseksi nimeämä asuntoyhteisö.

Nykyisen korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiin sisältyvällä tuotontuloutuksen rajoitusäännöksellä on kansallisesti toteutettu EU-oikeuden valtiontukisäännöissä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettu ehto siitä, että yritys saa tulouttaa itselleen tuetusta toiminnasta enintään kohtuullisena pidettävää tuottoa eikä valtion tukemasta toiminnasta kertyneitä varoja siirretä tuetun toiminnan ulkopuolelle hyödyttämään yritystä tai sen omistajia niiden vapaarahoitteisessa toiminnassa. Koska lyhytkestoista korkotukimallia koskeva laki ei sisältäisi yleishyödyllisyysäännöksiä, tuotontuloutuksen rajoitus säädettäisiin ehdotetussa laissa

kohdekohtaisesti. Korkotukilainan hyväksymispäätöksessä ARA vahvistaisi omistajan omarahoitussuuden määrän ja sille vuokrissa perittävän koron ohella sen, minkä verran omistaja voi tulouttaa itselleen tuottoa tuetusta vuokraustoiminnasta lainansaajayhtiöstä. Tämä omistajalle maksettava tuotto olisi enintään sen tuoton suuruinen, joka asukkaiden vuokrissa voidaan omarahoitussuudelle periä. Tuotontuloutuksen enimmäismäärästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella ja se olisi sama kuusi prosenttia kuin minkä omistajan omarahoitussuudelle saa vuokrissa periä korkoa. Tuotontuloutussäännöksellä varmistettaisiin uuden tukimallin EU-oikeuden mukaisuus estämällä omistajaa siirtämästä lainansaajayhtiöstä itselleen varoja, jotka on kerätty vuokrissa esimerkiksi asuntojen vuosittaisia ylläpito- ja hoitokustannuksia sekä tulleisiin ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin varautumista varten. Jos omistaja voisi siirtää nämä varat suoraan itselleen, se voisi käyttää ne esimerkiksi vapaarahoitteiseen vuokraustoimintaansa kilpailua vääristävällä tavalla. Tällöin myös lainansaajayhtiön vakavaraisuus ja mahdollisuudet korkotukilainan takaisinmaksuun voisivat olennaisesti heikentyä. Jos tuotontuloutuksen rajoitussäännöstä ei olisi, alkuvuokrassa ei voitaisi hyväksyä mitään edellä mainituista tai muista sellaisista eristä, joita ei välttämättä tarvita asuntojen jatkuvassa, kuukausittaisessa ylläpidossa. Tällöin lainansaajayhtiöllä ei todennäköisesti olisi varoja vastata yllättäviin menoihin, kuten korkomenojen nousuun tai talossa sattuneeseen putkirikkoon.

Vuokrien tasaus ei olisi uudessa korkotukimallissa mahdollista eri lainoituskohteiden kesken. Kun sekä asukkailta perittävien alkuvuokrien sääntely että tuotontuloutuksen sääntely olisivat korkotukilainan hyväksymispäätöksessä kohdekohtaisesti määriteltäviä, ei vuokrien tasausta kohteiden välillä voitaisi sallia, sillä se murentaisi koko kohdekohtaisen korkotukimallin tarkoituksen sallimalla varojen siirtelyn kohteesta toiseen. Myös järjestelmän tehokas valvonta olisi tällöin käytännössä erittäin vaikeaa. Tuen oikea kohdentuminen, kilpailun vääristymisen estäminen ja järjestelmän tehokas valvonta ovat keskeisimpiä niistä vaatimuksista, joita EU-oikeuden valtioneuvoston päätökset asettavat kansallisille tukijärjestelmille.

Korkotukilainoitettujen asuntojen asukkaiksi voitaisiin valita Suomen kansalaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä. Tältä osin asukasvalintakriteerit olisivat yhdenmukaiset nykyisen korkotukimallin kanssa. Lyhytaikaisessa korkotukimallissa asunnot olisi tarkoitettu pieni- ja keskituloisille asunnonhakijoille eli lähtökohtaisesti hieman parempituloisille henkilöille kuin nykyisen korkotukimallin asunnot. Uudella mallilla rahoitettavissa vuokrataloissa asukkaina voisivat olla esimerkiksi pienituloiset palvelusektorin työntekijät. Siksi asukasvalintasäännökset olisivat uudessa mallissa lievemmat kuin nykyisessä korkotukimallissa: Asukasvalintoja tehtäessä olisi selvitettävä ainoastaan hakijaruokakunnan tulot mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan kuten nykyisessä korkotukimallissa. Hakijoita ei myöskään asetettaisi etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja. Tämä yläraja olisi 3 540 euroa kuukaudessa yhden hengen osalta. Komission päätös edellyttää, että valtion tukemat asunnot osoitetaan sellaisille henkilöille, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa markkinaehtoisesti.

Asuntoja voisi luovuttaa edelleen rajoitusaikana vain sellaisille tahoille, joille voitaisiin myöntää lyhytaikainen korkotukilaina. Asuntojen luovutushintaa ei säänneltäisi. Koska asuntoja koskevat käyttörajoitukset sitoisivat myös uutta omistajaa, luovutushinta ei vaikuttaisi asukkailta perittäviin vuokriin. Rajoitusajan päätyttyä asunnot olisivat omistajan niin halutessa vapaasti käytettävissä, ja valtio vapautuisi kaikista asuntoihin liittyvistä vastuista. ARA voisi hakemuksesta vapauttaa lainansaaajan käyttö- ja luovutusrajoituksista osittain tai kokonaan jo ennen rajoitusajan päättymistä, jos lainansaaaja olisi taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen olisi muu erityinen syy. ARA voisi asettaa vapauttamiselle tarpeelliseksi katsomiaan ehtoja.

Muilta osin lyhytaikaisesta korkotuesta annettavaan lakiin sisältyvät säännökset vastaisivat pitkälti nykyisen korkotukilain säännöksiä. Esimerkiksi asuntojen käyttötarkoituksen muutta-

misesta, valtiontakauksesta, korkotuen lakkauttamisesta, lain noudattamisen valvonnasta ja muutoksenhausta ARA:n, Valtiokonttorin ja kuntien päätöksiin säädettäisiin samalla tavalla kuin korkotukilaissa. Toisin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä, uudessa korkotukimallissa ARA voisi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja olisi antanut ARA:lle vääriä tai puutteellisia tietoja, käyttänyt korkotukilainaa muuhun tarkoitukseen kuin asuntojen rakentamiseen taikka rikkonut asukasvalintaa, vuokranmääritystä tai tuotontuloutusta koskevia säännöksiä. Seuraamusmaksu olisi suuruudeltaan yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna, ja sitä perittäisiin jokaiselta kuukaudelta, jolloin lainansaaja on toiminut säännösten vastaisesti tai ei ole oikaissut antamiaan virheellisiä tai puutteellisia tietoja. Seuraamusmaksun määräämisen lisäksi ARA voisi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajaa palauttamaan jo maksetun korkotuen. Korkotuen lakkauttaminen ja takaisinperintä olisi mahdollista määrätä kaikista samoista asioista kuin seuraamusmaksukin.

Lyhytaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin ei sovellettaisi yhteishallinnosta vuokrataloissa annettua lakia (649/1990), koska alkuvuokrat vahvistettaisiin korkotukilainan hyväksymispäätöksessä, vuokria ei voisi tasata ja vuokrantarkistukset perustuisivat indeksiin. Asumisen olisi kuitenkin perustuttava asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, jäljempänä *huoneenvuokralaki*) mukaisiin vuokrasopimuksiin, eli asukkailla olisi käytössään kaikki kyseisessä laissa vuokralaisen turvaksi säädetyt oikeudet.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtiontaloudelliset vaikutukset

Ehdotettuun lyhytkestoiseen korkotukimalliin liittyisi valtion asuntorahaston varoista maksettava korkotuki omavastuukoron ylittävälle koron osalle sekä valtion täytetakaos. Valtion talousarviossa vahvistettaisiin korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden enimmäismäärä. Lisäksi valtioneuvoston vuosittain hyväksymällä korkotukivaltuuden käyttösuunnitelmalla voitaisiin ohjata lyhytkestoisen korkotukilainoituksen käyttöä sekä lainoitettavien kohteiden määrää ja sijaintia.

Hyväksyessään lainan lyhytaikaiseksi korkotukilainaksi ARA tarkistaisi ja hyväksyisi sekä lainansaajan että lainoituskohteen. Tässä yhteydessä tehtävä riskiarviointi vähentäisi korkotukilainoihin liittyvää valtion riskiä. Korkotukilainoja suunnattaisiin vain suurimman asutuskysynnän alueille, ja korkotukilainan lyhyen käyttö- ja luovutusrajoitusajan vuoksi lainoihin liittyvä täytetakaos päättyisi nopeammin kuin nykyisen korkotukimallin mukaisessa uudistustannossa. Myös korkotuen maksuaika olisi lyhyempi.

Lyhytaikaisista korkotukilainoista ei aiheutuisi valtiolle käytännössä korkotukimenoja nykyisellä korkotasolla, jos korkotukilainojen omavastuukorko olisi ehdotettu 2,5 prosenttia. Jos korkotaso olisi neljä prosenttia, muodostuisi valtiolle 1 000 asunnon rakentamisesta kymmenen vuoden korkotuen maksuajalta noin 17,7 miljoonan euron nimellinen kokonaiskustannus olettaen, että vuokra-asuntojen hankinta-arvo olisi 175 000 euroa asunnolta ja lainoitussuosus olisi kaikissa lainoissa 95 prosenttia. Viiden ensimmäisen vuoden osalta nimellinen korkotukikustannus olisi noin 9,1 miljoonaa euroa. Jos lainat jatkuisivat korkotukilainoina kymmenen vuoden rajoitusajan jälkeen, muodostuisi korkotukimenoiksi nimellisesti noin 22,6 miljoonaa euroa 20 vuoden aikana.

Vaikutukset lainansaajiin

Lyhytkestoinen korkotukimalli tarjoaisi alan toimijoille uuden vaihtoehdon valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseksi. Ehdotettuun malliin liittyvät rajoitukset olisivat lyhytkestoisempia kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Vuokralatojen omistajat saisivat asunnot täysin vapaaseen käyttöön paljon nykyjärjestelmää aikaisemmin. Lisäksi korkotukilainaan liittyvät rajoitukset olisivat vain kohdekohtaisia ja kevyempiä kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä.

Uusi korkotukimalli lisäisi kiinnostusta valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoon etenkin sellaisten toimijoiden keskuudessa, jotka kokevat nykyisen 40 vuoden rajoitusajan liian pitkäksi ja lainansaajayhteisöjen toimintaa rajoittavat yleishyödyllisyysäännökset liian kahlitseviksi. Malli olisi myös joustava ja mukautuisi eri toimijoiden erilaisiin taloudellisiin ja kiinteistöjen omistamiseen liittyviin näkökohtiin. Malli voisi kiinnostaa sekä alalla pitkään vaikuttaneita toimijoita että vasta toimintansa aloittaneita, sekä hyvin pienillä että suurilla pääomilla toimivia yhteisöjä. Esimerkiksi suuret vuokralatoyhteisöt, joilla ei ole ongelmia omarahoitussuosuuden hankinnassa, voisivat toteuttaa korkotukikohteita jopa 20 prosentin omarahoitussuosuudella ja ottaa asunnot vapaaseen käyttöönsä heti kymmenen vuoden rajoitusajan päätyttyä. Sen sijaan pienet toimijat voisivat toteuttaa kohteita vain viiden prosentin omarahoitussuosuudella ja pitää kohteet rajoitusten piirissä jopa 30 vuotta, jos näkisivät sen tarkoituksenmukaiseksi.

Uuteen korkotukimalliin sisältyisi erinäisiä velvoitteita ja rajoituksia lainansaajina oleville yhtiöille ja niiden omistajille. Nämä velvoitteet ja rajoitukset koskisivat esimerkiksi asunnoista perittävien vuokrien suuruutta, asukkaiden valintaa sekä tuotontuloutusta lainansaajayhtiöstä sen omistajille. Velvoitteet ja rajoitukset olisivat seurausta siitä, että lainansaaja sitoutuu julkisen palvelun velvoitteen toteuttajana rakennuttamaan ja ylläpitämään sosiaalisia vuokra-asuntoja vastineena saamastaan valtion tuesta. Velvoitteet ja rajoitukset ovat välttämättömiä sen varmistamiseksi, että lainoitettavat asunnot todella täyttävät kohtuuvuokraiselle ja sosiaaliselle asuntotuotannolle asetetut vaatimukset. Uudesta korkotukimallista lainansaajayrityksille ja niiden omistajille aiheutuva hallinnollinen taakka olisi kuitenkin huomattavasti kevyempi kuin nykyisessä korkotukimallissa. Esimerkiksi vuokranmäärityksen osalta ARA hyväksyisi ainoastaan asunnoista perittävän alkuvuokran, minkä jälkeen vuokria voisi korottaa vuosittain tietyn indeksin mukaisesti. Pitämällä kiinteistöjen ylläpitokustannukset kohtuullisina lainansaajayhtiöön voisi kertyä ylimääräisiä varoja, jotka se voisi käyttää esimerkiksi ylimääräisiin lainanlyhennyksiin tai ottaa vapaaseen käyttöönsä korkotukilaina-ajan päätyttyä. Siten tukimalli kannustaisi vuokralatojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon. Myös asukasvalinnan osalta uusi korkotukimalli olisi nykyistä korkotukijärjestelmää yksinkertaisempi, kun asunnonhakijoita ei tarvitsisi asettaa etusijajärjestykseen heidän asunnontarpeensa, tulojensa ja varallisuutensa mukaan, vaan pelkkä tulojen tarkistus riittäisi.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Esityksellä ei ole henkilöstövaikutuksia viranomaisiin. ARA käsittelee lyhytkestoiseen korkotukimalliin liittyvät hakemukset ja valvoisi tukiehtojen noudattamista samaan aikaan ja samoilla resursseilla kuin muitakin toimeenpanemiaan ja valvomiaan asuntotuotannon tukijärjestelmiä. Valtiokonttori vastaisi uuteen tukimalliin liittyvän korkotuen maksamisesta ja kunat asukasvalintojen noudattamisen valvonnasta samalla tavoin kuin ne vastaavat nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyvän korkotuen maksamisesta ja asukasvalintasäännösten noudattamisen valvonnasta. Lisäksi uuteen korkotukimalliin liittyvät hallinnointi- ja valvontamenetelyt esimerkiksi asuntojen vuokranmäärityksen ja asukasvalinnan osalta olisivat huomattavas-

ti kevyemmät kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Ehdotetusta laista aiheutuvat viranomaistehtävät voitaisiin siis hoitaa nykyisin resurssein.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaisiin

Uusi korkotukimalli lisäisi kohtuuvuokraisten asuntojen tuotantoa kasvukeskuksissa ja parantaisi näin vuokra-asuntoa tarvitsevien kotitalouksien asemaa. Koska uudella mallilla rahoitettavissa asunnoissa vuokria säänneltäisiin ja niihin valittaisiin pieni- ja keskituloisia asukkaita, asunnot edistäisivät kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Aukkaiksi voitaisiin valita varsinkin sellaisia pienituloisia palvelusektorin työntekijöitä, jotka eivät tule valituiksi nykyisiin korkotuki- tai aravalainoitettuihin asuntoihin mutta joille vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso on liian korkea.

Uudella tukimallilla rahoitettavien asuntojen vuokrat asettuisivat todennäköisesti nykyisillä korkotuki- tai aravalainoilla rahoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasojen väliin. Jos lyhytkestoisella korkotukilainalla rahoitetun kohteen lainoitusosuus olisi 95 prosenttia ja tukiehdot ehdotetun mukaiset, asuntojen alkuvuokratason voidaan arvioida asettuvan 17–20 euron välille laskettuna neliömetriä kohti kuukaudessa. Tämä olisi selvästi matalampi taso kuin esimerkiksi uusista vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista pääkaupunkiseudulla perittävä vuokra. Vuokrataso riippuisi merkittävästi kunkin kohteen sijaintipaikasta ja muista kohteen erityispiirteistä. Jos kohteen lainoitusosuus olisi 95 prosenttia matalampi, muodostuisi laskennallinen alkuvuokra korkeammaksi. Siksi ARA:n tulisi korkotukilainan hyväksymispäätöstä tehdessään ja alkuvuokraa vahvistaessaan aina varmistaa vuokran kohtuullisuus. Matalamman lainoitusosuuden kohteissa tämä todennäköisesti edellyttäisi sitä, että alkuvuokrassa omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron ja omistajalle lainansaajayhtiöstä tuloutettavan tuoton enimmäismäärä vahvistettaisiin ehdotettua kuutta prosenttia selvästi matalammaksi.

Yleishyödyllisyyssäännösten puuttumisella ei olisi vaikutusta uudella tukimallilla rahoitettujen asuntojen asukkaiden asemaan, sillä asuntoja koskevat kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, mukaan lukien tuotontuloutuksen rajoitussäännös ja vuokrien tasauksen kieltö varmistaisivat, että asunnoista perittävät vuokrat ovat kohtuulliset, asukkaat valitaan sosiaalisin perustein ja lainansaaja saa tulouttaa vuokraustoiminnasta omistajalleen vain kohtuullista tuottoa. Asunnoista perittävien vuokrien taso pysyisi kohtuullisena koko rajoitusten kestoajan, koska vuokra ja sen tarkistusperuste olisi vuokranantajaa sitovasti vahvistettu korkotukilainan hyväksymispäätöksessä. Valtion korkotuki ja takaus sekä ARA:n hinta- ja laatuohjaus alentaisivat kohteiden lainoitus- ja rakentamiskustannuksia, mikä vaikuttaisi alentavasti asunnoista perittäviin vuokriin. Uudella korkotukimallilla ei olisi vaikutusta nykyisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden asemaan, sillä lyhytaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen vuokria ei voisi tasata olemassa olevien asuntojen vuokrien kanssa.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Noin kolmasosa Suomen asuntokannasta on vuokra-asuntoja. Näistä noin puolet on vapaarahoitteisia ja puolet valtion tukemia asuntoja. Suurin vuokra-asuntoja omistava ryhmä ovat yksityishenkilöt. Lisäksi vuokra-asuntomarkkinoilla toimii lukuisia yksityisiä ja julkisia vuokratoyhteisöjä. Ne toimivat sekä vapailla vuokramarkkinoilla että valtion tukemilla säännellyillä vuokramarkkinoilla. Vuokra-asunnot keskittyvät erityisesti suuriin kaupunkeihin ja niitä on suhteellisesti eniten Helsingissä. Viime vuosina erityisesti suurimpien kasvukeskusten vapaa-

rahoitteisille vuokra-asuntomarkkinoille on tullut uusia toimijoita, jotka ovat pitäneet kerrostalojen rakentamisen varsin korkealla tasolla. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta taas kunnallisten toimijoiden rooli on korostunut. Huolimatta uusien asuntojen varsin voimakkaasta rakentamisesta viime vuosina asuntomarkkinatilanne on edelleen tiukka erityisesti pääkaupunkiseudulla ja vapaarahoitteiset vuokrat ovat erittäin korkeita. Suurille kasvuseuduille kohdistuu edelleen voimakas muuttopaine, mikä lisää asuntomarkkinoiden painetta ja tarvetta uusien asuntojen rakentamiselle.

Uuden korkotukimallin avulla hinta- ja vuokrasäännelty asuntokanta kasvukeskuksissa lisääntyisi. Kohtuuvuokraisien asuntotarjonnan lisääntyminen alueilla, joilla sille on eniten tarvetta, tasapainottaisi asuntomarkkinoita ja helpottaisi työvoiman, erityisesti pieni- ja keskituloisten työssä käyvien ja työhön tulevien liikkuvuutta ja heidän työllistymistään. Uuden mallin avulla voitaisiin myös vähentää segregaatiota osoittamalla sillä rahoitettaville vuokrataloille tarkoitettuja tontteja alueille, joilla on tarve kiinnittää huomiota asukasrakenteeseen. Uudella mallilla ei olisi vaikutusta omistusasuntotuotantoon, mutta se voisi jossain määrin syrjäyttää vapaarahoitteista ja nykyisellä 40 vuoden korkotukimallilla rahoitettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Tämä syrjäyttämisaikutus voidaan kuitenkin arvioida pieneksi, sillä vapaarahoitteinen tuotanto on tällä hetkellä kannattavaa ja 40 vuoden korkotukimallia käyttävät tahot, erityisesti kunnat, eivät todennäköisesti tule juurikaan tuottamaan asuntoja uudella tukimallilla.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa. Esitys perustuu pitkälti selvityshenkilö Hannu Rossilahden laatimaan selvitysraporttiin ”Uusi lyhyt korkotukimalli” ja raportin sisältämään ehdotukseen uudesta korkotukimallista. Raportin sisältämä säädösehdotus puolestaan pohjautuu soveltuvien osin ympäristöministeriössä edellisellä hallituskaudella valmisteltuun lakiesitysluonnokseen uudesta 20 vuoden lyhytaikaisesta korkotukimallista. Viimeksi mainitusta esitysluonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja heinä-elokuussa 2014, mutta esitystä ei kuitenkaan annettu eduskunnalle.

Selvityshenkilö pyysi selvitystyönsä aluksi kirjallisia lausuntoja alan toimijoilta heinä-elokuussa 2015. Lausunnon antoivat työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Asuntosäätiö, Asukasliitto ry, Avara Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Finanssialan keskusliitto, Helsingin kaupunki, Helsingin seudun kauppakamari, Keskinäinen vakuutusyhtiö Elo, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahoitus Oyj, Kuntien asuntotoimen kehittämisyhdistys ry, Lakea Oy, Lähitapiola, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen vuokranantajat ry, TA-Asunnot Oy, Tampereen kaupunki, Turun kaupunki, Työeläkevakuuttajat TELA ry, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL ry ja VVO-yhtymä Oyj. Lisäksi selvityshenkilö järjesti alan toimijoille kuulemistilaisuuden 24 päivänä elokuuta 2015 Helsingissä.

Lausunnonantajien näkemykset vaihtelivat tuen tarpeen osalta. Osa vuokratalojen omistajista piti tärkeänä, ettei valtion tukeman lainan osuus ylitä 80–85 prosenttia. Erityisesti keskisuuret tai hieman pienemmät toimijat pitivät kuitenkin tärkeänä, että lainan osuus olisi korkeampi eli 90–95 prosenttia. Lainoituskelpoisuuden osalta tuotiin laajalti esiin, että lainaa hyväksyttäessä on kiinnitettävä huomiota lainansaajan luotettavuuteen, toiminnan pitkäjänteisyyteen ja vakavavaraisuuteen sekä siihen, että toimijalla riittävät edellytykset selviytyä lainan takaisinmaksusta. Lausunnonantajat olivat laajasti yksimielisiä siitä, ettei omistajayhteisölle tule asettaa yleishyödyllisyysvaatimuksia ja että kymmenen vuoden rajoitukset liittyisivät ainoastaan rakennushankkeen toteuttavaan lainansaajayhteisöön. Lausunnoissa myös korostettiin laajasti, että vuokranmääräytymisen periaatteiden ja niihin liittyvän valvonnan osalta tulee välttää monimutkaisia menettelyjä. Suurin osa lausunnonantajista piti sitovan alkuvuokran hyväksymistä

parhaana mallina. Alkuvuokra voisi perustua esimerkiksi hankkeen kustannuksiin tai alueen asuntomarkkinoiden perusteella hyväksyttävään vuokratasoon. Toimijat toivat laajasti esiin, että korkotukilainoitettavan kohteen lisärahoitusosuuden koron tulee olla kahdeksan prosenttia, koska kyseessä on kohteeseen sijoitettava vakuudeton laina kymmeneksi vuodeksi. Lausunnonantajien mukaan tällä on suuri merkitys, kun arvioidaan toimijoiden kiinnostusta ja mahdollisuuksia hankkia rahoitusta hankkeisiin. Jos tuotontuloutuksen määrä on neljä prosenttia, pääomien saanti vaikeutuu ja malliin tuskin on kiinnostusta. Useat toimijat olivat sitä mieltä, että asukasvallinnan tulisi olla mahdollisimman vapaata. Tuotiin esiin, että jos asukasvalintaan sisältyy paljon rajoituksia, se voi vaikuttaa halukkuuteen tuottaa asuntoja. Toisaalta ymmärrettiin laajasti, että asukasvalintaa on todennäköisesti säädeltävä liittyen tuen kohdentamiseen ja EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten edellytyksiin.

Ympäristöministeriössä valmisteltu lakiehdotus uudesta korkotukimallista sisälsi joitakin muutoksia selvityshenkilö Rossilahden ehdottamaan malliin nähden. Keskeisimmät muutokset olivat, että vuotuisten vuokratarkistusten suuruus sidottaisiin elinkustannusindeksiin kiinteistöjen hoitokuluindeksiin sijasta ja asukasvalinnoissa noudatettava tuloraja olisi 3 540 euroa kuukaudessa yhden hengen osalta. Lisäksi tuotontuloutusta koskevaa säännöstä selkeytettiin siten, että lainansaajayhtiöstä voitaisiin tulouttaa omistajalle vain omistajan omarahoitussuutena kohteeseen sijoittamille varoille laskettava kohtuullinen tuotto. Korkotuen maksaminen voitaisiin lakkauttaa ja jo maksettu korkotuki periä takaisin kaikissa niissä väärinkäytöstilanteissa, joissa seuraamusmaksun määrääminen on mahdollista, ei ainoastaan väärin tai puutteellisten tietojen antamisesta taikka asuntojen käyttämisestä muuna kuin vuokra-asuntoina.

Tästä esitysluonnoksesta pyydettiin kirjallisia lausuntoja helmi-maaliskuussa 2016. Lausunnon antoivat työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Asukasliitto ry, Asuntosäätiö, Auratum Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Oy, AVAIN Yhtiöt, Avara Oy, Espoon kaupunki, Finanssialan Keskusliitto, Helsingin kaupunki, Helsingin seudun kauppakamari, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry, Kuntarahaus Oyj, Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry, KUUMA-asuntoryhmä, Oulun kaupunki, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, SATO Oyj, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry, Suomen Vuokranantajat ry, Tampereen kaupunki, TA-Yhtymä Oy, Työeläkevakuuttajat TELA ry, Vantaan kaupunki, Vuokralaiset VKL ry ja VVO-yhtymä Oyj.

Kaikki lausunnonantajat yhtyivät esitysluonnoksen tavoitteeseen kohtuuvuokraisien asuntotuotannon lisäämisestä erityisesti kasvukeskusalueilla. Esitysluonnoksessa ehdotettu uusi lyhytkestoinen korkotukimalli sai kannatusta lähes kaikilta lausunnonantajilta, sitä pidettiin toimivana ja tervetulleena lisänä valtion nykyisiin tukijärjestelmiin ja sen arviointiin lisäävän kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Merkittävä osa lausunnonantajista, erityisesti kunnat ja asukkaita edustavat tahot kuitenkin arvioivat, että uusi tukimuoto ei tuottaisi kohtuuvuokraisia asuntoja. Uuden tukimallin nähtiin myös vähentävän olemassa olevan 40 vuoden korkotukimallin houkuttelevuutta ja käyttöalaa. Yksityiset vuokraloyhteisöt ja niitä edustavat tahot puolestaan katsoivat, että vaikka ehdotettu uusi malli on oikeansuuntainen, siihen liittyvän tuen pienuus ja rajoitusten laajuus muodostavat esteen mallin laajamittaiselle käytölle. Lausunnoista laadittu yhteenveto (14.4.2016 dnro YM1/600/2016) on nähtävillä ympäristöministeriön verkkosivuilla.

Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa esityksen sisältöä. Uuteen korkotukimalliin ehdotettujen tukiehtojen voidaan katsoa olevan lainansaajien kannalta edulliset ja oikeassa suhteessa malliin liittyviin rajoituksiin. Ehdotetut rajoitukset puolestaan ovat välttämättömiä sen varmistamiseksi, että tukimalli ja sillä lainoitettavat asunnot todella täyttävät kohtuuvuokraiselle ja

sosiaaliselle asuntotuotannolle asetetut vaatimukset. Esityksen perusteluja kuitenkin täsmennettiin ja täydennettiin lausuntopalautteen perusteella monin paikoin, erityisesti ehdotusten vaikutusten osalta. Vaikutusarviointiin lisättiin muun muassa arvio siitä, millainen vuokrataso uudella tukimallilla rahoitettaviin asuntoihin todennäköisesti tulisi. Lisäksi vaikutusarvioinnissa otettiin huomioon työ- ja elinkeinoministeriön yritysvaikutusarviossa esitetyt havainnot.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esitys liittyy valtion vuoden 2016 toiseen lisätalousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

1 §. Soveltamisala. Pykälässä säädettäisiin lain soveltamisalasta, ja se vastaisi monilta osin nykyisen korkotukilain vastaavaa säännöstä. Lainanmyöntäjänä voisi 1 momentin mukaan olla luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Luottolaitoksella tarkoitettaisiin luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (610/2014) tarkoitettuja luottolaitoksia. Vakuutusyhtiöitä olisivat vakuutusyhtiölaissa (521/2008), työeläkevakuutusyhtiöistä annetussa laissa (354/1997) sekä vakuutusyhdistyslaissa (1250/1987) tarkoitetut vakuutustoimintaa harjoittavat yhteisöt. Eläkelaitoksia olisivat eläkesäätiölaissa (1774/1995) tarkoitetut eläkesäätiöt, vakuutuskassalaissa (1164/1992) tarkoitetut kassat sekä Keva. Tukimuotoina olisivat valtion varoista maksettava korkotuki sekä valtion takaus.

Korkotukilainan kohteen osalta pykälä olisi nykyistä korkotukilakia rajatumpi, sillä lyhytaikainen korkotukilaina voisi kohdistua vain vuokratalojen uudisrakentamiseen. Uudisrakentamisella tarkoitettaisiin yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista ja siihen mahdollisesti liittyvää tontin hankintaa. Asuinrakennuksella puolestaan tarkoitettaisiin taloa ja siihen liittyviä asumista välittömästi palvelevia tiloja. Uudisrakentamiseen rinnastettaisiin ehdotetussa laissa myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttaminen vuokra-asuinkäyttöön. Kyse voisi olla esimerkiksi siitä, että toimistokäytössä oleva rakennus muutetaan vuokra-asunnoiksi. Sen sijaan perusparannustyöt eivät tulisi lain soveltamisalan piiriin. Kyseessä olisi siis oltava varsinainen, mittava ja uudisrakentamiseen verrattavissa oleva, koko rakennuksen tai sen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttaminen. Rakennuksen merkittävällä osalla tarkoitettaisiin sitä, että muutostyön lopputuloksena olisi useita asuntoja. Talossa voisi kuitenkin olla myös liiketiloja. Lisäksi uudisrakentamisena voitaisiin pitää sellaisia rakennustöitä, joissa olemassa olevaan kerrostaloon rakennetaan kokonaan uusi kerros tai kerroksia asuinkäyttöön. Käytännössä jäisi ARA:n tapauskohtaiseen harkintaan, milloin kyseessä on sellainen hanke, että se täyttää ehdotetun lain tavoitteet ja muut ehdot. Vastaavanlainen säännös käyttötarkoituksimuutosten rinnastamisesta uudistuotantoon sisältyy korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi annetun lain (176/2009) 1 §:ään.

Päällekkäisen valtion tuen estämiseksi pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että lyhytaikaista korkotukea ei maksettaisi, jos samaan tarkoitukseen maksetaan korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalle on samaan tarkoitukseen myönnetty valtion varoista lainaa, jota ei ole maksettu takaisin.

2 §. Tavoite. Lain tavoitteena olisi lisätä kohtuuvuokraisten, sosiaalisiin perustein valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa niillä alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. Tämä tarkoittaisi lähinnä suuria kasvukeskusalueita ja erityisesti pääkaupunkiseutua.

3 §. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus. Pykälän 1 momentin mukaan lyhytaikaisten korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta päätettäisiin valtion talousarviossa samalla tavoin kuin nykyisten korkotukilainojen kohdalla. Pykälän 2 momentin mukaan valtioneuvosto voisi päättää hyväksymisvaltuuden alueellisista ja muista käyttöperusteista, ja korkotuki olisi suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan. Myös tältä osin ehdotettu pykälä vastaisi nykyistä korkotukilakia.

4 §. *Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset.* Pykälässä säädettäisiin lyhytaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettaville vuokrataloille asetettavista yleisistä edellytyksistä. Pykälän 1 momentin mukaan laina voitaisiin hyväksyä lyhytaikaiseksi korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Säännös olisi yleinen, sillä korkotukilainoitusta on tarkasteltava koko asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta, ei vain yksittäistapauksissa.

Pykälän 2 momentin mukaan korkotukilainoitettavien asuntojen pitäisi olla asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asumisympäristöltään toimivia. Asuntojen rakentamis- ja asumiskustannusten pitäisi olla kohtuullisia asuntojen laatuun nähden. Rakentamisen olisi perustuttava kilpailumenettelyyn, ellei ARA erityisestä syystä myöntäisi siitä poikkeusta. Tällainen erityinen syy voisi olla esimerkiksi se, että tontin omistaja on halukas itse rakennuttamaan sille vuokratalon.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että lyhyttä korkotukilainaa koskeva sopimus on kilpailutettava, ellei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Poikkeus lainan kilpailuttamisesta voitaisiin myöntää esimerkiksi silloin, jos vakuutusyhtiö myöntäisi lainan itse omistamalleen kiinteistöosakeyhtiölle. Lisäksi julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007) tarkoitettuna hankintayksikön olisi noudatettava kyseistä lakia ja sen nojalla annettuja säännöksiä.

5 §. *Korkotukilainan saaja.* Pykälän mukaan lyhytaikaisen korkotukilainan saajana voisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka ainoana toimialana on ehdotetussa laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, yhtiöllä arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen ja yhtiön voidaan perustellusti olettaa harjoittavan asuntojen vuokraamistoimintaa pitkäjänteisesti. Lisäksi lainansaajana voisi olla tällaisen kiinteistöosakeyhtiön omistama asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tällöin korkotukilainoitettujen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittaisi kiinteistöosakeyhtiö lainansaajayhtiön osakkeiden omistukseen liittyvän tilojen hallintaoikeuden perusteella. Korkotukilainan saajaksi hyväksyttävän yhtiön omistajana tulisi aina olla jokin yhteisö, ei koskaan luonnollinen henkilö. Muuten pykälässä ei rajoitettaisi kiinteistö-osakeyhtiöiden omistajatahoja. Siten mikä tahansa yritys, yhteisö, järjestö, yhdistys tai säätiö voisi perustaa sanotunkaltaisen kiinteistöosakeyhtiön, joka itse tai jonka omistamat asunto-osakeyhtiöt tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt saisivat lyhytaikaista korkotukilainaa vuokratalojen rakentamista varten, jollei muusta lainsäädännöstä tai yhteisön toimialasta aiheudu sille esteitä.

Samalle yhtiölle voitaisiin hyväksyä useampia lyhytaikaisia korkotukilainoja ja se voisi siten omistaa useita eri korkotukilainoitettuja kohteita. Lainoitettavassa kohteessa voisi olla myös liiketiloja, jos kunnalliset kaavamääräykset sitä edellyttävät. Näistä tiloista saatavat vuokratuotot voisivat määräytyä vapaasti. Lainansaajalta ei edellytettäisi nykyiseen korkotukilakiin sisältyvien yleishyödyllisyysäännösten noudattamista. Kuitenkin myös nykyisen korkotukilain 5 §:ssä tarkoitettua, pitkäaikaista korkotukilainaa saavat yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt voisivat halutessaan perustaa lyhytaikaista korkotukea saavan yhtiön. Tällainen yhtiö jäisi yleishyödyllisyysäännösten soveltamisalan ulkopuolelle.

ARA tutkisi edellä mainittujen edellytysten täyttymisen jokaisen hakijan kohdalla erikseen. Jos yhtiö täyttäisi edellytykset, ARA hyväksyisi sen korkotukilainan saajaksi. Samalla lainansaaja myös nimettäisiin komission päätöksen mukaiseksi julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratalokohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Jos lainansaajana olisi asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ARA tutkisi edellä mainittujen edellytysten täyttymisen myös näiden yhtiöiden osak-

keiden omistajana olevan yhtiön osalta. ARA voisi korkotukilainan hyväksymispäätöstä tehdessään ottaa huomioon myös muita tuettavan toiminnan kannalta olennaisia seikkoja, jotka ovat merkityksellisiä esimerkiksi kohteen taloudellisen toimivuuden, lainansaajan julkisen palvelun velvoitteen toteuttamisen sekä asukkaiden aseman ja asumisturvan kannalta. Tällainen seikka olisi muun muassa se, että yhtiö suorittaa täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet. Näiden vaatimusten avulla varmistettaisiin, että korkotukilainan saajina ei olisi sellaisia yhtiöitä, joiden tarkoituksena on vain voitontavoittelu ja valtion tuen hyödyntäminen niiden muussa toiminnassa.

Kuntien takauskeskuksesta annetun lain (487/1996) mukaan Kuntarahoitus Oyj voi myöntää lainoja vain sellaisille asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittaville yhteisöille, jotka valtion viranomaisen on nimennyt. Korkotukilainan saajan hyväksyminen ARA:ssa yhdessä lainansaajayhtiön toimintaa koskevien vaatimusten ja asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevien rajoitusten kanssa varmistaisivat sen, että kuntien takauskeskuksesta annetussa laissa asetetut vaatimukset viranomaisen suorittamasta lainansaajan hyväksynnästä ja lainansaajan harjoittamasta sosiaalisesta asuntotuotannosta täyttyisivät myös uudessa korkotukimallissa. Siten Kuntarahoitus Oyj voisi myöntää lainoja myös ehdotetun lain mukaisille lainansaajille.

6 §. Korkotukilainan suuruus. Pykälän 1 momentin mukaan korkotukilainan suuruus olisi vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voitaisiin lukea myös tontin hankkimisesta sekä kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset samoin kuin nykyisessä korkotukilaissa. Jos kyse olisi täydennysrakentamishankkeesta, korkotukilainoitettaviksi kustannuksiksi voitaisiin poikkeuksellisesti hyväksyä myös käyttötarkoitukseltaan muutettavan vanhan rakennuksen hankintahinta ja perusparannuskustannukset. Vaihtoehtoisesti hyväksyttäviin rakentamiskustannuksiin voitaisiin lukea korkotukilainoitettavan vuokratalon rakennuspaikalla olevan vanhan rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Tällöinkin edellytettäisiin, että kohteen vuokratason pysyy kohtuullisena. Korkotukilainan suuruus voisi joka tapauksessa olla enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä kustannuksista. ARA päättäisi korkotukilainan ja omarahoitusosuuden suuruuden hyväksyessään lainan korkotukilainaksi. Pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvoston asetuksella voitaisiin säätää tarkemmin lainoitusosuudesta sekä hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

Jos kunta luovuttaisi tai vuokraisi tontin lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavan vuokratalon rakentamista varten, tämä luovutus tai vuokraaminen voisi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla, jotta varmistetaan tonttikustannusten kohtuullisuus. Tämä markkinahinnan ja sitä alemman niin sanotun ARA-hinnan välinen erotus voitaisiin lukea lyhytaikaiseen korkotukeen liittyväksi, yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta maksettavaksi tueksi, jossa tuen myöntäjänä on ARA:n sijasta kunta. Jos tällaista liitännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki ”valu” toimintatukena muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon. Siksi tontin luovutusta tai vuokraamista koskevaan sopimukseen olisi esimerkiksi otettava ehto, jonka mukaan markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus olisi maksettava kunnalle korkotukilainan päätyttyä tai tontinvuokra nousisi tällöin markkinavuokraa vastaavaksi. Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta ja vuokraamisesta on säädetty kuntalain (410/2015) 130 §:ssä, ja toimenpiteen valtiontukioikeudellista puolta on kuvattu tarkemmin lakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 268/2014 vp.) kyseisen pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa.

7 §. Korkotukilainan yleiset ehdot. Jotta korkotukilainoitettujen asuntojen asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina, pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että lyhytaikaisesta korkotukilainasta perittävä korko ei saisi ylittää korkoa, jota yleisesti sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan

vastaaviin lainoihin. Myöskään muut lainaan liittyvät kustannukset eivät saisi olla suurempia kuin mitä yleisesti sovelletaan vastaaviin lainoihin. Säännöksellä estettäisiin se, että lainanmyöntäjä hyötyisi valtion korkotuesta.

Pykälän 2 momentin nojalla valtioneuvosto antaisi asetuksella tarkemmat säännökset korkotukilainan yleisistä ehdoista. Jotta asunnoista perittävät vuokrat pysyisivät kohtuullisina, asetuksella säädettäisiin korkotukilainan lyhennyksistä asuntoja koskevien rajoitusten kestoajan.

8 §. Korkotukilainan hyväksyminen. Pykälän 1 momentin mukaan ARA päättäisi lainojen hyväksymisestä lyhytaikaisiksi korkotukilainoiksi samalla tavoin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Edellytyksenä olisi, että 4 §:n mukaiset yleiset edellytykset lainan hyväksymiseen ovat olemassa. Korkotukilainan hyväksymispäätöksessä todettaisiin, että kyseessä on EU-oikeuden valtioneuvoston näkökulmasta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun tuottamisesta maksettava tuki, ja viitattaisiin komission päätökseen. Ennen korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä ARA:n olisi kuultava hakemuksen kohteena olevan vuokratalon sijaintikuntaa. Tällä tavoin varmistettaisiin korkotukilainoitettavan kohteen tarpeellisuus kunnan asuntotilanne huomioon ottaen ja muiden hankkeen hyväksymisen kannalta merkityksellisten seikkojen tuleminen ARA:n tietoon. Toisin kuin nykyisessä korkotukimallassa, lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksyminen ei edellyttäisi kunnan puoltavan vuokratulohanketta. ARA:n olisi kuitenkin kuultava vuokratalon sijaintikuntaa vuokratalon tarpeellisuudesta ja otettava kunnan lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päättäessään, hyväksyykö se lainan korkotukilainaksi vai ei. Kunta voisi lausunnossaan ottaa kantaa esimerkiksi vuokratalon tarpeellisuuteen suhteessa talon sijaintialueen ja koko kunnan asuntomarkkinatilanteeseen sekä talon rakentamisesta seuraaviin asuinalueen segregaatiónäkökohtiin. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta antamassaan lausunnossa vastustaa.

Pykälän 2 momentin mukaan laina voitaisiin hyväksyä lyhytaikaiseksi korkotukilainaksi vain, jos ARA hyväksyy kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos kohteen rakennustyöt olisi aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voitaisiin hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä. Tällainen jälkikäteinen hyväksyntä voisi tulla kyseeseen vain hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa: sitä voitaisiin käyttää esimerkiksi silloin, jos suhdannekäänteestä johtuen vapailla markkinoilla myymättä jääneitä asuntoja haluttaisiin muuttaa sosiaalisiksi vuokra-asunnoiksi. Korkotuen myöntämisestä ja lainansaajaa koskevat edellytykset olisivat jälkikäteisessä hyväksymismenettelyssä samat kuin etukäteenkin hyväksyttävissä korkotukikohteissa. Nämä edellytykset varmistaisivat sen, ettei jälkikäteinen hyväksyntä muodostuisi tavaksi kiertää ARA:n suorittamaa laatu- ja kustannusohjausta.

Pykälän 3 momentin mukaan ARA voisi hyväksyä muutoksia korkotukilainan lyhennysohjelmaan, korkoon ja muihin lainaehtoihin kesken laina-ajan. Tällaisia muutoksia voitaisiin hyväksyä esimerkiksi silloin, jos lainansaajan vuotuiset lainanhoitomenot muuttuvat merkittävästi kesken laina-ajan rahoitusmarkkinoista johtuvista tai lainansaajakohtaisista syistä. Esimerkiksi silloin, jos korkotuettujen asuntojen asumismenot olisivat valtioneuvoston asetuksella säädettävien lainanlyhennysten perusteella suuremmat kuin alueella käyttöarvoltaan samanveroisten asuntojen asumismenot, lainansaaja ja lainanmyöntäjä voisivat ARA:n luvalla sopia, että lainan pääomameno olisi pienempi kuin asetuksella säädettävä pääomameno.

9 §. Korkotuki. Pykälässä olevan perussäännöksen mukaan korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksettaisiin korkotukea. Tuki maksettaisiin valtion asuntorahaston varoista. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Valtiokonttori maksaisi korkotuen joko lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle. Menettely olisi vastaava kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä.

10 §. Asuinkäyttö ja asukkaat. Pykälässä säädettäisiin korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrakäytöstä ja asukkaiden valinnasta. Asuntoja olisi käytettävä vuokra-asuntoina 17 §:ssä säädetyn käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoajan. Asumisen olisi perustuttava huoneenvuokralain mukaiseen vuokrasopimukseen. Asukkaiksi voitaisiin valita Suomen kansalaisia ruokakuntiin. Suomen kansalaisiin rinnastettaisiin henkilöt, joiden oleskeluoikeus on rekisteröity ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa säädetyllä tavalla tai joille on myönnetty oleskelukortti, joilla on ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään vuoden mittainen oleskelulupa tai joilla on oleskelulupa opiskelun perusteella. Pykälän sisältö vastaisi nykyisen korkotukilain 11 §:n 1 ja 3 momenttia.

11 §. Asukasvalintaperusteet. Pykälän 1 momentin mukaan asukkaiden valinnan korkotukilainoitettuihin asuntoihin tulisi perustua sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot olisi osoitettava niitä tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille. Samalla tulisi pyrkiä talojen monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina olisivat hakijaruokakunnan tulot. Toisin kuin olemassa olevassa korkotukimallissa, lyhytkestoisessa korkotukimallissa asukkaiden valintaa suoritettaessa olisi siis selvitettävä ainoastaan hakijaruokakuntien tulot mutta ei niiden asunnontarvetta tai varallisuutta. Hakijoita ei myöskään asetettaisi etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja, jonka suuruudesta säädettäisiin pykälän 4 momentin nojalla valtioneuvoston asetuksella. Jotta varmistettaisiin asuntojen kohdentuminen niitä tarvitseville ruokakunnille, pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että asunnot tulee ilmoittaa julkisesti haettaviksi. Pykälän 3 momentin mukaan 1 ja 2 momentissa säädetyistä vaatimuksista voitaisiin yksittäistapauksessa poiketa, jos se olisi perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Tällainen poikkeaminen ei kuitenkaan saisi olennaisesti haitata pieni- ja keskituloisten hakijaruokakuntien asunnonsaantia. Vastaaventyypinen poikkeaminen on mahdollista myös nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Pykälän 4 momentissa säädettäisiin, että valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä paitsi hakijaruokakunnille asetettavista tulo rajoista myös muista asukasvalintaperusteista ja niistä poikkeamisesta.

12 §. Käyttötarkoituksen muutos. Kuten nykyisessäkin korkotukilaissa, vuokratalon sijaintikunta voisi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukilainoitettua asuntoa muuhun kuin vuokra-asuintarkoitukseen. Edellytyksenä olisi, että lupa koskee vain vähäistä asuntomäärää. Lupa olisi mahdollista myöntää riippumatta siitä, minkä verran rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen huoneistoalasta jää jäljelle. Kunnan tulisi ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoittaa luvasta ARA:lle, ja ARA voisi määrätä, että korkotuki, joka kohdistuu luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainasta, lakkautettaisiin. Lakkauttaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos asuntoja muutettaisiin asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

13 §. Vuokranmääritys. Pykälässä säädettäisiin korkotukilainoitettujen vuokratalojen asukkailta perittävän vuokran määrästä ja vuokran tarkistusperusteista, tarkempien säännösten antamisesta alemmanasteisilla säädöksillä sekä huoneenvuokralain toissijaisesta soveltamisesta korkotukilainoitettuihin asuntoihin.

Pykälän 1 momentin mukaan ARA vahvistaisi lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavien asuntojen alkuvuokrat kohdetta koskevassa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä. Jos lainansaajana olisi tavallisen kiinteistöosakeyhtiön omistama asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, ARA:n hyväksymä alkuvuokra velvoittaisi myös vuokrien perinnästä käytännössä vastaavaa kiinteistöosakeyhtiötä. ARA:n hyväksymän alkuvuokran tulisi olla kohtuullinen asukkaiksi valittavien pieni- ja keskituloisten ruokakuntien tulotasoon nähden.

Korkotukilainaan sisältyvä valtion tuki edistäisi asuntojen vuokratason saattamista kohtuulliselle tasolle. Korkotukiasunnoista perittävän vuokran tulisi aina olla matalampi kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävä vuokra ja asuntojen vuokrankehityksen tulisi olla tasaista. Jos alkuvuokraa ei olisi jossakin kohteessa mahdollista vahvistaa kohtuullisena pidettävälle tasolle, ARA ei hyväksyisi sitä koskevaa lainaa korkotukilainaksi.

Lyhytaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettavien kohteiden vuokria ei olisi mahdollista tasata, vaan vuokralaisilta perittävä vuokra olisi aina lainoituskohdekohtainen. Yksi lainoituskohde voisi kuitenkin koostua useammasta talosta. Jos lainansaajayhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvilla yhteisöillä olisi korkotukilain tai aravalain nojalla lainoitettuja vuokrataloja tai vuokra-asuntoja, myöskään niiden vuokria ei saisi tasata lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen kohteiden kanssa.

Pykälän 2 momentin mukaan ARA:n vahvistamaan kohtuulliseen alkuvuokraan hyväksyttäisiin omakustannusperiaatteen luonteisesti vain kohteen rahoituksesta aiheutuvat pääomamenot, hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot sekä omistajan sijoittamalle omarahoitussosuudelle laskettava kohtuullinen tuotto. Momentissa lueteltaisiin tyhjentävästi ne menot, jotka voitaisiin sisällyttää alkuvuokraan. Menot voisivat aiheutua ensinnäkin talon rakentamista varten otetuista lainoista. Nämä pääomamenot voisivat sisältää kohtuullisen suuruisen varautumisen odotettavissa olevaan korkojen nousuun seuraavan kymmenen vuoden aikana sekä mahdollisesta tontin hankkimista, kunnallisteknistä kuntoonpanoa ja olemassa olevan rakennuksen purkamista varten otetuista lainoista aiheutuvat kohtuulliset kustannukset 6 §:n mukaisesti. Lisäksi alkuvuokraan voitaisiin sisällyttää menot, jotka aiheutuvat kiinteistöjen, rakennusten ja asuntojen ylläpidosta ja hoidosta, kohtuullisesta varautumisesta ylläpito-, hoito- ja perusparannuskustannuksiin, asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista sekä lainansaajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu lainansaajan toimimisesta ehdotetun lain tai muun lain vastaisesti. Perusparantamisella tarkoitettaisiin toimenpiteitä, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Alkuvuokraan sisällytettävät, asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista aiheutuvat kustannukset voisivat olla esimerkiksi asukasvalinnoista, taloushallinnosta ja isännöinnistä aiheutuvia kuluja. Alkuvuokraan voitaisiin sisällyttää vain kohtuulliset käyvät hallinnointikustannukset, joita arvioitaessa voitaisiin ottaa huomioon myös toiminnan erityispiirteet.

Edelleen 2 momentin mukaan alkuvuokraan sisällytettävä, lainansaajan osakkeenomistajan sijoittamalle omarahoitussosuudelle laskettava korko voitaisiin laskea vain omistajan tosiasiallisesti lainansaajayhtiöön sijoittamista varoista, jotka on tarvittu kohteen hyväksytyjen rakentamiskustannusten ja korkotukilainan lainoitussosuuden välisen omarahoitussosuuden kattamiseksi. Arvioidessaan omarahoitussosuudelle perittävän hyväksyttävän koron suuruutta ARA:n tulisi ottaa huomioon erilaisten lainansaajayhtiöiden tosiasialliset toimintaedellytykset ja varmistaa erilaisten toimijoiden pääsy alalle. Koron määrittelyyn vaikuttaisivat rahoitettavan hankkeen enimmäislainan määrä sekä omistajan järjestämän täydentävän rahoituksen määrä. Jos kohteen lainoitussosuus olisi matala, ARA:n olisi omarahoitussosuuden koron suuruudesta päättäessään kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, ettei korko nosta kohteen asunnoista perittävien alkuvuokrien tasoa kohtuullista korkeammaksi.

Koska 2 momentissa oleva luettelo olisi tyhjentävä, sen viimeisen kohdan mukaan alkuvuokraan voitaisiin sisällyttää myös muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä aiheutuneet menot. ARA voisi hyväksyä tällaisia menoja alkuvuokran vahvistamisen yhteydessä. Hyväksyttävän alkuvuokran ei myöskään tarvitsisi sisältää kaikkia luettelossa mainittuja menoeriä, vaan lainansaaja voisi esittää luopuvansa kokonaan esimerkiksi tuleviin korjauksiin varautumisesta, jos se olisi tarpeen hankkeen kohtuullisen vuokratason varmistamiseksi rajoitusaikana. Tämä otettaisiin huomioon ARA:n hyväksyessä kohteen alkuvuokraa. Jos rakennushankkeen loppu-

hinta poikkeaisi ARA:n alkuperäisestä rahoituspäätöksestä, hankkeen loppuhinta tarkistettaisiin ja samalla hyväksyttäisiin lopullista tilannetta vastaava alkuvuokra.

Pykälän 2 momentissa oleva luettelo vastaisi monilta osin nykyisen korkotukilain 13 §:ää, mutta sitä sovellettaisiin vain alkuvuokraa määriteltäessä. Tämän jälkeen vuokraa voitaisiin tarkistaa vuosittain hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksen perusteella. Tästä indeksistä säädettäisiin pykälän 3 momentin mukaan tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Kun alkuvuokra olisi hyväksytty, ARA valvoisi lähtökohtaisesti vain vuokrantarkistusten suuruutta. Jos vuokrantarkistukset olisivat kyseessä olevan indeksitarkistuksen mukaiset, ARA ei puuttuisi lainansaajan vuokranmuodostuksessa tai kustannusrakenteessa mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin. Korkotukilaina-aikana lainansaaja voisi muun muassa tehdä ylimääräisiä lainanlyhennyksiä, jos se olisi mahdollista esimerkiksi vähentämällä korjauksiin varautumista tai muissa menoerissä saatujen tilapäisten säästöjen vuoksi. Korjauksiin varautumista varten kerättyjä varoja voitaisiin käyttää myös lainansaajalle mahdollisesti syntyvien alijäämien tai odottamattomien menojen kattamiseen. Lisäksi pykälän 3 momentissa annettaisiin valtuus säätää valtioneuvoston asetuksella tarkemmin siitä, mitä on pidettävä kohtuullisena varautumisena perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin, lainansaajan osakkeenomistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä sekä muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Pykälän 4 momentin mukaan korkotukilainoitettujen asuntojen vuokriin sovellettaisiin muutoin, mitä huoneenvuokralaissa säädetään muun muassa vuokrien kohtuullisuudesta ja korottamisesta. Huoneenvuokralain mukaan vuokrasopimuksen ehtojen, mukaan lukien vuokran määrän, kohtuullisuuden arvioiminen kuuluu yleisille tuomioistuimille. Sekä vuokranantaja että vuokralainen voisivat siten saattaa korkotukilainoitettun asunnon vuokran tai muun vuokrasopimuksen ehdon kohtuullisuuden tuomioistuimen tutkittavaksi huoneenvuokralain mukaisesti ehdotetun lain sitä estämättä. Yleisten tuomioistuinten tekemä vuokrien kohtuullisuuden arviointi kohdistuu yksittäisiin asuntoihin, ehdotetun lain sääntely kaikkiin korkotukilainoitettun kohteen asuntoihin. Yleisten tuomioistuinten tekemä vuokran kohtuullisuuden arviointi ja ARA:n suorittama korkotukilainoitettujen asuntojen alkuvuokran määrittely ja vuokrankorotusten noudattamisen valvonta eivät olisi keskenään päällekkäisiä vaan toisiaan täydentäviä.

14 §. Tuotontuloutus. Pykälän mukaan lainansaajayhtiön omistajan omarahoitusosuutena lainoituskohteeseen sijoittamille varoille voitaisiin tulouttaa enintään kohtuullisena pidettävä tuotto. Tämä tuotontuloutus koskisi vain niitä tuottoja, jotka syntyvät lainansaajayhtiön harjoittamasta, lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vuokraustoiminnasta. Jos 5 §:n mukainen asuntojen vuokraustoimintaa harjoittava kiinteistöosakeyhtiö olisi perustanut omistukseensa korkotukilainaa saaneita asunto-osakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä ja jokin näistä yhtiöistä vapautuisi rajoituksista, tästä vapautuneesta yhtiöstä kertyvät tuotot eivät enää olisi tuotontuloutusrajoituksen piirissä, eivät myöskään yhtiön mahdollisesta myynnistä syntyneet varat.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että lainansaajayhtiön omistaja saa omalle sijoitukselleen kohtuullisen tuoton mutta ei perusteetonta hyötyä ja että omistajalle maksettava tuotto on enintään sen tuoton suuruisen, joka asukkaiden vuokrissa voidaan tähän tarkoitukseen periä 13 §:n 2 momentin 5 kohdan nojalla. Säännöksellä toteutettaisiin kansallisesti komission päätöksessä asetetut vaatimukset siitä, että yrityksen tuotontuloutus rajoitusaikana on enintään kohtuullista eikä valtion tuki valu toiselle toimialalle kilpailua vääristäen. Alkuvuokraa ja vuokrankorotuksia koskevat säännökset varmistaisivat edellä mainittujen tavoitteiden täyttymisen lainansaajayhtiön kohdalla ja tuotontuloutusta koskeva säännös lainansaajayhtiön omistajien kohdalla. Lisäksi säännöksellä taattaisiin se, ettei omistaja voisi siirtää lainansaajayhtiöstä itselleen rajoitusaikana kohtuuttoman suuria summia ja siten vaarantaa lainansaajayhtiön

vakavaraisuutta. Kohtuullisen tuoton laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tuoton tulisi olla sellainen, että se on sijoittajan kannalta kilpailukykyinen muiden riskiltään vastaavien vaihtoehtoisten sijoitusten tuoton kanssa. Tuotto ei kuitenkaan saisi olla suurempi kuin mitä komission päätöksen 5 artiklassa edellytetään. Kussakin lainoituksikohteessa noudatettava omarahoitusosuuden ja sille maksettavan tuottoprosentin määrä vahvistettaisiin ARA:n tekemässä korkotukilainan hyväksymispäätöksessä.

15 §. Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkaiden luovutus. Pykälässä säädettäisiin lyhytaikaisella korkotukilainalla rahoitettavien vuokratulojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutuksesta pääosin vastaavalla tavalla kuin nykyisessä korkotukilaissa. Korkotukilainoitettu vuokratulo voitaisiin luovuttaa vain sellaiselle taholle, joka täyttää korkotukilainan saajalle 5 §:ssä asetetut edellytykset ja jonka ARA nimeää luovutuksensaajaksi. Myös lainansaajana olevan yhtiön osakkeet saataisiin luovuttaa vain ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Tämä vaatimus koskisi myös lainansaajayhtiön osakkeet omistavan kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden luovutusta, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Lainansaaajan tai sen osakkeenomistajan olisi etukäteen ilmoitettava ARA:lle talon tai osakkeiden luovutuksesta. Säännöksellä varmistettaisiin se, että korkotukiasunnot pysyvät koko rajoitusten kestoajan vakavaraisten, sosiaaliseen vuokra-asuntotoimintaan sitoutuneiden tahojen omistuksessa. Lainansaaajan olisi haettava ARA:lta luovutuksensaajan nimeämistä ennen luovutusta. Vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen, mukaan lukien vuokramääritykseen ja -tarkistukseen, liittyvistä rajoituksista olisi aina mainittava luovutussopimuksessa. Näin varmistettaisiin se, että rajoitusten olemassaolo on myös luovutuksensaajan tiedossa. Lisäksi omaisuus voitaisiin myydä pakkotäytäntöönpanossa. Muu kuin tässä pykälässä tarkoitettu luovutus olisi mitätön.

16 §. Rajoitusmerkintä. Pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta tehdä käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymisajankohdasta merkintä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin että lainansaajayhtiön osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Vastaava säännös sisältyy nykyiseen korkotukilakiin.

17 §. Käyttö- ja luovutusrajoitusaika. Pykälän 1 momentin mukaan 2 luvussa säädettävät rajoitukset, jotka koskevat korkotukilainoitettujen asuntojen käyttöä, asukkaiden valintaa, vuokraa, tuotontuloutusta sekä vuokratulon ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutusta, olisivat voimassa kymmenen vuotta siitä päivästä, jona laina hyväksytään lyhytaikaiseksi korkotukilainaksi. Käytännössä tämä rajoitusaika alkaisi siitä, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan tarkistuspäätöksen eli useimmiten vasta vuokratulon valmistumisen jälkeen. Jos 5 §:n 1 momentin mukainen tavallinen kiinteistöosakeyhtiö olisi saanut korkotukilainaa useaan kohteeseen tai perustanut omistukseensa korkotukilainaa saaneita asunto-osakeyhtiöitä tai keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, nämä kohteet, asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt vapautuisivat rajoituksista sitä mukaa kun kymmenen vuotta on kulunut kunkin kohteen lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Laissa säädetyt rajoituksia sovellettaisiin huolimatta lainan mahdollisesta ennenaikaisesta takaisinmaksusta. Tällä varmistettaisiin se, että asunnoista perittävät vuokrat säilyisivät kohtuullisina ja asukkaiksi valikoituisi pieni- ja keskituloisia ruokakuntia koko rajoitusajan.

Pykälän 2 momentin nojalla ARA voisi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen ja jos lainansaaaja edelleen täyttää muutkin 5 §:ssä asetetut vaatimukset. Jos korkotukilaina-aikaa pidennettäisiin, asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset jatkuisivat koko korkotukilainan kestoajan. Pidentäessään korkotukilaina-aikaa ARA:n olisi hyväksyttävä lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät uudelleen 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että jos 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinteistöosakeyhtiö omistaisi useita lainoituskohteita taikka korkotukilainaa saaneen asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja jokin näistä kohteista tai yhtiöistä vapautuisi käyttö- ja luovutusrajoituksista, asianomaisten yhtiöiden on pidettävä erillistä kirjanpitoa rajoitusten piirissä yhä olevien asuntojen vuokraamisesta ja muista harjoittamistaan toiminnoista. Rajoituksista vapautuneiden kohteiden tai yhtiöiden asuntojen vuokraaminen tai myyminen ei olisi yleistä taloudellista etua koskevan julkisen palvelun velvoitteen toteuttamista eivätkä tällaisten asuntojen vuokraamisesta tai myymisestä syntyvät tuotot olisi tuotontuloutusrajoituksen piirissä. Siksi tällaisesta vapaarahoitteisesta toiminnasta ja toisaalta korkotukilainoituksen piirissä yhä olevasta toiminnasta olisi pidettävä erillistä kirjanpitoa. Komission päätöksen 5 artiklassa edellytetään, että jos yritys harjoittaa toimintaa sekä yleistä taloudellista etua koskevien palvelujen alalla että kyseisen alan ulkopuolella, sisäisessä kirjanpidossa on eriteltävä ja erotettava toisistaan yleistä taloudellista etua koskevien palvelujen ja muiden palvelujen tuottamisesta syntyneet menot ja tulot sekä menojen ja tulojen kohdentamisessa käytettävät parametrit. ARA:n on pystyttävä kyseessä olevien yhtiöiden kirjanpidon perusteella valvomaan, että rajoitusten piirissä yhä oleva toiminta on ehdotetun lain säännösten mukaista eikä valtion tuki ”valu” muun yritystoiminnan tukemiseen.

18 §. Rajoituksista vapauttaminen. Jotta korkotukilainoitettuja asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset eivät yksittäistapauksissa muodostuisi kohtuuttomiksi, ARA voisi erityisesti syystä lainansaajan hakemuksesta myöntää niistä vapautuksen osittain tai kokonaan. Samalla ARA voisi asettaa rajoituksista vapauttamiselle tarkoituksenmukaisiksi harkitsemiaan ehtoja. Vastaavanlainen säännös sisältyy nykyiseen korkotukilakiin. Vapautuksen myöntäminen tulisi kyseeseen vain viimesijaisena toimenpiteenä esimerkiksi tilanteessa, jossa lainansaaja on taloudellisissa vaikeuksissa ja rajoituksia lieventämällä voidaan turvata yhtiön toiminnan taloudellinen jatkuminen. Mitä lyhyempi aika on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, sitä tiukemmin rajoituksista vapauttamiseen tulisi suhtautua, ja mitä suuremmissa vaikeuksissa yhtiö on, sitä laajempi vapautus rajoituksista voitaisiin myöntää. Rajoituksista vapauttaminen ei saisi missään tapauksessa muodostua keinoksi kiertää ehdotetun lain tarkoitusta tai korkotukilainaan liittyviä ehtoja, vaan ainoastaan lieventää esimerkiksi ennalta arvaamattomista tilanteista johtuvaa lainansaajan ajautumista entistä vakavampiin vaikeuksiin. Lisäksi edellytettäisiin, että rajoituksista vapautettavan vuokra-asunnon tai -talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksettaisiin takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaisi valtion niiden osuuteen kohdistuvasta takausvastuusta.

19 §. Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus. Pykälässä säädettäisiin nykyistä korkotukilakia vastaavasti, että lainansaajana olevan yhtiön yhtiöjärjestyksessä olevat eri tahojen lunastus- tai etuosto-oikeutta koskevat määräykset olisivat tehottomia sinä aikana, kun yhtiön osakkeiden luovutusta koskevat 15 §:n rajoitukset ovat voimassa.

20 §. Valtion vastuu. Lyhytaikaiseen korkotukilainaan liittyvä valtioneuvoston takaus olisi sisällöltään samanlainen kuin nykyiseen korkotukijärjestelmään liittyvä takaus. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että valtio on vastuussa lainanmyöntäjälle korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä, siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä niitä kattamaan.

Pykälän 2 ja 3 momentin mukaan valtioneuvoston takaus koskisi sellaisia erääntyneitä, maksamatta jääneitä lyhennys- ja korkomaksuja, jotka ovat erääntyneet kymmenen vuoden kuluessa siitä päivästä, jona laina on hyväksytty korkotukilainaksi, sekä näille erille kertyviä viivästyskorkoja siihen asti, kunnes lainanmyöntäjä saa suorituksen saamisistaan. Jotta lainansaajat voisivat mahdollisimman hyvin ja joustavasti käyttää hyväkseen markkinoilla vallitsevaa kilpailua ja pyrkiä aina ehdoiltaan mahdollisimman edullisiin lainoihin, myös korkotukilainan tilalle rajoi-

tusaikana otettu uusi laina olisi takauksen piirissä, jos ARA hyväksyisi sen korkotukilainaksi. Valtiontakauksen keston lainan siirto ei vaikuttaisi. Koska kohteelle myönnettyä lainaa ei voida kokonaan lyhentää kymmenen vuoden rajoitusajan kuluessa, jäljellä oleva lainapääoma olisi jälleenrahoitettava ilman valtion tukea tai takausta rajoitusajan päättyessä. Jos ARA 17 §:n 2 momentin perusteella hakemuksesta pidentäisi korkotukilaina-aikaa, pidennettäisiin myös valtion takauksen voimassaoloa vastaavasti eli valtion takaus olisi voimassa koko korkotukilaina-ajan.

21—23 §. Pykälissä säädettäisiin lyhytaikaisen korkotukilainan vakuudesta, vakuutena olevan omaisuuden rahaksi muuttamisesta sekä hyvityksen maksamisesta. Säännösten sisältö olisi pääosin sama kuin nykyisessä korkotukilaissa. Lyhytaikaisella korkotukilainalla tulisi olla ARA:n hyväksymä, muita paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu vakuus. Lainan vakuutta olisi mahdollista muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyisi uuden vakuuden. Valtiokonttori voisi hyväksyä esimerkiksi maanmittaustoimituksesta tai lainansaajan muusta vakuustarpeista johtuvia vakuuskohteen muutoksia taikka vakuuden uudelleenkäyttämisen. Lainanmyöntäjä olisi velvollinen huolehtimaan korkotukilainasta ja sen vakuuksista ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti, valvomaan omalta osaltaan valtion etua sekä noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä. Akordiin, vastaaviin muihin järjestelyihin sekä vakuuden vapaaehtoiseen rahaksi muuttamiseen lainan takaisinperintää vaarantavalla tavalla tarvittaisiin Valtiokonttorin suostumus. Valtiokonttori suorittaisi lainanmyöntäjälle valtion varoista hyvityksen, kun lopullinen menetys on velallisen ja mahdollisen takaajan maksukyvyttömyyden toteamisen ja vakuutena olevan omaisuuden myynnin jälkeen selvitetty. Hyvitys voitaisiin jättää suorittamatta tai sen määrää voitaisiin alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu ehdotettua lakia, sen nojalla annettuja säännöksiä tai hyvää pankkitapaa. Valtiokonttori voisi periä lainanmyöntäjälle maksamansa hyvitykset korkoineen takaisin lainansaajalta.

24 §. Valvonta. Pykälässä säädettäisiin lain valvonnasta pääsääntöisesti samalla tavoin kuin nykyisessä korkotukilaissa. Pykälän 1 momentin mukaan ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista ohjaisivat ja valvoisi ensisijaisesti ARA ja omalta osaltaan myös Valtiokonttori, ympäristöministeriö, kunnat ja lainanmyöntäjät. Viranomaisilla olisi oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamisen kannalta tarpeelliset asiakirjat ja ne olisi vaadittaessa toimitettava tarkastajan luona tarkastettaviksi. Tämä tiedonantovelvollisuus koskisi sekä lainansaajia että niiden omistajayhteisöjä, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöyhtiö.

Pykälän 2 ja 3 momentin mukaan 2 luvussa säädettyjen rajoitusten, kuten alkuvuokria ja vuokrantarkistuksia, tuotontuloutusta ja vuokratulojen luovutusta, koskevien säännösten noudattamisen valvonta kuuluisi ARA:lle. Lainansaajan tai asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön omistajayhtiön tulisi ilmoittaa ARA:lle etukäteen kaikista sellaisista seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta näiden säännösten noudattamiseen. ARA vastaisi myös kuntien ja lainansaajien yleisestä ohjauksesta. Kunnat valvoisivat 2 luvussa säädetyistä rajoituksista asukasvalintasäännösten noudattamista ja lainanmyöntäjät sitä, että lainavarojen käyttö ja korkotuki ovat ehdotetun lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaiset. Pykälän 4 momentissa valtioneuvosto valtuutettaisiin antamaan asetuksella tarkempia säännöksiä asukasvalinnan, vuokranmäärittelyn ja vuokrantarkistusten sekä tuotontuloutuksen valvonnasta.

25 §. Seuraamusmaksu. Pykälän mukaan ARA voisi velvoittaa lainansaajayhtiön tai asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ollessa lainansaajana niiden omistajayhtiön maksamaan valtiolle sanktioluonteista seuraamusmaksua, jos yhtiö toimii säännösten vastaisesti. Seuraamusmaksu voitaisiin määrätä, jos yhtiö olisi korkotukilainaa hakiessaan antanut ARA:lle tai lainanmyöntäjälle sellaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja tai salannut sellaisia

tietoja, joilla on ollut oleellista vaikutusta ARA:n päätökseen hyväksyä laina korkotukilainaksi. ARA voisi määrätä seuraamusmaksun myös, jos yhtiö olisi käyttänyt korkotukilainaa johonkin muuhun tarkoitukseen kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen taikka olisi käyttänyt asuntoja muuten kuin 10 §:ssä tarkoitettuina vuokra-asuntoina, valinnut asukkaat 10 tai 11 §:n säännösten vastaisesti, muuttanut asuntojen käyttötarkoitusta vastoin 12 §:n säännöksiä, määritellyt alkuvuokran tai toteuttanut vuokratarkistuksia vastoin 13 §:n säännöksiä tai siirtänyt omistajilleen enemmän varoja kuin mistä 14 §:ssä säädetään. Seuraamusmaksu olisi mahdollista määrätä myös tilanteissa, joissa lainansaaaja on toiminut vastoin 11, 13 tai 14 §:n nojalla valtioneuvoston asetuksella annettuja säännöksiä. Lisäksi seuraamusmaksu olisi mahdollinen, jos yhtiö antaisi ARA:lle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytyisi antamasta pyydettyjä tietoja viranomaisten täyttäessä 24 §:n mukaisesti valvontatehtäväänsä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että seuraamusmaksun suuruus olisi yksi prosentti alun perin myönnetyn korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Korkotukilainan suuruutta laskettaessa voitaisiin käyttää myös Tilastokeskuksen vahvistamaa luovutushintakerrointa. Seuraamusmaksun määrittäminen tulisi kyseeseen tilanteissa, joissa yhtiö ei ARA:n kehotuksesta huolimatta korjaisi virheellistä menettelyään kohtuullisessa ajassa. Seuraamusmaksu perittäisiin kultakin sellaiselta kalenterikuukaudelta, jonka kuluessa yhtiö on toiminut 1 momentin mukaisella tavalla tai ei ole oikaissut antamia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Jos yhtiö esimerkiksi antaisi vääriä tietoja, seuraamusmaksu voitaisiin määrätä maksettavaksi jokaiselta kuukaudelta siihen saakka, kunnes yhtiö toimittaisi ARA:lle oikeat tiedot. ARA voisi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi. Kohtuullistamisessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi virheelliseen menettelyyn johtaneet syyt.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että jos korkotukilainoitettun kohteen omistaja on vaihtunut 15 §:n mukaisesti mutta aiempi omistaja on syyllistynyt säännösten vastaiseen toimintaan, seuraamusmaksu voidaan kohdistaa uuteen omistajaan, jos uusi omistaja on luovutusajankohdastaan tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää aiemman omistajan toiminnasta. Pykälän 4 momentin mukaan seuraamusmaksu olisi määrättävä maksettavaksi kahden vuoden kuluessa siitä, kun yhtiön rikkomus tai laiminlyönti on tullut ARA:n tai Valtiokonttorin tietoon. Jos virheellisen toiminnan päättymisestä olisi kulunut yli kymmenen vuotta, seuraamusmaksua ei enää voitaisi määrätä maksettavaksi.

26 §. Korkotuen lakkaaminen. Pykälän mukaan lyhytaikaisen korkotuen maksaminen lakkaisi, jos korkotukilaina maksettaisiin takaisin. Samoin tapahtuisi, jos ARA vapauttaisi lainansaaajan asuntoja koskevista käyttö- ja luovutusrajoituksista 18 §:ssä säädetyllä tavalla. Kohteen luovutuksen jälkeen korkotuen maksaminen jatkuisi, jos luovutus olisi tehty 15 §:ssä säädetyllä tavalla ja luovutuksensaaja ottaisi korkotukilainan vastattavakseen. Samansisältöinen säännös on nykyisessä korkotukilaissa.

27 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälässä säädettäisiin lyhytaikaisen korkotuen lakkauttamisesta pitkälti vastaavalla tavalla kuin nykyisessä korkotukilaissa. ARA voisi päättää lakkauttaa korkotuen suorittamisen kaikissa niissä tilanteissa, joista säädettäisiin 25 §:ssä ja jotka oikeuttaisivat seuraamusmaksun määrittämiseen. Lisäksi edellytettäisiin, että laiminlyönti ei olisi väheinen. Samalla ARA voisi velvoittaa lainansaaajan suorittamaan takaisin valtion asuntorahastoon jo maksetun korkotuen tai osan siitä. Lainansaaajan olisi suoritettava takaisinmaksettavalle korkotuelle korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan, joka on tällä hetkellä 0,5 prosenttia, lisätynä kolmella prosenttiyksiköllä eli yhteensä 3,5 prosenttia. Korkoa olisi maksettava kunkin korkotukierän maksupäivästä takaisinmaksupäivään asti. Jos palautettavaa korkoa ei maksettaisi eräpäivään mennessä, eräntyneelle mää-

rälle olisi maksettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

28 §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin sanktioluonteisesta takausmaksusta, joka lainansaajan olisi maksettava valtiontakauksesta, jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin. Takausmaksu perustuisi siihen, että valtiontakaus pysyisi tässä tilanteessa kuitenkin voimassa valtion ja lainanmyöntäjän välillä. Säännös olisi pääosin samansisältöinen kuin nykyisessä korkotukilaissa. Takausmaksua olisi maksettava vuosittain niin kauan, kun valtiontakaus on voimassa. Takausmaksun suuruudeksi ehdotetaan yhtä prosenttia lainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiokonttori voisi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, että takausmaksua ei peritä tai se peritään edellä mainittua pienempänä. Tällaisena erityisenä syynä pidettäisiin esimerkiksi sitä, että takausmaksun määrääminen lisäisi vuokralaisten asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä kohtuuttoman paljon. Takausmaksut tuloutettaisiin valtion asuntorahastoon.

29 §. Muutoksenhaku. Pykälässä säädettäisiin muutoksenhausta pitkälti vastaavalla tavalla kuin nykyisessä korkotukilaissa. Pykälä vastaisi hallintoasioiden muutoksenhakusäännöksiin edellisellä hallituskaudella tehtyä laajaa uudistusta (HE 230/2014 vp; EV 319/2014), joka on tullut voimaan vuoden 2016 alussa ja jonka myötä aiempaa useammissa asioissa vaaditaan valituslupa valitettaessa hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Pykälän 1 momentin mukaan hakija saisi vaatia oikaisua ARA:n, Valtiokonttorin, kunnan taikka kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan tekemään päätökseen siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Yleiset säännökset oikaisuvaatimusmenettelystä ovat hallintolain 7 a luvussa. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, ja oikaisuvaatimus on osoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle. Kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen vaadittaisiin kuitenkin oikaisua kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Pykälän 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetyllä tavalla. Oikaisuvaatimukseen annettuun ARA:n päätökseen, joka koskee lainan hyväksymistä korkotukilainaksi tai korkotukilaina-ajan jatkamista ensimmäisten kymmenen vuoden jälkeen, ei kuitenkaan saisi hakea valittamalla muutosta. Tämä valituskielto olisi yhdenmukainen muiden ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluvien, asuntotuotannon rahoitusta koskevien lakien kanssa, sillä mikään näistä laeista ei anna mahdollisuutta hakea valittamalla muutosta etuuden myöntämis- tai hylkäämispäätökseen. Ehdotetun lain mukaan lainoja voitaisiin hyväksyä korkotukilainoiksi vain valtion talousarviossa vuosittain osoitetun valtuuden rajoissa. Yhdelläkään hakijalla ei olisi subjektiivista oikeutta saada laina hyväksytyksi korkotukilainaksi tai korkotukilaina-aikaa pidennetyksi ensimmäisten kymmenen vuoden jälkeen. Korkotukilainan hyväksyminen edellyttäisi aina asuntopoliittista tarkoituksenmukaisuusharkintaa esimerkiksi sen osalta, miten paikkakunnan asuntomarkkinat kehittyvät. Tämä valituskielto koskisi korkotukilainan hyväksymispäätöstä kokonaisuudessaan, siis myös päätöksessä vahvistettavaa alkuvuokraa, omarahoitusosuuden suuruutta ja tuotontuloutuksen määrää. Nämäkin asiat ovat ARA:n suorittamaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Myöskään asukkaiden valintaa tai hyväksymistä koskeviin päätöksiin ei voisi hakea valittamalla muutosta. Eräitä erityisryhmiä lukuun ottamatta kenelläkään ei ole subjektiivista oikeutta asunnon saamiseen. Asukasvalintapäätösten tekeminen on lähinnä tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jossa on otettava huomioon paikkakunnan olosuhteet eli vapaana olevien asuntojen

määrä, koko ja sijainti sekä hakijaruokakunnan tulot. Siksi nämäkään asiat eivät sovellu tuomioistuinten harkittaviksi.

Pykälän 3 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen pääsääntöisesti vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituslupamenettelyn piirissä olisivat esimerkiksi päätökset, jotka koskevat 18 §:ssä tarkoitettua rajoituksista vapauttamista, 21 §:n 2 momentissa tarkoitettua vakuuden muuttamista sekä 23 §:n 4 momentissa tarkoitettua lainanmyöntäjälle maksettavan hyvityksen suorittamatta jättämistä tai alentamista. Näiden asioiden merkitys ja laatu on sellainen, että valituslupamenettelyn soveltamista voidaan pitää perusteltuna. Valituslupasääntelyn ulkopuolelle jäisivät kuitenkin sellaiset päätökset, jotka koskevat korkotuen lakkauttamista käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä 12 §:n nojalla, 25 §:ssä tarkoitettua seuraamusmaksun määräämistä sekä korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää 27 §:n nojalla. Tällaiset asiat ovat asianosaisen oikeusturvan kannalta erityisen merkittäviä, ja siksi niitä koskevista hallinto-oikeuden päätöksistä saisi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen ilman valituslupaa.

30 §. Voimaantulo. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset lyhytaikaisten korkotukilainojen ehdoista. Asetuksella säädettäisiin muun muassa korkotuen määrästä, lainansaajan maksettavaksi jäävästä perusomavastuusta korkotukilainan korosta, lainanlyhennyksistä, vuokrantarkistuksen enimmäismäärästä, vuokriin sisältyvän omistajan omarahoitusosuuden koron ja tuotontuloutuksen laskentaperusteista ja enimmäismäärästä sekä kohtuullisesta varautumisesta tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin. Monet näistä säännöksistä vastaisivat pitkälti korkotukiasetuksessa nykyisin olevia säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksessa säädettäisiin, että lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko olisi 2,5 prosenttia. Korkotukea maksettaisiin tämän omavastuusuuden ylittävältä korosta enintään kymmenen vuoden ajan siten, että korkotuki olisi vuosittain 75 prosenttia perusomavastuun ylittävästä korosta. Korkotuen maksaminen alkaisi vasta vuokratalon valmistuksen jälkeen eli käytännössä siitä lukien, kun ARA on tehnyt korkotukilainan lopullista hyväksymistä koskevan tarkistuspäätöksen. Toisin kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä, uudessa korkotukimallissa korkotukea ei siis maksettaisi vielä talon rakentamisajalta. Tämä kannustaisi lainansaajaa huolehtimaan siitä, että talo valmistuu ilman aiheuttomia viivytyksiä. Jos ARA hakemuksesta pidentäisi korkotukilaina-aikaa kymmenellä vuodella, maksettaisiin tänä aikana perusomavastuun ylimenevästä koron osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia. Jos korkotukilaina-aikaa pidettäisiin vielä toisella kymmenellä vuodella, tältä ajalta ei maksettaisi korkotukea vaan tukielementtinä olisi ainoastaan valtiontakaus. Asetuksessa säädettäisiin myös lainanlyhennyksistä siten, että lainaa olisi kymmenen vuoden aikana lyhennettävä yhteensä 12,5 prosenttia. Jos korkotukilaina-aikaa jatkettaisiin, 20 vuoden aikana lainaa olisi lyhennettävä yhteensä 31,25 prosenttia ja 30 vuoden aikana yhteensä 56,25 prosenttia.

Valtioneuvoston asetuksella säädettäisiin myös siitä, että asukkailta vuokrissa perittävä varautuminen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin saisi olla enintään kolme kymmenestuhannesosan hyväksytyjen rakentamiskustannusten määrästä asuinneliötä kohti kuukaudessa. Jos huoneiston rakentamiskustannusten määrä olisi esimerkiksi 3 000 euroa neliometriä kohti, varautumisen enimmäismäärä olisi 90 senttiä neliometriä kohti. Määrä olisi lähes sama kuin nykyisessä korkotukimallissa, jossa se on yksi euro asuinneliometriä kohti kuukaudessa alle 20 vuotta vanhoissa lainoituskohteissa. Asuntojen vuokria saisi vuosittain

tarkistaa elinkustannusindeksin vuotuisen muutoksen mukaisesti lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

Lisäksi asetuksella säädettäisiin, että asukkailta vuokrissa perittävä omarahoitussuuden korko voisi olla enintään kuusi prosenttia omistajan sijoittamasta hankkeen omarahoitussuudesta. Asetuksen mukaan omistajan sijoittamalla omarahoitussuudella tarkoitettaisiin niitä varoja, jotka omistaja on kohteeseen itse sijoittanut koko kymmenen vuotta kestäväksi käyttö- ja luovutusrajoitusajaksi. Tämä omarahoitussuus voisi muodostua vain omistajan tosiasiallisesti lainansaajayhtiöön sijoittamista oman pääoman ehtoisista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta, jotka on tarvittu kohteen hyväksytyjen rakentamiskustannusten ja korkotukilainan lainoitussuuden välisen omarahoitussuuden kattamiseksi. Oman pääoman ehtoisiksi varoiksi voitaisiin lukea myös omistajan osakeyhtiölain (624/2006) mukaisin ehdoin lainansaajayhtiöön sijoittama pääomalaina. Korkotukiasuntojen vuokraustoiminnan tuotoista lainansaajayhtiöstä sen omistajalle tuloutettava vuotuinen tuotto voisi olla sama määrä kuin asukkailta vuokrissa perittävä omarahoitussuudelle laskettava korko eli enintään kuusi prosenttia.

Komission päätöksen 5 artiklassa määrätään, että kohtuullisena pääoman tuottoasteena pidetään tuottoastetta, joka ei ylitä sovellettavaa swap-korkoa, jota on korotettu 100 peruspisteellä. Jos pääoman tuottoasteen käyttö ei ole asianmukaista erityisten olosuhteiden takia, jäsenvaltiot voivat käyttää muita tuottoindikaattoreita kohtuullisen voiton määrittämiseksi, kuten keskimääräinen oman pääoman tuotto, sijoitetun pääoman tuotto, kokonaispääoman tuotto tai myyntituotto. Riippumatta siitä, mikä indikaattori valitaan, jäsenvaltion on pystyttävä toimitamaan komission pyynnöstä todisteet siitä, ettei voitto ylitä sitä, mitä keskivertoyritys edellyttäisi harkitessaan palvelun tuottamista, esimerkiksi toimittamalla tiedot kilpailuolosuhteissa myönnettyistä samantyyppisistä sopimuksista saaduista tuotoista.

Arvioitaessa lyhytaikaisiin korkotukilainoihin sovellettavan omarahoitussuuden koron ja tuotontuloutuksen suuruutta on otettava huomioon julkista palvelua koskevan toimeksiannon kesto-aika, joka uudessa korkotukimallissa olisi yhtä pitkä kuin komission päätöksen 2 artiklan pääsääntöisesti edellytetty maksimiaika. Komission päätöksen mukaan myös tätä pidemmät toimeksiannon kestoajat ovat hyväksyttäviä, jos palveluntarjoajan on tehtävä suuria investointeja, joiden kuolettaminen yleisesti hyväksytyjen kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti kestää pidemmän aikaa. Sosiaalinen asuntotuotanto on yksi sellainen ala, jossa pidempi toimeksiantokausi on perusteltu merkittävien investointitarpeiden vuoksi. Lisäksi lyhytaikaisissa korkotukilainoissa sovellettavan omarahoitussuuden koron ja tuotontuloutuksen suuruutta arvioitaessa on huomattava, etteivät nämä määrät voi vaihdella vuosittain, vaan lainansaajan on julkisen palvelun velvoitteeseen sitoutuessaan tiedettävä, minkä suuruiseen tuottoon sen omistajatahot ovat oikeutettuja velvoitteen kestoajan.

Edellä mainittujen syiden vuoksi lyhytaikaisiin korkotukilainoihin sovellettavaa omarahoitussuuden koron ja tuotontuloutuksen suuruutta ei ole perusteltua sitoa sadalla peruspisteellä korotettuun swap-korkoon. Ympäristöministeriö on kesällä 2014 teettänyt kaksi ulkopuolista asiantuntija-arviota siitä, mikä on asunnonvuokrausalan keskivertoyrityksen edellyttämä tuotto. Toisen arvion mukaan tuottovaatimus on 3–10 prosenttia ja toisen 8–12 prosenttia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sekä asukkailta vuokrissa perittävän omistajan omarahoitussuuden koron enimmäismäärä että tuotontuloutuksen enimmäismäärä olisivat enintään kuusi prosenttia. Edellä mainittujen asiantuntija-arvioiden nojalla tällaiset määrät eivät olisi komission päätöksen vastaisia.

Asetuksessa säädettäisiin, että tuotontuloutuksen laskentaperusteena voisivat olla vain sellaiset omistajan sijoittamat varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti sijoittanut lainansaajana olevaan

yhtiöön taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ollessa lainansaajana näiden yhtiöiden osakkeiden hallintaan perustuvaa vuokraustoimintaa harjoittavaan omistajayhtiöön ja jotka varat on tarvittu korkotukilainan lisäksi tarvittavan omarahoitusosuuden kattamiseksi. Hyväksytyn suuruinen tuotto voitaisiin tulouttaa vain jokaisen lainoituskohteen osalta erikseen, ja tuotontuloutus voisi olla vain ARA:n korkotukilainan hyväksymispäätöksessä vahvistaman suuruinen koko korkotukilainan ajan. Tuloutettavan tuoton suuruutta rajoittaisivat lisäksi osakeyhtiölain voitonjakoa koskevat säännökset. On mahdollista, että lainansaajayhtiöön jää ylijäämää sen jälkeen, kun hyväksytyn suuruinen tuotto on tuloutettu omistajalle. Tämä ylijäämä jäisi kohteeseen rajoitusajaksi parantamaan sen vakavaraisuutta ja se voitaisiin käyttää esimerkiksi asuntojen kunnossapitoon tai vuokrien pitämiseen kohtuullisina. Hyväksyttävä tuotto voitaisiin tulouttaa osinkona, muuna voitonjakona taikka konserni- tai muuna avustuksena. Jos tuotto jonain vuonna jätettäisiin tulouttamatta, tuotto olisi nostettavissa myöhemmin rajoitusajan kuluessa. Tuoton tuloutukseksi katsottaisiin myös yhtiön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus, kuten esimerkiksi yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhteisöltä yleistä hintatasoa kalliimmalla hinnalla hankitut kiinteistönhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muut vastaavat palvelut. Tällä tavoin estettäisiin tuotontuloutussäännöksen kiertäminen.

Lyhytaikaisilla korkotukilainoilla rahoitettavien asuntojen asukkaiksi valittavien henkilöiden tuloille asetettaisiin euromääräinen yläraja. Komission päätös edellyttää, että valtion tukemat asunnot on osoitettava muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmillä, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehtoin. Vuonna 2005 komissio puuttui Alankomaiden myöntämiin sosiaalisen asuntotuotannon tukiin ja edellytti tukijärjestelmän muuttamista muun muassa siten, että tuettu asuntotuotanto kohdistaan selkeästi määritellylle, muita heikommassa asemassa olevien kansalaisten ryhmälle. Vuonna 2009 antamallaan päätöksellä komissio hyväksyi Alankomaiden ehdotuksen, jonka mukaan tuetuista asunnoista 90 prosenttia kohdennetaan jatkossa henkilöille, joiden tulot eivät ylitä 33 000 euroa vuodessa. Tätä tulorajaa korotetaan indeksin perusteella vuosittain (komission päätös 15 päivänä joulukuuta 2009, C(2009)9963, valtioneuvastioissa nro E 2/2005 ja N 642/2009).

Sovellettaessa komission päätöksen vaatimusta uuteen korkotukimalliin on kiistatonta, että uudella mallilla rahoitettavien asuntojen asukkaiksi on valittava etupäässä pienituloisia ruokakuntia. Jos uuteen korkotukimalliin ei sisällytettäisi nykyisen korkotukijärjestelmän mukaista vaatimusta asunnonhakijoiden laittamisesta etusijajärjestelyyn asunnontarpeen, tulojen pienuuden ja varallisuuden vähäisyyden perusteella, uuteen malliin olisi ainakin liitettävä sellainen asukasvalinnan tuloraja, jolla estettäisiin selkeästi hyvätuloisten ruokakuntien valikointuminen asukkaiksi korkotukiasuntoihin. Komission päätöksen vaatimuksia on tarkasteltava myös kunkin jäsenvaltion omasta tilanteesta ja kansallisista tarpeista lähtien. Uuden korkotukimallin tarkoituksena on edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata siten elinkeinoelämän kilpailukykyä. Siksi uudella tukimallilla rahoitettavat asunnot tulisi kohdistaa erityisesti palvelusektorin pieni- ja keskituloisille työntekijöille. Tämän vuoksi uuteen tukimalliin liittyvää tulorajaa ei tule asettaa liian alhaiseksi. Sovellettaessa samaa tulorajaa kaikkiin asuntoihin, eikä vain 90 prosenttiin asunnoista kuten Alankomaissa, tuloraja voi olla Suomessa Alankomaita korkeampi. Siksi ehdotetaan, että uudessa tukimallissa tulorajaksi asetettaisiin 3 540 euroa kuukaudessa yhden hengen osalta. Jos ruokakuntaan kuuluisi enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotettaisiin 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluisi alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotettaisiin ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Tulojen tarkastelu suoritettaisiin bruttokuukausituloista. Ikä laskettaisiin sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan. Tilastokeskuksen tietojen perusteella palveluammateissa toimivat yksinasuvat henkilöt mahtuisivat hyvin ehdotettuihin tulorajoihin, varsinkin alkupalkan osalta.

Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

3 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä elokuuta 2016. Tarkemmat säännökset lyhytaikaisten korkotukilainojen laina- ja tukiehdoista sisältävä valtioneuvoston asetus on tarkoitus antaa heti lain vahvistamisen jälkeen. ARA voisi siten ryhtyä hyväksymään lainoja lyhytaikaisiksi korkotukilainoiksi heti lain voimaantulosta lähtien.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Valtion varoista voidaan maksaa korkotukea ja myöntää valtiontakaus luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan (*lainanmyöntäjä*) myöntämille lainoille vuokratalojen uudisrakentamista varten (*korkotukilaina*) siten kuin tässä laissa säädetään. Uudisrakentamisella tarkoitetaan tässä laissa myös muun kuin asuinrakennuksen tai tällaisen rakennuksen merkittävän osan käyttötarkoituksen muuttamista vuokra-asuinkäyttöön.

Tämän lain nojalla ei makseta korkotukea, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea muun lain nojalla tai jos lainansaajalla on samaan tarkoitukseen myönnettyä lainaa valtion asuntorahaston tai muista valtion varoista.

2 §

Tavoite

Korkotuen tavoitteena on lisätä kohtuuvuokraisten ja sosiaalisin perustein valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää.

3 §

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.

Valtioneuvosto voi vahvistaa lainojen hyväksymisvaltuuden alueelliset ja muut käyttöperusteet. Korkotuki on suunnattava eri alueilla ja eri kunnissa esiintyvän asunnontarpeen mukaan.

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. 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. Julkisista hankinnoista annetussa laissa (348/2007) tarkoitetun hankintayksikön velvollisuudesta kilpailuttaa hankintansa säädetään mainitussa laissa.

5 §

Korkotukilainan saaja

Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy korkotukilainan saajaksi ja:

1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen;

2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä

3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Korkotukilainan saajaksi voidaan hyväksyä myös asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeet omistaa 1 momentissa tarkoitettu yhtiö, joka harjoittaa lainansaajayhtiön osakkeiden omistukseen liittyvän tilojen hallintaoikeuden perusteella lainansaajayhtiön omistamien asuntojen vuokraustoimintaa.

Korkotukilainan saajan omistajana ei saa olla luonnollinen henkilö.

6 §

Korkotukilainan suuruus

Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 ja enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista. Rakentamiskustannuksiin voidaan hyväksyä myös tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset sekä talon rakennuspaikalla olevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos kohteen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lainoitusosuudesta ja hyväksyttävien tonttikustannusten suuruudesta.

7 §

Korkotukilainan yleiset ehdot

Lainanmyöntäjän korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota yleisesti kulloinkin sovelletaan riskiltään ja ehdoiltaan vastaaviin lainoihin. Lainanmyöntäjän perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla sen laatuksia ja enintään sen suuruuksia, joita yleisesti kulloinkin peritään vastaavista lainoista.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä korkotukilainan yleisistä ehdoista.

8 §

Korkotukilainan hyväksyminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Ennen päätöksen tekemistä keskuksen on kuultava vuokratalon sijaintikuntaa.

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteen rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Jos työt on aloitettu ennen suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain erityisestä syystä.

Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muita lainaehtoja voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos muutokselle on perusteltu syy ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy muutoksen.

9 §

Korkotuki

Korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta perittävälle korolle maksetaan korkotukea. Korkotuen määrästä ja maksuajasta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Valtiokonttori maksaa korkotuen lainanmyöntäjälle tai tämän valtuuttamalle yhteisölle.

2 luku

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

10 §

Asuinkäyttö ja asukkaat

Vuokratalon, jonka rakentamista varten korkotukilaina on myönnetty, asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina.

Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen. Tässä laissa 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 ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa;

3) jolle on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.

11 §

Asukasvalintaperusteet

Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan tulot.

Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettaviksi.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa 1 ja 2 momentissa säädetystä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen. Poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata 1 momentissa tarkoitettujen hakijoiden asunnonsaantia.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hakijaruokakunnan tuloille asetettavista rajoista ja muista asukasvalintaperusteista sekä asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

12 §

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavaan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

13 §

Vuokranmääritys

Asukkailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistoista kohtuullista vuokraa, jonka määrän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä (*alkuvuokra*).

Alkuvuokraan voidaan sisällyttää erät, jotka tarvitaan kohteen vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) talon rakentamista varten otetuista lainoista;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- 3) kohtuullisesta varautumisesta 2 kohdassa tarkoitettuihin toimenpiteisiin ja perusparannuksiin, joilla kiinteistö tai rakennus sekä asunnot saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 4) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 5) lainansaajan osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle laskettavasta korosta, kun omarahoitusosuus on tarvittu talon hyväksytyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi;
- 6) lainansaajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että lainansaaja olisi toiminut tämän tai muun lain vastaisesti;
- 7) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä.

Alkuvuokraa voidaan tarkistaa vuosittain hintojen, palkkojen, ansioiden tai muiden kustannusten kehitystä kuvaavan indeksin muutoksen perusteella. Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin alkuvuokran edellä tarkoitettua tarkistuksesta. Lisäksi valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

- 1) siitä, mitä on pidettävä 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettuna kohtuullisena varautumisena;
- 2) 2 momentin 5 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavan koron laskentaperusteesta ja enimmäismäärästä;
- 3) muista vuokranmääritykseen liittyvistä asioista.

Vuokrasta säädetään muutoin asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

14 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukivuokra-asuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen enintään omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, jonka suuruuden Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vahvistaa lainan korkotukilainaksi hyväksymistä koskevassa päätöksessä ja joka vastaa 13 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan asukkaiden vuokrissa perittyä määrää. Tuoton laskenta-perusteesta ja enimmäismäärästä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

15 §

Asuntojen ja lainansaajayhtiön osakkeiden luovutus

Korkotukivuokratalo saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilaina. Lainansaajana olevan yhtiön tai sen omistavan yhtiön, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, osakkeet saadaan luovuttaa vain Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, joka vastaa luovuttajaa. Lainansaajan on etukäteen ilmoitettava keskukselle talon tai osakkeiden luovutuksesta. Luovutussopimuksessa on oltava maininta vuokra-asuntojen käyttöön ja luovutukseen liittyvistä rajoituksista.

Lisäksi omaisuus saadaan myydä pakkotäytäntöönpanossa siten kuin konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään tai pantatusta osakkeesta panttaussopimuksessa määrätään.

Muu luovutus on mitätön.

16 §

Rajoitusmerkintä

Korkotukivuokratalon tai lainansaajan osakkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista sekä niiden päättymispäivästä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon.

17 §

Käyttö- ja luovutusrajoitusaika

Korkotukivuokra-asuntojen käyttöä sekä korkotukivuokratalon, lainansaajan ja sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta koskevat tämän luvun mukaiset rajoitukset päättyvät, kun kymmenen vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Rajoituksia sovelletaan lainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta huolimatta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta pidentää lainan korkotukilainaaikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa, jos lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen. Korkotukilainaaikaa pidentäessä 1 momentissa tarkoitettu rajoitusaika pitenee laina-aikaa vastaavasti. Pidentäessään korkotukilainaaikaa keskuksen on uudelleen vahvistettava lainoitettun kohteen vuokriin sisällytettävät erät 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

Jos 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhtiö omistaa useita lainoituskohhteita tai korkotukilainaa saaneen asunto-osakeyhtiön tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiön ja jokin näistä vapautuu rajoituksista, yhtiöiden on pidettävä tässä laissa tarkoitettujen vuokra-asuntojen vuokraamisesta ja muista harjoittamistaan toiminnoista erillistä kirjanpitoa.

18 §

Rajoituksista vapauttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi hakemuksesta myöntää asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan vapautuksen tämän luvun mukaisista rajoituksista, jos lainansaaaja on taloudellisissa vaikeuksissa tai siihen on muu erityinen syy. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus korkotukilainaksi hyväksytystä lainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion niiden osuuteen kohdistuvasta, 20 §:n mukaisesta takausvastuusta.

19 §

Yhtiöjärjestyksen määräyksen tehottomuus

Lainansaajana olevan osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva yhtiön taikka osakkeenomistajan tai muun henkilön etuosto- tai lunastusoikeutta koskeva määräys on tehoton, kunnes luovutusta koskevat 15 §:n säännökset ovat lakanneet olemasta voimassa.

3 luku

Valtiontakaus

20 §

Valtion vastuu

Valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista 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.

Jos lainansaaaja 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.

21 §

Korkotukilainan vakuus

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

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

22 §

Lainanmyöntäjän velvollisuudet

Valtion vastuun voimassaolon edellytyksenä on, että lainanmyöntäjä huolehtii korkotukilainasta ja sen vakuuksista tämän lain ja sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten mukaisesti sekä hyvää pankkitapaa noudattaen. Lainanmyöntäjä on valtion vastuun voimassaoloaikana myös velvollinen ilmoittamaan lainansaajan maksuviivästyksistä Valtiokonttorille sen antamien määräysten mukaisesti.

Lainanmyöntäjä on velvollinen valvomaan valtion etua ja noudattamaan Valtiokonttorin antamia määräyksiä, kun korkotukilainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi pakko-täytäntöönpanossa 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.

23 §

Hyvityksen maksaminen

Valtiokonttori suorittaa valtion varoista lainanmyöntäjälle 20 §:ssä tarkoitetun hyvityksen sitten, kun lopullinen 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.

Valtiokonttori voi periä lainanmyöntäjälle maksamansa hyvitykset takaisin lainansaajalta sekä periä maksamastaan hyvityksestä lainansaajalta vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Tästä on otettava merkintä velkakirjaan.

Hyvitys menetyksistä voidaan jättää suorittamatta tai hyvityksen määrää alentaa, jos korkotukilainan myöntämisessä, sen hoitamisessa tai sen vakuuden hoitamisessa ei ole noudatettu tätä lakia tai sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä taikka hyvää pankkitapaa.

4 luku

Erinäiset säännökset

24 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista. Viranomaisilla on salassapitosäännösten estämättä oikeus saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Edellä 5 §:ssä tarkoitetut yhtiöt ovat velvollisia vaadittaessa toimittamaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo 13 ja 14 §:n noudattamista. Lainansaajan tulee etukäteen ilmoittaa keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä momentissa

tarkoitettujen säännösten noudattamiseen. Keskukselle kuuluu myös kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.

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

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

25 §

Seuraamusmaksu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä 5 §:ssä tarkoitettulle yhtiölle seuraamusmaksun, jos yhtiö on:

- 1) antanut keskukselle tai lainanmyöntäjälle olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut korkotukilainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;
- 2) käyttänyt korkotukilainaa muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 3) toiminut vastoin 10—14 §:n tai niiden nojalla annettuja säännöksiä;
- 4) antanut keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 24 §:n mukaista valvontaa.

Seuraamusmaksu on yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Seuraamusmaksu peritään kultakin kalenterikuukaudelta, jonka aikana yhtiö on toiminut 1 momentissa tarkoitettulla tavalla tai ei ole oikaissut 1 momentin 1 tai 4 kohdan mukaisia vääriä tai harhaanjohtavia tietoja. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi alentaa seuraamusmaksua, jos se muutoin muodostuisi kohtuuttomaksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi määrätä seuraamusmaksun aiemman omistajan 1 momentin mukaisesta toiminnasta 15 §:ssä tarkoitettulle uudelle omistajalle vain, jos uusi omistaja on luovutusajankohtana tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää toiminnasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tai Valtiokonttorin tietoon, kuitenkin kymmenen vuoden kuluessa säännösten vastaisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

26 §

Korkotuen lakkaaminen

Jos korkotukilaina maksetaan takaisin, korkotuen maksaminen lakkaa lainan takaisinmaksupäivästä. Korkotuen maksaminen lakkaa myös, jos lainansaajalle myönnetään 18 §:n mukaisesti vapautus 2 luvun mukaisista rajoituksista.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaan lisättyinä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai

korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

28 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä tai alentaa sitä 1 momentissa säädetystä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

29 §

Muutoksenhaku

Hakija saa vaatia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Valtiokonttorin, kunnan sekä kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään. Kunnanhallituksen tai kunnan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen oikaisua vaaditaan kuitenkin kunnanhallitukselta tai asianomaiselta lautakunnalta.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen asukkaan valintaa tai hyväksymistä koskevassa asiassa sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen 8 §:ssä, 13:n 1 ja 2 momentissa, 14 §:ssä tai 17 §:n 2 momentissa tarkoitetussa asiassa ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla.

Hallinto-oikeuden päätökseen 12 §:ssä tarkoitetussa korkotuen lakkauttamista koskevassa asiassa sekä 25 ja 27 §:ssä tarkoitetussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

30 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Helsingissä 13 päivänä toukokuuta 2016

Pääministeri

Juha Sipilä

Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

*Liite
Asetusluonnos*

Valtioneuvoston asetus

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (/2016) nojalla:

1 §

Soveltamisala

Vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (/2016, jäljempänä *lyhyt korkotukilaki*) 1 §:ssä tarkoitetun vuokratalon rakentamista varten myönnetyn korkotukilainan laina- ja tukiehdosta sekä lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi noudatetaan, mitä tässä asetuksessa säädetään.

2 §

Hakumenettely

Lainan hyväksymistä korkotukilainaksi koskeva hakemus toimitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Valtiokonttori voivat hyväksyä lomakkeiden kaavoja lyhyessä korkotukilaissa ja tässä asetuksessa tarkoitettujen hakemusten tai ilmoitusten tekoa varten. Samalla voidaan määrätä hakemuksen tai ilmoituksen tekemisen yhteydessä annettavista selvityksistä.

3 §

Asumiskustannusten kohtuullisuus ja vakavaraisuuden harkinta

Lyhyen korkotukilain 4 ja 5 §:n mukaisia edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina ja että kohteen toteuttajat ovat vakavaraisia sekä suorittavat täysimääräisesti ennakonpidätykset ja muut työnantajalle kuuluvat velvoitteet.

Lainansaajan on annettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tai Valtiokonttorin pyynnöstä vakuutus tai selvitys siitä, että rakennustöiden osalta maksetuista palkoista on suoritettu oikeamääräisesti ennakonpidätykset ja että myös työnantajalle kuuluvat muut velvoitteet on suoritettu. Jos rakennustyö teetetään urakkasopimuksen perusteella, lainansaajan on vaadittava vakuutus tai selvitys pääurakoitsijalta ja tarvittaessa muilta urakoitsijoilta.

4 §

Korkotukilainan lainaehdot

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain euromääräinen laina.

Korkotukilainaa saadaan nostaa rakennustyön valmiusastetta vastaavina erinä tai yhtenä eränä rakennuksen valmistuttua. Korkotukilainan lyhennyksen eräpäiviä saa olla enintään kaksi kertaa vuodessa. Lainan korko suoritetaan näinä eräpäivinä.

5 §

Korkotuki

Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,5 prosenttia.

Jos korkotukilainasta rakennuksen valmistumisen jälkeen perittävä vuotuinen korko ylittää perusomavastuun määrän, maksetaan ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 75 prosenttia. Korkotukea voidaan maksaa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hakemuksesta pidentää lainan korkotukilainaa kymmenellä vuodella, maksetaan vuotuisen koron ylittäessä perusomavastuun määrän ylimenevästä osasta korkotukena vuosittain 25 prosenttia enintään kymmenen vuotta.

6 §

Korkotuen maksamista koskeva hakemus

Korkotuki maksetaan valtion varoista lainanmyöntäjälle puolivuosittain koron maksupäivinä lainanmyöntäjän Valtiokonttorille esittämän laskelman perusteella.

Hakemus korkotuen maksamiseksi on toimitettava Valtiokonttorille hyvissä ajoin ja vähintään 14 päivää ennen eräpäivää. Ensimmäiseen korkotukivelkomukseen on liitettävä jäljennös korkotukilainaa koskevasta velkakirjasta ja korkotukilainan lainanhoitosuunnitelmasta.

7 §

Lainanlyhennykset

Korkotukilainaa on rakentamisajan jälkeen lyhennettävä vuosittain kunkin viisivuotiskauden aikana yhteensä seuraavasti:

vuodet	lyhennys lainan alkuperäisestä pääomasta
1—5	6,25 %
6—10	6,25 %
11—15	8,75 %
16—20	10,0 %
21—25	12,0 %
26—30	13,0 %

Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia, että korkotukilainaa lyhennetään enemmän kuin 1 momentissa säädetään, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä ja vuokratarkistukset eivät ylitä 9 §:ssä säädettyä.

8 §

Asukkaiden valinta

Valittaessa asukkaita korkotukiasuntoihin asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Hakija voidaan valita asukkaaksi tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

1) asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen;

2) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

9 §

Vuokrantarkistus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamassa korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistettua alkuvuokraa saa tarkistaa siten, että vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksin vuotuisen muutokseen lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.

10 §

Kohtuullinen varautuminen

Korkotukiasuntojen vuokrissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilainan hyväksymistä koskevassa päätöksessä vahvistaman määrän, joka voi olla enintään kolme kymmenestuhannesosaa kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista asuinneliömetriä kohti kuukaudessa.

11 §

Omistajan omarahoitusosuuden korko

Korkotukiasuntojen vuokrissa asukkailta perittävä korko lainansaajan osakkeenomistajan lainoituskohteeseen sijoittamalle omarahoitusosuudelle, joka on tarvittu vuokratalon hyväksytyjen rakentamiskustannusten rahoittamiseksi korkotukilainan lisäksi, voi olla lainoituskohdetta koskevassa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antamassa korkotukilainan hyväksymispäätöksessä vahvistama määrä, kuitenkin enintään kuusi prosenttia osakkeenomistajan kohteeseen sijoittamasta omarahoitusosuudesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu korko voidaan laskea vain omistajan tosiasiallisesti lainansaajayhtiöön sijoittamista oman pääoman ehtoista varoista tai omistajan tähän tarkoitukseen antamasta pitkäaikaisesta lainasta, jotka omistaja on kohteeseen itse sijoittanut koko korkotukilainajaksiksi.

12 §

Tuotontuloutus

Lainansaaja tai sen omistava yhtiö, jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, saa tulouttaa harjoittamansa korkotukiasuntojen vuokraustoiminnan tuotoista omistajalleen omistajan omarahoitusosuutena kohteeseen sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen vuotuisen tuoton, joka vastaa 11 §:ssä säädettyä. Hyväksytyn suuruinen tuotto voidaan tulouttaa vain jokaisen lainoituskohteen osalta erikseen. Jos yhteisössä noudatettu tilikausi poikkeaa 12 kuukaudesta, hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuina omistajan sijoittamina varoina pidetään vain niitä varoja, jotka omistaja on tosiasiallisesti sijoittanut lainansaajana olevaan yhtiöön taikka asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ollessa lainansaajana näiden yhtiöiden omistajayhtiöön. Jos tuottoa ei jonain vuonna tulouteta, se on tuloutettavissa myöhemmin sinä aikana, kun laina on hyväksytty korkotukilainaksi.

Hyväksyttävä tuotto voidaan tulouttaa osinkona, muuna voitonjakona taikka konserni- tai muuna avustuksena sekä omistajan omiksi varoiksi antamasta lainasta maksettavana korkona. Tuoton tuloutukseksi katsotaan myös yhteisön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus.

13 §

Velkakirjaan otettava maininta

Korkotukilainaa koskevaan velkakirjaan on otettava maininta siitä, mitä lyhyen korkotukilain 16 ja 17 §:ssä on säädetty.

14 §

Hakemus korkotukilaina-ajan pidentämisestä

Lainansaajan on toimitettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hakemus korkotukilaina-ajan pidentämisestä viimeistään kuusi kuukautta ennen korkotukilaina-ajan päättymistä.

15 §

Ilmoitus rajoitusmerkinnän tekemistä ja muuttamista varten

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ilmoittaa lyhyen korkotukilain 17 §:ssä tarkoitetun rajoitusajan päättymispäivän rajoitusmerkinnän tekemistä varten viipymättä sille kiinnitysviranomaiselle, jonka virka-alueella kiinteistö sijaitsee, sekä osakeyhtiön hallitukselle. Ilmoituksen merkinnän muuttamista ja poistamista varten tekee Valtiokonttori.

16 §

Rajoitusmerkinnän poistaminen

Rajoitusmerkintä on poistettava, kun on selvitetty, että rajoitukset ovat lakanneet olemasta voimassa. Rajoitusmerkinnän poistamista voi vaatia myös kiinteistön omistaja tai kiinteistön

vuokraoikeuden haltija taikka osakemerkinnän ja osakeluettelomerkinnän osalta talon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

17 §

Lainanmyöntäjän ilmoitukset Valtiokonttorille

Lainanmyöntäjän on lyhyen korkotukilain 26 §:ssä tarkoitetuissa lainan takaisinmaksutilanteissa viipymättä ilmoitettava Valtiokonttorille korkotuen maksamisen lakkaamisesta. Lainanmyöntäjän tulee viipymättä ilmoittaa Valtiokonttorille myös, jos lainoitukskohteen luovutussensaaja ottaa lainan vastatakseen.

Jos korkotukilainan lyhennystapa muutetaan, lainanmyöntäjän on viipymättä ilmoitettava siitä Valtiokonttorille.

18 §

Maanvuokrasopimus

Jos korkotukilainan kohde sijaitsee vuokramaalla, maanvuokraoikeus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle henkilölle. Laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos vuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen korkotukilaina-aikana ja jäljellä oleva vuokra-aika on vähintään 15 vuotta.

Jos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hakemuksesta jatkaa lainan korkotukilaina-aikaa, on maanvuokrasopimuksen oltava voimassa viisi vuotta pidempään kuin korkotukilaina-aika.

19 §

Vakuutus

Korkotukilainan kohde on pidettävä riittävästi vakuutettuna.

20 §

Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan valvonta

Valvottaessa korkotukilainan käyttöä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja kunnan viranomaisen on tarkastettava myös hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamista.

21 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 2016.

Helsingissä päivänä kuuta 2016